

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO.-

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

ANALISIS JURIDICO Y CRITICA DEL FIDEICOMISO  
IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO DE CIUDAD  
NETZAHUALCOYOTL.

Bajo la dirección del Sr.  
Lic. SALVADOR ARCEO MAGALON.

Tesis elaborada en el SIMINARIO DE  
DERECHO AGRARIO que dirige el Sr.  
Lic. ESTEBAN LOPEZ ANGULO.

Tesis que para obtener el Titulo  
de LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

ROGELIO GREGORIO VALLE ROMO.

1 9 7 5.



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

**A MIS PADRES:**

**Dr. ROGELIO VALLE ALARCON.**

**Sra. ESTELA ROMO DE VALLE**

**ejemplos de mi vida**

**A MIS HERMANOS Y HERMANAS**

**A MI ABUELITA:**

**Sra. SOLEDAD RIEBELING VDA DE ROMO**

**que ha sido una madre para mi**

**A MIS TIOS:**

**Lic. RAFAEL ROMO RIEBELING**

**Lic. MIRIAM CORZO DE ROMO**

**cuya ayuda, consejos y pa-**

**ciencia no tengo con que-**

**pagarselas.**

A MIS QUERIDOS MAESTROS  
EN ESPECIAL A LOS SEÑORES  
LICENCIADOS.

ESTEBAN LOPEZ ANGULO

Y

SALVADOR ARCEO MACALLON

# INDICE

## CAPITULO PRIMERO.- BIENES COMUNALES O DE COMUN REPARTIMIENTO.

- a).- BREVE EVOLUCION HISTORICA DE LOS -- BIENES COMUNALES EN MEXICO.
- b).- DEFINICION Y MODALIDADES DE LOS BIENES COMUNALES
- c).- NATURALEZA JURIDICA Y FUNDAMENTACION LEGAL.
- d).- TITULOS DE COMUN REPARTIMIENTO. pág. 1.

## CAPITULO SEGUNDO.-CONTRATOS Y PROCEDIMIENTOS QUE PRETEN DEN SER EL ORIGEN DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS CON-- QUE SE CREO EL FIDEICOMISO DE CIUDAD NETZAHUALCOYOTL.

- a).- EL CONTRATO DE PERMUTA.
- b).- EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA.
- c).- LAS INFORMACIONES AD-PERPETUAM.
- d).- REMATE DE TIERRAS REALIZADO POR EL -- FISCO. pág. 33.

## CAPITULO TERCERO.-EL FIDEICOMISO EN GENERAL.

- a).- DEFINICION DE FIDEICOMISO.
- b).- NATURALEZA JURIDICA DE FIDEICOMISO.
- c).- ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO.
- d).- EXTINCION DEL FIDEICOMISO. pág. 63.

## CAPITULO CUARTO.-EL FIDEICOMISO EN MATERIA AGRARIA. pág. 86

CAPITULO QUINTO.- ANALISIS JURIDICO Y CRITICA DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE PRASLATIVO DE DOMINIO -- REALIZADO CON LOS TERRENOS COMUNALES UBICADOS DENTRO DEL MUNICIPIO DE STA. MARIA CHIMALHUACAN, -- ESTADO DE MEXICO, AHORA CIUDAD MEXICALCOYOTL.-- pág. 99.

CONCLUSIONES.- pág. 131

BIBLIOGRAFIA.

CAPITULO QUINTO.- ANALISIS JURIDICO Y CRITICA DEL  
FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO --  
REALIZADO CON LOS TERRENOS COMUNALES UBICADOS DE  
TRO DEL MUNICIPIO DE STA. MARIA CHINALHUACAN, --  
ESTADO DE MEXICO, AHORA CIUDAD NETZAHUALCOYTL.--  
pág. 99.

CONCLUSIONES.- pág. 131

BIBLIOGRAFIA.

## **CAPITULO I**

### **BIENES COMUNALES O DE COMUN REPARTIMIENTO.**

- A).- BREVE EVOLUCION HISTORICA DE LOS BIENES COMUNALES EN MEXICO.**
- B).- DEFINICION Y MODALIDADES DE LOS BIENES COMUNALES.**
- C).- NATURALEZA JURIDICA Y FUNDAMENTACION LEGAL.**
- D).- TITULOS DE COMUN REPARTIMIENTO.**

## CAPITULO PRIMERO

### BIENES COMUNALES O DE COMUN REPARTIMIENTO.

#### A).- BREVE EVOLUCION HISTORICA DE LOS BIENES COMUNALES EN MEXICO.

"La historia de los bienes comunales es la historia por la supervivencia de campesinos agrupados en reducciones indígenas, con un área escasa, de tierra pobre, para sobrellevar su vida de parias; siempre atacados de hecho, siempre defendidos de derecho; siempre necesarios como paliativo, de la cara abundante de la economía popular, vituperados por su pobreza y nula cultura como antieconómicos y retrógradas."

"Una de las formas clásicas de la propiedad de la tierra en México es la comunal, sobre todo en la mesa central; existen históricamente dos clases, la anterior a la conquista y la posterior a ella." (1)

Tres pueblos de gran poderío militar y elevada civilización llegan al Valle de México, y para mantener la supremacía en gran parte de lo que hoy es ocupado por este país, crean una especie de confederación que nosotros conocemos con el nombre de Triple Alianza. Estos pueblos

---

1.- Arceo Magallón Salvador.- Apuntes de Derecho Agrario.

son los Aztecas o Mexicas, los Tepanecas y los Acolhuas o Texcocanos.

Existiendo una supremacía notable en materia administrativa por parte de los texcocanos y de los aztecas en cuestión de guerra o paz, estando siempre los tepanecas en menor grado respecto a los otros dos. (2)

Se dice que los Aztecas estaban divididos en las siguientes clases sociales:

- 1.- La clase dirigente; encabezada por los militares, subordinados a ella los sacerdotes y funcionarios, con propiedad privada de la tierra y usufructo individual de la propiedad colectiva.
- 2.- Los comerciantes o pochtecas; clase en ascenso económico y social.
- 3.- Los artesanos; que eran propietarios de sus medios de producción.
- 4.- Los agricultores libres: con propiedad comunal, que eran los miembros -

---

2.- Kohler Josef.- El derecho de los Aztecas. Trad. del alemán de Carlos Rovalo y Fernández. Edición de la Revista Jurídica de la Escuela libre de Derecho. Mex. 1924. Temoachán, II pag. 21.

ideóneos del calpulli.

- 5.- Los campesinos sin tierras o mayeques; que trabajaban las propiedades de los miembros de la clase dirigente. (3)
- 6.- Los esclavos; sobre este punto se ha demostrado que no era tan drástica como se creía la esclavitud, "ya que como los prisioneros de guerra eran sacrificados a los dioses, las fuentes principales de esclavitud eran la deuda y la pena; o la venta que hacía el padre del hijo por miseria o para castigarlo. No había esclavos de nacimiento; todo hombre nacía libre." (4)

Para efectos de nuestro estudio, únicamente nos interesa la clase de los agricultores libres; ya que la propiedad sólo se había individualizado respecto de la nobleza, pues las otras tierras eran comunales, de los pueblos, o más bien, tierras de las par-

---

3.- De gortari Elí. La Ciencia en la Historia de México. Fondo de Cultura Económica. 1963 pags. 56 y 57.

4.- Kohler Josef. ob. Cit. apartado 34 pags. 48 y 49.

cialidades, barrios o calpulli. Siguiendo a Josef Kohler sabemos que "las poblaciones tenían sus secciones, sus barrios y éstos formaban unidades distintas con los terrenos particulares de los calpulli; a la cabeza del calpulli estaba el calpule o calpixqui, también tequitlato, tepixqui. El jefe era elegido; pero de hecho, la dignidad quedaba originariamente en la familia; debía ser forzosamente un miembro del calpulli."

"Los calpulli estaban subdivididos; a las órdenes del calpule había jefes de cien familias y bajo éstos, jefes de veinte familias.

Esa tierra comunal, por su parte, se llamaba calpulcali o también altepetlal-li; era asignada en atención a las necesidades de las familias del calpulli para ser bienes comunes hereditarios, pero inalienables. En caso de extinguirse una familia del calpulli, la tierra era devuelta, y si una familia no tenía tierra o no tenía la suficiente, el calpule debía asignársela, tomándola de la tierra libre o que hubiera quedado vacante.

Por consiguiente, en caso de que una familia abandonara la población, perdía ipso facto su derecho a la tierra.

El derecho hereditario de posesión llevaba - -

aparejada la obligación de cultivar; quien no cumplía por dos años era apercibido y en caso de que sin excusa suficientes no cultivara el tercer año, su tierra quedaba libre." (5)

Lo anterior fue lo que según los investigadores que estudiamos, vio Cortes a su llegada; hay quien afirma que la Corona se preocupó por conservar y proteger la propiedad comunal, "ya que no debe olvidarse que la fuente que sustentó todas las empresas iniciales de conquistadores y colonos fue la producción agrícola de los indios. Los españoles, además, no estaban interesados en esta época por la tierra, pues había mucha y carecía de valor, sino que los indios como fuerza de trabajo. Por eso, antes -- que solicitar tierras pidieron el repartimiento y la encomienda de indios, pues por este conducto los indios encomendados o repartidos les suministraban trabajo y alimentos por concepto de tributo y servicio personal. De Carlos V a Felipe II y de Cortes a los primeros Virreyes, todos comprendieron que sin la producción de las tierras de los indios y sin el trabajo de éstos, la empresa de colonización estaba condenada al fracaso. De ahí que reconocieran primero la posesión de los indios sobre la tierra que ocupaban y que más tarde se esforzaran por protegerla ordenando que los repartos y mercedes de tierras que se --

5.- Kohler Josef. Ob. Cit. pags. 48 y 49.

otorgaran a los españoles se hicieran sin perjuicio de las tierras de los indios", (6) lo cual se sujetó a -- distintas leyes, incluidas en la Recopilación de Indias, Reales Cédulas, Instrucciones dadas a los Virreyes y - Ordenanzas, (7) o sea que los pueblos indígenas conquis tados poseyeron sus tierras en la época de la colonia:

- a).- Por que los Reyes de España ordenaron que se les respetasen.
- b).- Por mercedes hechas por los monarcas a los pueblos.
- c).- Por compra que hicieron los pueblos en virtud de las facultades que tenían para ello. (8)

Los argumentos que analizamos para tratar de -- otorgar a los españoles la capacidad de pensar en la -- práctica de medidas tan humanistas, aún cuando para su propio provecho, de dejar a los nativos en posesión de -- las tierras, que de tiempo inmemorial venían trabajando como hombres libres, refleja únicamente el afán por -- otorgar a los ibéricos conquistadores, un hecho positivo con que allanar la conducta canallasca de quien abusando de su fuerza bruta triunfa con vituperio, no sólo

- 6.- Florescano Enrique.- Estructuras y Problemas Agrarios de México (1500-1821) 1a. edición. Sep. Setentas 1971. pag. 53
- 7.- Fabila Manuel.- Cinco Siglos de Legislación Agraria en México (1493-1940). Tomo I. Eer. 1-41 Banco Nacional de Crédito Agrícola S. A. pags. 1 y sigs.
- 8.- Huítrón H. Antonio. Bienes Comunales en el Edo. de México. la. Edición. Ediciones Gobierno del Edo. de México. Dirección General de Hacienda, Toluca. Julio de 1972. pag. 18.

en detrimento de la debilidad material, sino además gozando el exterminio de la mucha o poca veracidad y buena fé que, según se observa en el libro de los Chilones, eran costumbres de los pueblos conquistados. Pensamos que la poca literatura relativa de las formas de vida autóctonas -Popol Vuh, libro de los Chilanes-, son un mentis mayoritario a cualquier batallón de argumentos que pudieran enfilarse para tratar de tapar el sol.

Sin embargo, pese a las conveniencias políticas y económicas y a la legislación favorable, la propiedad Comunal Indígena disminuye por medio de usurpaciones de parte de los colonos españoles y a los títulos traslativos de dominio, provenientes de los mismos pueblos indígenas; esta desmembración se acentúa a fines de la colonia y a principios de la independencia.

Nosotros creíamos que semejante argumento pudiera ser veraz, si no hubiéramos leído en innumerables autores españoles de la época de referencia, la narración de tantas explotaciones y el sometimiento a esclavitud -encomienda- de los conquistados; de la llegada de Cortés hasta 1570, en que fue abolida, formalmente; tuvo vigencia esa institución, aún cuando observamos, que en el relato, del Señor Presidente actual, de las giras que como

candidato realizó por toda la República, aún en el Estado de Chiapas había Hacendados extranjeros que no sólo -- trataban a los indios como encomendados, sino que era -- una especie de esclavitud muy evolucionada. Cuánto daño hizo la madre patria.

Una de las primeras medidas de Hidalgo y de Ko-relos fue la devolución de las tierras a los pueblos indígenas.

Consumada la Independencia, algunos Constituyentes se preocuparon por precisar la naturaleza Jurídica -- de las tierras comunales de los pueblos indígenas, para otorgarles la seguridad jurídica en su posesión. La Asamblea Constituyente del Estado Libre y Soberano de México las define "como aque las administradas en común por los mismos pueblos, pero representadas en sus Ayuntamientos."

(9)

Pero en realidad el dñino reinante en México era el de volver propiedad individual los bienes comunales, -- ya que al triunfo de los Independientes, se comenzaron a

---

H.- Actas de Congreso libre y Soberano del Estado de México. Tomo III Imprenta Martín Rivera. 1925. Citado por Antonio Huitrón H. Obra Citada.

popularizar las ideas liberales e individualistas que dominaban Europa y fue hasta el 31 de Julio de 1854 que por decretos expedidos por el General Antonio López de Santa Ana, se regularon y definieron los terrenos comunales de Indígenas, pero esto únicamente por razones políticas; -- igualmente el Emperador Maximiliano el 26 de junio de 1866 expidió una Ley que se llamó Ley sobre Terrenos de Comunidad o de Repartimiento.

Después de la Revolución de Ayutla, en el Congreso Extraordinario Constituyente, que inició sus tareas el 17 de febrero de 1856, al discutir el artículo 27, se habló sobre puntos relativos a la propiedad comunal y así el Diputado Castillo Velasco expuso: "Por más que se tema a las cuestiones de propiedad, es preciso confesar que en ellas se encuentra la resolución de casi todos nuestros problemas sociales ... y será una burla para muchos pueblos si han de continuar como hasta ahora, sin terrenos para el uso común, y han de continuar agobiados por la miseria y sus desgraciados habitantes no han de tener un palmo de tierra en que ejecutar las obras que pudiera con ventrles." (10)

La Ley de desamortización de los bienes Eclesiás

---

10.- Zarco Francisco. Historia del Congreso Constituyente. pag. 628 Citado por Antonio Huintrón H. Ob. Cit.

ticos de 25 de junio de 1856, organizó la desamortización de las tierras de los pueblos indios y de los bienes de los Ayuntamientos dando por resultado el apoderamiento de dichos bienes por parte de los denunciantes, "aumentando las haciendas y destruyendo las tierras de propiedad comunal." (11)

Dicha Ley es consecuencia de la tendencia liberal de la época en que la propiedad individual tiene un valor económico y político muy grande, por lo que legislan los Estados para destruir las comunidades indígenas:-- 1829, Michoacán; 1825, Chihuahua, Jalisco y Zacatecas; -- 1826, Veracruz; 1828, Puebla y el Occidente; 1833, México: legislación que culmina con la Ley de desamortización de las Comunidades Civiles y Religiosas el 25 de junio de -- 1856. (12)

El principal error de esta Ley se encuentra al decir:

"Bajo el nombre de corporaciones se comprenden todas las comunidades religiosas de ambos sexos, cofradías

---

11.- Meyer Jean. Problemas Campesinos y Revueltas Agrarias (1821-1910) Editorial SEP. Setentas 1a. edición Méx. 1973 pag. 68.

12.- Meyer Jean. Ob. Cit. pag. 28

y archicofradías, congregaciones, hermandades, parroquias, ayuntamientos, colegios y en general todo establecimiento o fundación -- que tenga el carácter de duración perpetua o indefinida." (13)

Decimos error porque sirvió para que se interpretara en perjuicio de las comunidades agrarias, ya que se consideraron como Corporaciones Civiles de duración perpetua e indefinida. (14)

Esta situación obligó al gobierno a dictar la Circular de fecha 9 de octubre de 1856, origen de la pequeña propiedad parcelaria o de común repartimiento, sujeta antes al Título comunal del pueblo o del ayuntamiento, de donde los propios ayuntamientos quedaron con la función de cuidar los terrenos comunales, así como de -- cuidar el buen repartimiento.

Esta circular aunque efectivamente impidió la

---

13.- Chávez F. de Valdézquez Martha. Ob. Cit. pag. 162.

14.- Molina Enriquez Andrés. Esbozo de la Historia de los Primeros diez años de la Revolución Agraria de México. libro 20. pags.- 123 y 124. Citado por Antonio Huitrón H. Ob. Cit. pag. 27.

expropiación contra los bienes comunales, creó la aparentemente simple división, cuyas consecuencias fueron terribles, toda vez que al dividirse los terrenos comunales resultaban pequeños, de circunstancias desiguales, imposibles de ser aprovechados, sin capital, sujetos al sistema de titulación escrita que los indios no podían comprender. "Todos los pueblos obligados a dividirse perdieron sus tierras." (15)

En la Constitución Federal de 5 de febrero de 1857 en su Artículo 27, se transcribe en la segunda parte lo fundamental de la Ley de 25 de junio de 1856. (16)

De 1856 a 1910, fueron despojados de sus tierras comunales, incontables pueblos de indígenas, pues los terratenientes se aprovecharon de su ignorancia y de las lagunas de la Ley. Multitud de enajenaciones fueron hechas por jefes políticos, gobernadores y autoridades locales. Como ejemplo que atañe a este trabajo, cabe mencionar, que muchos de los problemas que el Estado de México afronta en relación con los fraccionamientos establecidos en el Valle de México, y principalmente en el Municipio de Netzahuacóyotl, se originan en la existencia de títulos viciados y -

---

15.- Cué Córdova Agustín. La Reforma Liberal en México. Ediciones Centenario Méx. 1960. 1a. Edición. Pág. 85.

16.- Morales Ignacio José. Las Constituciones de México. Editorial Puebla, Méx. 1957 págs. 193 y 194.

por tanto legalmente inexistentes, poseídos por nacionales y extranjeros, al ser divididos y adjudicados ilegalmente los terrenos comunales de los pueblos, por los jefes políticos de la época.

El Porfiriato dividió miles de tierras comunales y a juicio de Agustín Cué Córdova (17) "La disposición -- que inició a gran escala la destrucción de la propiedad comunal de los pueblos, que todavía existía a pesar del proceso de desamortización realizado hasta entonces, fue la -- contenida en la circular de fecha 12 de mayo de 1890, su -- efecto fué definitivo en materia de desamortización, porque acordó: la repartición equitativa de ellos (los ejidos y terrenos de común repartimiento) entre los vecinos de -- los pueblos a que pertenescan, o enajenarse y aplicar sus -- productos a las arcas municipales o a algún objeto de utilidad general."

Los Ayuntamientos inmediatamente consumaron la -- enajenación de ejidos y terrenos de común repartimiento, -- dejando a los pueblos indígenas reducidos únicamente a los fundos legales, los cuales solamente les servían para habitación. Pero incluso en muchos casos, se privó a los indígenas hasta de sus fundos legales y como consecuencia, --

---

17.- Cué Córdova. Agustín. Ob. Cit. pag. 87.

creció en forma rápida el peonaje o servidumbre del campesino en las haciendas. Y para completar las prevenciones de la Circular de 12 de mayo de 1890, se expidieron dos disposiciones: una circular del año de 1893, que facultaba a los gobernadores a hacer el reparto de los ejidos y terrenos de común repartimiento, entre los habitantes de los pueblos o en su defecto su venta en beneficio de los ayuntamientos; y la Ley de fecha 26 de marzo de 1894, que autorizó a los ayuntamientos para gestionar el reparto de los ejidos.

Derrotado el traidor Victoriano Huerta, se reinicia la inacabable defensa de los pueblos con propiedades comunales con la Ley de 6 de enero de 1915, siendo su creador el insigne poblano Licenciado don Luis Cabrera, de la cual sus puntos esenciales son: declarar nulas las enajenaciones de tierras comunales de indios, si fueron hechas por las autoridades de los estados en contravención a lo dispuesto en la Ley del 25 de Junio de 1856, declarar nulas todas las composiciones, concesiones y ventas, de esas tierras, hechas por la Autoridad Federal ilegalmente, a partir del día primero de 1870; declara nulas las diligencias de Apeoy Deslinde, practicadas por compañías deslindadoras o por autoridades locales o federales durante el mismo período, si con ello

se invadieron ilegalmente las pertenencias comunales de los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades indígenas. (18)

Esta Ley es muy importante ya que sirvió de base a toda nuestra legislación agraria contemporánea.

La Constitución Federal de 1917, en su Artículo 27, integra a base de conceptos generales, las condiciones para resolver el problema agrario; dicho artículo en su fracción VII se refiere a los núcleos de población con propiedad Comunal. Fracción que analizaremos en los siguientes apartados de este capítulo.

El Código Agrario de 22 de marzo de 1934, expedido por Don Abelardo L. Rodríguez, es el primero en México, y en su artículo 177 estipulaba:

"Serán imprescriptibles e inalienables los derechos sobre los bienes agrarios que adquieran los núcleos de población, y por lo tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna, cederse, traspasarse, arrendarse, hipotecarse o enajenarse -

---

18.- Mendieta y Núñez Lucto. Ob. Cit. pags. 179 y 180.

narse, en todo o en parte siendo inexis-  
tentes las operaciones actos o contra -  
tos que se hayan ejecutado o que se pre-  
tendan llevar a cabo en contra uención a  
este precepto.

Igualmente se declaran nulos de --  
pleno derecho todos los actos de parti-  
culares y todas las resoluciones, decre-  
tos, acuerdos, leyes o cualquier acto -  
de las autoridades municipales de los -  
estados o de la federación, así como los  
de las autoridades judiciales federales  
o del orden común, que hayan tendio o -  
tengan por consecuencia privar total o  
parcialmente de sus derechos agrarios -  
a los núcleos de población..." (19)

El siguiente Código Agrario, es el de 2º de octu-  
bre de 1943, expedido por el General Don Lázaro Cárdenas,-  
que en su artículo 127 dice:

"Los bienes comunales son inalien  
bles, imprescriptibles, inembargables o  
intrasmisibles.

Las comunidades indígenas que hayan sido desposeídas de sus tierras, pastos y montes antes de la vigencia de la Constitución de 1917, en virtud de los actos a que se refiere la fracción VII del Artículo 27 Constitucional, tendrán derecho a que se les restituya en los términos de este Código:

**Son Nulos de Pleno Derecho:**

- I.- Los repartimientos hechos hasta antes de la vigencia de la Constitución de 1917, en contravención de lo indicado en la fracción IX del Artículo 27 Constitucional;
- II.- Los repartimientos hechos desde tal fecha y que en lo futuro se hicieren sin sujeción de las leyes agrarias;
- III.- Los actos que hayan tenido como consecuencia directa o indirecta, la transmisión de la propiedad territorial de las comunidades a otras personas jurídicas y que se hayan efectuado a partir de la fecha señalada

en el inciso I; y

IV.- Los actos jurídicos contratados derivados de la posesión o de la propiedad, cuya nulidad establece la fracción IX del Artículo 27 Constitucional." (20)

Respecto del código de fecha 30 de noviembre de 1942, expedido por el General Manuel Avila Camacho, se ha blard en el siguiente capítulo, cuando analicemos la leg lidad de los Títulos de Propiedad de los fideicomitentes de este Fideicomiso que se estudia; igual sucede con la Ley Federal de Reforma Agraria de fecha 16 de Abril de 1971, expedida por el Lic. Luis Echeverría Alvarez.

**B).- DEFINICION Y MODALIDADES DE LOS BIENES COMUNALES.**

La propiedad comunal es una de las tres formas de propiedad que existen en México, junto con la pequeña propiedad y la Propiedad Ejidal, establecida por el numeral 27 de nuestro Pacto Federal vigente.

Sobre los bienes comunales existe un derecho real,

---

20.- Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos. Talleres Gráficos del Estado. 1940. Jalapa-Enríquez. pag. 45

ejercido, no por una persona física, sino por núcleos de población, que generalmente son indígenas, que no han recibido las tierras por dotación, ya que las poseen desde época inmemorial o que si se les ha restituido, este derecho real deriva de una posesión anterior. Dentro de este concepto de bienes comunales se encuentran las aguas que los circunden.

Esta clase de propiedad tiene ciertas modalidades, expresadas por la Ley, para impedir que salgan del patrimonio de los núcleos de población son -- los siguientes:

- a).- Inalienabilidad.
- b).- Imprescriptibilidad.
- c).- Inembargabilidad.
- d).- Indivisibilidad.

Contenidas en el Artículo 52 de la Ley Federal de Reforma Agraria, (21) que establece:

"Los Derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población

---

21.- Ley Federal de Reforma Agraria comentada por la Dra. Martha Chávez P. de Velázquez. Editorial Porrúa, S.A. 4a. edición.- México 1973. Pag. 60

serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por tanto no podrán, en ningún caso ni en forma alguna, enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte. Serán inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o se pretenden llevar a cabo en contravención de este precepto. Las tierras cultivables que de acuerdo con la Ley puedan ser objeto de adjudicación individual entre los miembros del ejido, en ningún momento dejarán de ser propiedad del núcleo de población ejidal. El aprovechamiento individual, cuando exista, terminará al resolverse de acuerdo con la Ley, que la explotación debe ser colectiva en beneficio de todos los integrantes del ejido y renacerá cuando ésta termine.

Las unidades de dotación y solares que hayan pertenecido a ejidatarios y resulten vacantes por ausencia de heredero o sucesor legal, quedarán a disposición del núcleo de

población correspondiente.

Este Artículo es aplicable a los bienes que pertenecen a los núcleos de población -- que de hecho o por derecho guarden el estado comunal."

El Artículo 53 de la Ley en cita, al referirse a los actos de autoridad que afecten los derechos de los núcleos de población expresa:

"Son inexistentes todos los actos de particulares y todas las resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualesquiera actos de las autoridades municipales, de los estados o federales así como los de las autoridades judiciales, federales o del orden común que hayan tenido o tengan por consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población, en contravención a lo dispuesto por esta Ley.

Lo anterior también se estipulaba en el Código Agrario de 31 de diciembre de 1942,

declara, en su Artículo 118, inexistentes todas las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado, se ejecuten o se pretendieran llevar a cabo, ya que los intereses colectivos se protegen en función del interés público. El Artículo 139 de este mismo cuerpo objetivo legal, (22) es igual al 53 de la Ley de Reforma Agraria transcrito, excepto al final, en vez de decir "por la Ley", declara inexistentes los actos que ahí se mencionan, "en contravención a lo dispuesto por esta Ley."

Por qué se declaran inexistentes los actos que afecten los derechos de los núcleos de población?, nos lo explica Hugo Alsina, (23) "el concepto de acto nulo difiere del acto inexistente, en que mientras éste no requiere de un pronunciamiento

---

22.- Código Agrario Leyes Complementarias. Leyes y Códigos de México. Colección Porrúa. 19a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1969. pag. 54

23.- Alsina Hugo.- Citado por Bertha Beatrix Martínez Garza. Los actos Jurídicos Agrarios. Editorial Porrúa, 3. A. 1a. Edición 1971, México pag. 208.

declara, en su Artículo 118, inexistentes todas las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado, se ejecuten o se pretendieran llevar a cabo, ya que los intereses colectivos se protegen en función del interés público. El Artículo 139 de este mismo cuerpo objetivo legal, (22) es igual al 53 de la Ley de Reforma Agraria transcrito, excepto al final, en vez de decir "por la Ley", declara inexistentes los actos que ahí se mencionan, "en contravención a lo dispuesto por esta Ley."

Por qué se declaran inexistentes los actos que afectan los derechos de los núcleos de población?, nos lo explica Hugo Alsina, (23) "el concepto de acto nulo difiere del acto inexistente, en que mientras éste no requiere de un pronunciamiento

---

22.- Código Agrario Leyes Complementarias. Leyes y Códigos de México. Colección Porrúa. 19a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1969. pag. 54

23.- Alsina Hugo.- Citado por Bertha Beatrix Martínez Garza. Los actos Jurídicos Agrarios. Editorial Porrúa, S. A. 1a. Edición 1971, México pag. 208.

judicial para evitar sus efectos, en aquél es necesario que se declare la nulidad para evitar que los produzca y para hacer de saparecer los producidos..."

El derecho, declara inexistentes a los actos que atacan el interés público, cuando así lo considera nuestra Ley.

Respecto a las modalidades contenidas en el Artículo 52, cabe asentar que:

Son inalienables, porque los bienes comunales no pueden ser legalmente objeto de ninguna enajenación.

Son imprescriptibles, porque la misma Ley no permite transacciones en perjuicio de la comunidad, de ninguna índole, a no ser las que la misma Ley autoriza y por la misma razón, son inembargables e indivisibles en atención a que pertenecen el núcleo de población en su totalidad no pueden dividirse para titularse en propiedad a nadie en particular ni a ninguna corporación

por determinación constitucional.

C).- NATURALLEZA JURIDICA Y FUNDAMENTACION  
LEGAL.

La naturaleza jurídica de la comunidad agraria es de derecho público, donde el sujeto es un núcleo de - población, que de hecho o por derecho guarda el estado - comunal, por lo que nuestra Ley no crea dicha institución sino que la reconoce, dado el régimen que lo creó; totalmente extraño al nuestro, pactado en 1917.

El reconocimiento consiste en restituir a los núcleos de población comunal en sus derechos limitados a no enajenar sus tierras por ningún medio, para evitar una nueva concentración basados en la experiencia autónoma - que se registró de la colonia al Porfiriato. A este procedimiento se le conoce también como de confirmación. Se encuentra regido del Artículo 356 al 366 de la Ley Federal de Reforma Agraria. Libro Quinto, Título Cuarto, Capítulo primero. Este reconocimiento y titulación de bienes comunales sólo procede si no existe conflicto de linderos. (Artículo segundo del Reglamento para la Tramitación de los Expedientes de Confirmación y Titulación de bienes Comunales, (24) y Artículo 366 de la Ley Agraria.)

El fundamento legal de la propiedad comunal - se encuentra contenida en la fracción VII del Artículo 27 Constitucional, que establece:

"Los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, - tendrán capacidad para disfrutar en común las tierras, bosques y aguas que les pertenecan o que se les hayan restituido o restituyeren.

Son de jurisdicción federal todas las -- cuestiones que por límites de terrenos - comunales cualquiera que sea el origen - de éstos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población. El Ejecutivo Federal se avocará al conocimiento de dichas cuestiones y propondrá a los interesados resolución definitiva de las mismas. Si estuvieren conformes, la resolución del Ejecutivo tendrá fuerza de resolución definitiva y será irrevocable; en caso contrario, la parte o partes inconformes podrán reclamarla -

ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sin perjuicio de la ejecución inmediata a la proposición presidencial.

La Ley fijará el procedimiento breve -- conforme el cual deberán tramitarse las mencionadas controversias." (25)

En la Ley Federal de Reforma Agraria, se reglamenta la propiedad comunal en los Artículos 267 y 268, del Título Cuarto Capítulo Unico, y lleva el epíteto de Bienes Comunales, (26) los cuales respectivamente dicen:

"Los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, -- tendrán capacidad para disfrutar en común de las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan o que se les haya restituido o restituyeren. Sólo los miembros de la comunidad tendrán derecho a las -- tierras de repartimiento que les corres-

---

25.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Enoqa, S.A. México 1973. 6a. edición p.p. 29 y 30.

26.- Ley Federal de Reforma Agraria.- Comentada por Martha Chaves P. de Valdézquez Ob.Cit. pags. 195 y 196.

pondan y a disfrutar de los bienes de uso común. Se considerará como integrante de una comunidad al campesino que reuniendo los requisitos establecidos en el Artículo 200 de esta Ley, sea, además originario o vecino de ella, con residencia mínima de cinco años conforme al censo que deberán levantar las autoridades agrarias."

"Para los efectos del uso y aprovechamiento de las aguas, los núcleos que guarden el estado comunal tendrán las mismas preferencias que los ejidos."

El Artículo 200, que se menciona en el Artículo 267, se refiere a la capacidad legal para obtener unidades de dotación, como son: Ser mexicano por nacimiento, residir durante 6 meses en el núcleo de población con anticipación al reparto, ser mayor de 16 años o de cualquier edad con familia a su cargo, trabajar personalmente la tierra, no poseer tierras en mayor cantidad que la fijada como mínimo para dotación, ni un capital mayor de \$ 10,000.00 en el comercio o en la industria, ni un capital de \$ 20,000.00 en lo agrícola, y no haber sido nunca condenado por sembrar,

cultivar o cosechar marihuana, amapola o cualquier otro estupefaciente, pena que nos parece inucitada y trascendental, en los términos establecidos, contraria al Artículo 22 Constitucional.

Si un núcleo de población comunal es dotado de tierras, automáticamente entra el régimen ejidal, según lo expresa el Artículo 62, de la Ley de Reforma Agraria.

Los bienes comunales según el Artículo 112, de la misma Ley, pueden ser expropiados por causa de utilidad pública, ésta debe ser notoriamente superior a la utilidad social del ejido o de la comunidad; la expropiación de estos bienes debe ser siempre con la intervención del Jefe del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización (Ahora Secretaría de la Reforma Agraria).

Si se encuentran en igualdad de circunstancias un ejido o una comunidad con una propiedad privada, seexpropiará a esta última de preferencia.

Estas expropiaciones para obras de utilidad pública sobre bienes ejidales o comunales, si son las si

que mencionan las fracciones I, II, III y IV del Artículo que se analiza, serán a favor de los gobiernos federal, local o municipal, o de los organismos públicos descentralizados del gobierno federal.

La expropiación que tenga por objeto crear fraccionamientos urbanos o suburbanos, se harán indistintamente a favor del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular o del Departamento del Distrito Federal.

Si expropiar las aguas de una comunidad o de un ejido significa que tenga que desaparecer, se considerará que hay también expropiación de tierras.

Los bienes restituidos o dotados a los núcleos de población, también pueden ser expropiados igual los que adquirieran por otro concepto.

Hay que observar que por su importancia, pues hay más de 5,000 comunidades en nuestro país, el régimen de tenencia comunal debería estar mejor regulado por nuestra Ley.

D).- TITULOS DE COMUN REPARTIMIENTO.

Las tierras de Común Repartimiento que eran *las-ya* repartidas entre las familias que habitaban los pueblos de fundación indígena anterior a la conquista, por *cédula* de 19 de febrero de 1560 se dejaron subsistentes, asimismo, este documento, ordenó la creación de nuevas reducciones *indígenas* con el objeto de controlar a los indios, so capa de instruirlos en la religión Católica, Apostólica Romana *y* evitar que anduvieran errantes por la Sierra, conviviendo con los animales salvajes, cuando la lógica elemental nos refleja el temor de los españoles a un levantamiento. -- "Estas tierras y las que para labranza se les dieron, por *disposiciones y mercedes especiales*, constituyeron las *tierras* llamadas de repartimiento de parcialidades indígenas *o de comunidad*" cuyos Títulos de protección los son, en *primer lugar*, la *cédula* aludida y las *disposiciones y mercedes especiales* que los fueron constituyendo, al decir, *de los tratadistas* en la especie fueron respetados los *usos indígenas* relativos a distribución de la tierra que se daba en usufructo a las familias que habitaban dichos *pueblos*, con la consiguiente obligación de cultivarla siempre. Si por algún motivo las tierras quedaban vacantes eran objeto de nuevo reparto a los *solicitos* necesitados.

Con independencia de lo anterior ha subsistido esta institución, con el reconocimiento y confirmación - de los gobiernos emanados de la revolución de 1917, con las modalidades similares a la propiedad ejidal y condicionada en caso de ampliación a convertirse al régimen - ejidal.

En esas circunstancias, estas tierras también - son intransmisibles, inembargables e imprescritibles, - pues legalmente no se permite ninguna transacción con -- particulares a título de dueño. Claro está que la evi - dencia señala todo lo contrario, pues la realidad Social, es otra; y basta, para corroborar lo asentado, observar - que en todas las ciudades en donde existía esta especie - de propiedad, ha sido invadida por construcciones de par - ticulares que ninguna relación guardan con la institución en estricto derecho.

Consideramos que sería más pernicioso nulifi - car los efectos materiales, producto de la conducta ile - gal realizada por los comuneros y los compradores aun -- cuando sobran razones de peso para justificar la conduc - ta de los primeros, carentes de protección real y la mi - seria ancestral, que se ha venido esgrimiendo por que - nes justifican los levantamientos, de estos parias, cada

vez que sienten los efectos de la carencia y la falta de caminos para superarla.

Se han realizado transacciones que lejos de sacarlos del hoyo de las necesidades, se lo han cavado más profundo. Observamos con tristeza que después de cada -lucha armada, se vuelven más miserables y su sola presencia sería un mentis mayoritario o cualquier batallón de argumentos en contra posición de lo asentado.

Primero, las compañías deslindadoras, después las expropiaciones que se promueven por "causas de utilidad pública" y porque no decirlo el desconocimiento de todas aquellas tierras comunales cuyos poseedores no han podido justificar con los títulos respectivos otorgados a ciertos individuos "en calidad de pago por servicios a la nación". Estas últimas tierras que aludimos en -- nuestros días han servido, sobre todo las cercanas a Ciudades como México, Guadalajara, Cuernavaca, etc., y como los fraccionadores o las compañías fraccionadoras, las venden en abonos dado el alto precio que se les fija para ese fin, sin el permiso de las autoridades competentes e infringiendo mil vejaciones a los deudores morosos, ha dado pábulo a la intervención del gobierno para regularizar de algún modo este estado de cosas.

## CAPITULO II

CONTRATOS Y PROCEDIMIENTOS QUE PRETENDEN SER EL ORIGEN DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS CON QUE SE CREO EL FIDEICOMISO DE CIUDAD NETZAHUALCOYOTL.

- A).- EL CONTRATO DE PERMUTA.
- B).- EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA.
- C).- LAS INFORMACIONES AD-PERPETUAM.
- D).- REMATE DE LAS TIERRAS REALIZADO POR EL FISCO.

## CAPITULO SEGUNDO

CONTRATOS Y PROCEDIMIENTOS QUE PRETENDEN SER EL ORIGEN DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS CON QUE SE CREO EL FIDEICOMISO DE CIUDAD NETZAHUALCOYOTL.

### A).- EL CONTRATO DE PERMUTA.

El Artículo 2327 del Código Civil Vigente, define a la permuta como "Un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra" (27)

Es un contrato principal al que se le aplican - las mismas reglas que a la compra-venta, excepto en lo relativo al precio. (Art. 233I del Código Civil).

Es un contrato bilateral o sinalagmático porque existen obligaciones recíprocas. Cada permutante tiene las mismas obligaciones que se señalan en la compra-venta para el vendedor. Es un contrato Oneroso, porque hay provechos y gravámenes recíprocos. Es conmutativo aunque algunas veces pueda ser aleatorio; es de ejecución instantánea, porque las obligaciones se cumplen en el momento de la celebración, pero puede ser de Tracto sucesivo si se conviene entregar los bienes periódicamente. Es contrato consensual cuando recae sobre bienes muebles y el formal cuando recae sobre bienes inmuebles.

---

27.- Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. Leyes y Códigos de México, Colección Porrúa. Editorial Porrúa, S.A. Méx. 1969. 23a. Edición. Pág. 405.

El Código Agrario de 1934, en su Artículo 136, únicamente permitía la celebración de contratos de permuta entre ejidatarios en forma particular. (28)

El Código Agrario de 1940, en el Artículo 125, acepta las permutas entre núcleos de población "parciales o totales de las tierras, bosques o aguas de un ejido, por las tierras, bosques o aguas de otro, o permutas de parcelas entre ejidatarios de un mismo ejido o de distintos núcleos de población agrícola"... (29)

Al comentar el artículo 146 del Código Agrario de 1942, el Lic. Manuel Hinojosa Ortiz, asienta que:

"En las permutas de ejido a ejido lo fundamental es la conformidad de las comunidades permutantes, si el Presidente de la República, considera que la operación es inconveniente, - simplemente le niega su aprobación y la permuta no se lleva a cabo. El propio Mandatario no está facultado por la Ley para modificar los términos de la permuta propuesta por los núcleos de población; estos tienen la libertad-

28.- Fabila Manuel. Cinco Siglos de Legislación Agraria en Méx. 1493-1940. Banco Nal. de Crédito Agrícola, S.A. - Méx. 1941. Libro I, Pag. I y Sigs.

29.- Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos, Talleres Gráficos del Estado. Xalapa-Enríquez. 1940. págs. 45 y 46

absoluta para, de común acuerdo, concertarla y no sería legal que se les aprobara o impusiera una permuta distinta, aunque fuera en parte, - de la que ellos propusieran" (30)

A mayor abundamiento transcribimos el precepto:

"Art. 146.- Cuando convenga a la economía ejidal, los núcleos de población podrán efectuar permutas parciales o totales de las tierras, - bosques o aguas de su ejido por las de otro. Para que pueda efectuarse útilmente la permuta, se requerirá la aprobación de las asambleas de ejidatarios, por voto de las dos terceras partes de sus componentes y deberá oírse la opinión de la Secretaría de Agricultura y la del Banco Nacional de Crédito Ejidal, en caso de que refaccione por lo menos a uno de los ejidos interesados.

---

30.- Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos, Comento por el Sen. y Lic. Manuel Hinojosa Ortiz. Méx. - 1960. Talleres Tipográficos de la H. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. Pag. 228.

Con estos elementos, el Cuerpo Consultivo Agrario emitirá el dictamen que se llevará al Presidente de la República para que dicte la resolución que procede.

Podrá también autorizarse la permuta de terrenos de particulares; pero solo cuando la operación sea evidentemente favorable para el ejido, la acepte el 90% de los ejidatarios y opinen favorablemente a ella, la Secretaría de Agricultura, el Cuerpo Consultivo Agrario y el Banco de Crédito Ejidal, en caso de que refaccione al ejido.<sup>8</sup> (31)

Manuel Hinojosa Ortiz, en sus comentarios al Nuevo Código Agrario de 1942, asienta: "En este Código se separa la permuta entre núcleos de población de la permuta de parcelas entre ejidatarios. Este Artículo se refiere a la primera cuestión; la permuta de parcelas está reglamentada por el Artículo 161 dentro del Capítulo Derechos Individuales de los Ejidatarios. Introduce la innovación de -

---

31.- Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos y Leyes Complementarias. Leyes y Códigos de México. Colección Porrúa, S.A. Editorial Porrúa, S.A. 19a. edición México. 1969. Pags. 55 y 56.

que puede autorizarse la permuta de terrenos ejidales por terrenos de particulares. Esta posibilidad legal puede ser peligrosa para los ejidatarios; pero como la experiencia a presentado casos en que estas permutas son posibles y pueden beneficiar grandemente a los campesiones la reforma resulta útil. Para contrarrestar las desventajas o riesgos que pudiera implicar, se establecen condiciones rigurosas para la procedencia de la permuta, que prácticamente equivalen a la conformidad de todas las autoridades agrarias y de todos los campesiones interesados." (32)

Abusos e incumplimientos de los particulares - como ya se prevenía en el comentario anterior, motivaron a que en la Ley Federal de la Reforma Agraria, se suprimieran las permutas entre núcleos de población y particulares. (33)

En el Artículo 63, la Ley Federal de Reforma Agraria, habla de las permutas entre núcleos de población y en su Artículo 79, nos habla de las permutas entre ejidatarios del mismo ejido. (34)

32.- Nuevo Código Agrario. Prólogo. Comentarios y concordancias por el Lic. Manuel Hinojosa Ortiz. México D.F. 1943. Pag. 153.

33.- Chávez de Velázquez, Martha. Ley Federal de la Reforma Agraria (comentada) Edit. Porrúa, S.A. 4a. Ed. Méx. 1973 Pag. 66.

34.- Ob. Cit. Pag. 75.

Analizar el incumplimiento, en su caso, de los particulares con las comunidades, respecto de los terrenos objeto del fideicomiso que se estudia, está fuera de nuestro alcance, ya que este trabajo trata de conocer la legalidad estrictamente jurídica del Fideicomiso de Ciudad - Netzahualcóyotl, cuyo objeto son terrenos que antes pertenecían a núcleos de población que guardaban el régimen de propiedad comunal.

B).- EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA.

Nuestro Código Civil vigente, al contrato de compra-venta, dentro de los contratos definitivos que trascienden del dominio de las cosas, junto a la permuta, la donación y el mutuo, en su artículo 2248, lo define y establece:

"Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero."

Al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación, manifiesta:

"COMPRA-VENTA"

Este contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, y desde entonces obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada, ni el precio satisfecho. La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario; y si bien la Ley Civil establece reglas relativas a la cosa vendida, estas reglas sólo tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor de entregar esa cosa, y comprobar que la ha satisfecho debidamente." (35)

Desde el Código Napoleón, se ha discutido si la compra-venta es un contrato traslativo de dominio o no lo cual está fuera de discusión en nuestra legislación, ya que como dice el Licenciado Francisco Loxano Noriega, "Debe considerarse definitivamente liquidada, porque los -

35.- Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. 1917-1965. 4a. parte. Tercera Sala. Pags. 322 y 323. Méx. 1965. Imprenta Murguía, S.A.- Quinta. Epoca. Tomo XVIII, Pag. 532. Donnadieu Emilio y Coags. Tomo XXII, Pag. 415. Mtnex. Vda. de Barrasa Teod. Tomo XXV, Pag. 92. Parra Ventura. Tomo XXVI, Pag. 154. Mora Vda. de Sosa, Victoria. Tomo XXVI, Pag. 1672. Loxama Esteban, Suc. de.

Únicos argumentos que haya para sostener la no transmisibilidad del dominio por virtud de compra-venta, se basan en la definición del contrato y ésta es una interpretación incorrecta, puesto que debemos relacionar la definición con otros preceptos del Código Civil, que claramente demuestran el efecto traslativo de la compra-venta.

"Sigo sosteniendo que en nuestro Código Civil vigente, la compra-venta es también traslativa de dominio, simplemente por su naturaleza, porque si fuera por su esencia no podríamos explicar la modalidad de compra-venta en reserva de dominio." (36)

El contrato de compra venta al engendrar obligaciones recíprocas, es bilateral o sinalagmático, siendo las más importantes de estas obligaciones; transmitir el dominio de la cosa que corresponde al vendedor, pagar un precio cierto y en dinero a cargo del comprador.

Por ser autónomo, jurídicamente es un contrato principal; es conmutativo porque desde que el contrato se celebra las partes están en la posibilidad de conocer el

36.- Loxano Noriega Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Asociación Nacional del Notariado Mexicano. México, D.F. 1962. Pags. 78 y sigs.

carácter de perdidoso o ganancioso de él, aunque puede ser aleatorio, como la renta vitalicia o la compra de esperanza.

Siempre que recaer sobre bienes muebles es consensual, aunque en materia mercantil tiene sus excepciones. Cuando la compra-venta se celebra teniendo por objeto bienes inmuebles, el contrato es formal, pero si tiene un valor hasta \$500.00 M.N., puede hacerse en instrumento privado que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos, Artículo 2317. Este Artículo es importante para nuestro estudio, ya que en los antecedentes del Contrato de Fideicomiso en cuestión, encontramos que diversos fideicomitentes tratan de demostrar su propiedad sobre los terrenos fideicometidos, con "contratos privados de compra venta", en los cuales el vendedor acredita su personalidad como propietario del terreno o terrenos vendidos con "Títulos de común repartimiento". Hay que hacer notar que este artículo en mención, fué reformado, ya que a la fecha que se celebraron dichos contratos el valor del objeto del contrato para poder celebrarse en instrumento privado era por la cantidad de \$5,000.00 M.N. (Grandes extensiones de terreno que se compraron aparentemente en menos de \$5,000.00 M.N.), ahora bien, según la cláusula 36 del fideicomiso, su valor comercial es de \$22.00 pesos metro

cuadrado. Parece que hicieron los fraccionadores un buen negocio.

Claro está que también se celebraron muchos contratos en instrumentos notariales, pero dudamos de la equidad de los compradores.

El contrato de compra-venta es definitivo y simple, éste por no ser complejo al engendrar obligaciones propias, aquél, en oposición a los contratos preparatorios; también puede ser de ejecución instantánea o de tracto sucesivo.

La compra-venta es mercantil cuando el Código de la materia le dá ese carácter como lo manifiesta en su Artículo 371:

"Serán mercantiles las compra-ventas a las que éste Código les dá tal carácter, y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar."

El consentimiento y el objeto son los elementos de existencia de este contrato, (como lo es para todos), pero con la particularidad que el segundo es doble,

ya que el vendedor se compromete a entregar una cosa y el comprador a pagar cierto precio. El consentimiento no es -  
válido si ha sido dado por error, arancado por violencia o  
sorprendido por dolo. (Artículo 1812 del Código Civil). El  
objeto del contrato debe estar dentro del comercio, ya que  
la cosa puede estar fuera del comercio por disposición de  
la Ley (Artículo 748), o por su naturaleza, el Artículo -  
749 del Código Civil, dice al respecto:

*"Están fuera del comercio por su naturaleza  
las que no pueden ser poseídas por algún indi  
viduo exclusivamente, y por dispcación de -  
la Ley, las que ella declara irreductibles a  
propiedad particular."*

Quando decimos que el precio es cierto nos re  
ferimos a que debe ser determinado o determinable y ser -  
justo.

La compra-venta tiene las siguientes modalidades:

a).- La compra a vistas, "las compras de  
cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir  
no producirán sus efectos sino después de que  
se hayan gustado, pesado o medido los objetos-

vendidos." Artículo 2257 del Código Civil.

De lo anterior se deduce que esta compra venta está sujeta a una condición suspensiva.

b).- La compra-venta sobre muestras, nos dice el Artículo 2258 que:

"Cuando se trate de venta de artículos - determinados y perfectamente conocidos, el - contrato podrá haberse sobre muestras.

En caso de desavenencia entre los contra tantes, dos peritos nombrados uno por cada - parte, y un tercero, para el caso de discor - dia, nombrado pbr éstos, resolverán sobre la conformidad de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contra - to."

La cosa no tiene a la vista como en el - caso anterior sino una parte de ella.

c).- La compra-venta por acervo o a pre - cio alzado, llamada también ad-corpus, a puer - ta cerrada, "es aquella venta que tiene por - objeto artículos homogéneos y que se realiza - de una manera global, a precio alzado; es - decir, sin hacer una especial estimación o re - ferencia a las cosas, al número de unidades -

de que se compone el acervo, a la cantidad global alzada, de cosas que se venden." (37)

Está regulada por los artículos 2259 y siguientes.

d).- Compra-venta con pacto de no vender a otra persona determinada. Está regulada por el Artículo 230I del Código Civil, que expresa:

"Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipula que no puede venderse a persona alguna."

e).- La compra de esperanza, la define el artículo 2792 del Código Civil, en la siguiente forma:

"Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien, los productos in-

ciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero. El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados."

f).- La compra-venta en abonos, o sea que el comprador pague el precio estipulado en determinados períodos de tiempo, esta modalidad no se debe confundir con la compra venta con reserva de dominio, ya que si toda venta con reserva de dominio es en abonos el pago de su precio, también es verdad que no toda venta en abonos es venta con reserva de dominio.

g).- La compra-venta con reserva de dominio, nos dice el artículo 2312 del Código sustantivo, "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado."

h).- Las ventas judiciales, son las que se realizan con intervención de los tribunales, la cual se celebra en almoneda en subasta o remates públicos.

Como el título de este nos lo indica, estamos

analizando los contratos con que los fideicomitentes del Contrato de Fideicomiso Irrevocable traslativo de dominio de Ciudad Netzahualcóyotl, tratan de acreditar su personalidad de propietarios de los bienes objeto del fideicomiso, intentando cumplir con lo ordenado por el Artículo 349 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito Vigente. Lo cual no puede ser, en primer lugar, si partimos del supuesto que los terrenos fideicometidos son comunales de conformidad con nuestra Constitución Federal, son in-existentes las compra-ventas celebradas con los comuneros; de acuerdo con todos los Códigos Agrarios que nos han regido; en segundo lugar, si los terrenos son considerados terrenos propiedad de la Nación, sólo en dos o tres casos las compra-ventas serían conforme a derecho, en los demás, al no ser parte como vendedor algún órgano de la federación, estos contratos son nulos, pues los fideicomitentes, entonces, compraron a personas que no eran propietarias de esos bienes.

C).- LAS INFORMACIONES AD-PERPETUAM.

El Código Civil manifiesta en su artículo 3023 lo siguiente:

"El que hay poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribir -

los, y no tenga título de propiedad o teniendo lo no sea inscribible por defectuoso, si no -  
esté en el caso de deducir la acción que le -  
concede el Artículo II56, por no estar inscri-  
ta en el Registro de propiedad de los bienes -  
en favor de persona alguna, podrá demostrar -  
ante el Juez competente que ha tenido esa pose-  
sión, rindiéndolo la información respectiva en -  
los términos que establezca el Código de Proce-  
dimientos Civiles. A su solicitud acompañará -  
precisamente certificado el Registro Público -  
que demuestre que los bienes no están inscri-  
tos.

La información se recibirá con citación -  
del Ministerio Público, del respectivo regis-  
trador de la propiedad y de los colindantes.

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 pre-  
viamente se haya dado una amplia publicidad, -  
por medio de la prensa y de avisos fijados en  
los lugares públicos, a la solicitud del promo-  
vente.

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 Artículo 1156, del Código Civil, declara lo siguiente:

"El que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover Juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende, la propiedad."

El Artículo 388 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, dice que la información ad-perpetuum podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

"... Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real."

Este Artículo es exactamente igual al Artículo-927, del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Caravantes define a la información ad-perpetuam, "como la averiguación previa que se ha judicialmente y a prevención para hacer constar hechos que pudieran afectar en lo sucesivo el interés o el derecho de los que la promuevan." (38) También Manuel de la Plaza dice al respecto, "las informaciones ad-perpetuum, consisten en Justificar con testigos ciertos hechos, que al que las promueve interesa queden consignados de como solemnes, a fin de que consten en lo sucesivo y no puedan desaparecer, olvidarse o desfigurarse con el transcurso del tiempo." (39)

Se creó el procedimiento de la información ad-perpetuum, ya que el Artículo 3023, no contiene ningún procedimiento especial para su cumplimiento.

En la información ad-perpetuum, no hay demanda sino solicitud, ya que al llevarse en jurisdicción voluntaria se supone que no hay cuestión de partes, por lo que no

38.- Obregón Heredia Jorge. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales. Comentado y concordado con Jurisprudencia ejecutoria, tesis y doctrina. Ia. ed. Lib. de Manuel Porrúa, S.A. Méx. 1973. Pag. 52I.

39.- Obregón Heredia Jorge.- Ob. Cit. pag. 52I.

hay audiencia de contraparte ya que no existe ésta; se realizan para preconstituir una prueba sin tener a la vista un Juicio en que hacerla valer, sino para utilizarlas judicialmente o extrajudicialmente, ya sea ante las autoridades o en negocios con particulares, este procedimiento debe sobrellevarse si parte legítima se opone a ellas.

Como ya dijimos se inicia la información ad-perpetuum con una solicitud, de la cual se corre traslado a la persona de quien el solicitante obtuviera la posesión o de su causahabiente, si fuera conocido, al ministerio público, a los colindantes y al registrador de la propiedad por un término de nueve días. Se desahogan las pruebas que señala el Código de Procedimientos Civiles en su parte general y además la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. "La Sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se tramita como en los Juicios Ordinarios." (40)

Nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha resuelto en diversas tesis y resolutorias lo siguiente:

---

40.- Becerra Bautista José. El Proceso Civil en México. - Editorial Porrúa, S.A., 2a. Edición. Méx. 1965. Pag. 414.

"INFORMACION AD- PERPETUAM. Para acreditar que en virtud de la posesión se ha operado la prescripción adquisitiva. Si con la información ad-perpetuam se trataba de justificar que en virtud de la posesión de los promoventes se había operado a su favor la prescripción y por ello se habían convertido de poseedores en propietarios, pero en dicha información no se dió, a quien aparecía como dueño del inmueble en las Oficinas Recaudadoras y en el Registro Público de la Propiedad, la intervención legal correspondiente a fin de que pudiera reprogramar a los testigos y contradecir las pretensiones de los promoventes, dicha información es nula y carece de toda validez legal." (4I)

"INFORMACION AD-PERPETUAM, valor probatorio de la información ad-perpetuam, que sólo se decreta cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho, en los que no tenga interés más que la persona que lo solicita, no puede surtir efectos definitivos contra ter-

---

4I.- Directo. 5013/1957. Palemón Gutiérrez y coagraviada. Resuelto el 23 de septiembre de 1959, por unanimidad de 5 votos. Por entre el Sr. Mtro. López Lira. Srto. Lic. - José S. Escamilla López. Citado por Eduardo Pallares. Formulario de Juicios Civiles. Editorial Porrúa, S.A. - 5a. Edición Méx. 1966. Pag. 336.

cero, 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 esta clase de pruebas se rindan siempre con citación contraria, entregando una copia del interrogatorio a la contraparte, para que ejercite el derecho de preguntar a los testigos. (42)

Se analiza este procedimiento toda vez, que diversos fideicomitentes del Contrato de fideicomiso de Ciudad Netzahualcóyotl, tratan de demostrar su propiedad respecto de los bienes fideicometidos, con actas en las que se llevaron a cabo diversas informaciones ad-perpetuum, en diversas épocas, durante las cuales estos terrenos se encontraban dentro del régimen comunal y en consecuencia no podía transcurrir en contra de ellos la prescripción ni celebrarse ninguna clase de actuación judicial con la finalidad de desposeer a los núcleos de población de sus tierras; lo peor del caso es que si nuestra ley, para la misma expropiación, impone al Gobierno muchas trabas para llevarla a cabo (ser de utilidad pública, muy superior al interés social y que representa el núcleo de población), cómodamente venden terrenos ciertos particulares, violando desde nuestra Cons-

titución hasta el reglamento más humilde de nuestra pirámide jurídica, y se les premia con un fideicomiso administrativo, para que Nacional Financiera, S.A. les cobre lo que no pueden cobrar, venda lo que no pueden vender y cumpla lo que no pueden cumplir.

Creo que es interesante conocer la ponencia del Sr. Ministro Gabriel García Rojas, base de la sentencia dictada en el amparo directo 6997/1961, que aparece en el informe del año de 1962, Pag. 65 y que dice: "Con toda justificación esta Suprema Corte ha desconfiado que los títulos confeccionados unilateralmente en vías de jurisdicción voluntaria, por medio de informaciones testimoniales complacientes, en que no se observan los principios constitucionales. El artículo 3023 del Código Civil ordena que la información para demostrar la prescripción se ha de rendir en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. Ahora bien, como ésta no creo para el caso un procedimiento especial, se ha creído que deba aplicarse el capítulo de las informaciones ad-perpetuum, por cuanto que el artículo 95I del Código Procesal Civil de Guerrero, copiado del Código del Distrito Federal como lo han hecho casi todos los Estados, dice: "La información ad-perpetuum podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: I.- de justificar algún hecho o acreditar un derecho..." La más ligera consideración es

bastante para hacer ver el procedimiento que legal y constitucionalmente corresponde al 3023 del Código Civil Federal no es ni puede ser el de la Jurisdicción voluntaria. En efecto, si se alega, como en el caso, que no tenía dueño anterior al terreno de que se trata, ni estaba inscrito título alguno a él referente, forzosa y necesariamente tendrá que acontecer una de estas dos cosas: O el terreno nunca ha tenido dueño y entonces es baldía (Artículos 10., 20., 30., 40., y 50., de la Ley de veintiséis de marzo de mil ochocientos noventa y cuatro y 4 de la Ley de Terrenos Baldíos y Nacionales, Demasías y Excedencias de treinta de diciembre de mil novecientos cincuenta); o lo tuvo pero es incierto o desconocido y entonces "siendo vacante es del Estado y estará sujeto al denuncia obligatorio (Artículo 585 y siguientes del citado Código Civil). De todas formas hay pues una persona interesada en dicho terreno y por lo tanto no se da el supuesto de la información ad-perpetuum o sea el de que "no tenga más interés que el promovente." En consecuencia debió seguirse el procedimiento contencioso solemne haciendo el emplazamiento que marca el artículo 124, Fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guerrero, que prevé el emplazamiento de personas inciertas. Y así tiene que ser: Dentro del juicio solemne se abrirá un término de prueba después de la publicación de los edictos para comprobar los extremos que para la prescripción estable

cen los artículos 826, 1156 del Código Civil del Estado iguales a los del Código del Distrito Federal. Tendrá allí que rendirse prueba pericial para determinar superficies, colindancias y linderos y no conformarse con un croquis o bosquejo como el que exhibió el promovente de la información sin responsabilidad de firma profesional. Por no observar los principios de la Ley que son los mismos de la Constitución General del País, se cometen y se han cometido múltiples despojos. La tramitación en jurisdicción voluntaria del procedimiento de inmatriculación a que el mencionado artículo 2023 se refiere, pugna con los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna." (43)

Como la ponencia lo dice, la información ad-perpetuam, no causa efectos en contra de terceros, pero como acertadamente expresa el Dr. en Derecho Jesús Zamora Pierce, "Si el titular de esa inscripción vende a otra persona, a quien llamaremos segundo adquirente, el título de propiedad del segundo adquirente también será atacable, en virtud de que del mismo registro se desprenden claramente las causas de invalidez del título anterior, es decir, su origen en diligencias de jurisdicción voluntaria (Artículo 3007 del Código Civil). Si a su vez el segundo adquirente enajena a un ter-

---

43.- Zamora-Pierce Jesús, El Juicio de Usucapión, Ia. edición. México 1972. Pags. 12, 13 y 14.

cer adquirente de buena fé no se invalidará, una vez inscrito, aunque después se anule o resuelva el derecho de su causante, puesto que en el título de propiedad del segundo adquirente ya no aparecen huellas del origen deficiente del título, ni la Ley obliga a cada adquirente a efectuar una investigación interminable para determinar la validez de todos los títulos que sirven de antecedente al suyo." (44)

D).- REMATE DE LAS TIERRAS REALIZADO POR EL FISCO.

Antes de hablar del procedimiento para satisfacer un Crédito Fiscal consideramos conveniente referirnos so meramente a los bienes que según nuestro Código Fiscal de la Federación pueden garantizar las obligaciones o los Créditos Fiscales y son los siguientes:

"Artículo II40.- El deudor o en su defecto la persona con quien se entienda la diligencia, tendrá derecho a que en ésta intervengan dos tes tigos y a designar los bienes que deben embargar se, siempre que se sujete al orden siguiente:

I.- Los bienes inmuebles o la negociación -

en los casos a que se refiere el Artículo 12, -  
Fracción IV.

II.- En los demás casos:

- a) Dinero y metales preciosos.
- b) Acciones, bonos, cupones vencidos, valores mobiliarios y en general - créditos de inmediato y fácil cobro a cargo de instituciones o empresas particulares de reconocida solvencia.
- c) Alhajas y objetos de arte.
- d) Frutos o rentas de toda especie.
- e) Bienes muebles no comprendidos en los incisos anteriores.
- f) Bienes raíces.
- g) Negociaciones comerciales, industriales o agrícolas.
- h) Créditos o derechos no comprendidos en el inciso (b). (45)

Ahora bien, la Fracción XIII del Artículo 119, - del Código de la Materia al señalar los bienes que se exceptúan de embargo, categóricamente dice: "Los Ejidos de los -

Pueblos." Como consecuencia los terrenos que se encuentran dentro del régimen comunal no son embargables para solucionar un Crédito Fiscal.

La sección Tercera del Código Fiscal de la Federación, es la que se refiere a los remates, y se integra por los artículos 132 al 156.

Para realizarse la venta de los bienes que garantizan el Crédito Fiscal, deben transcurrir 15 días después de la realización del embargo, debiéndose efectuar el remate al décimo sexto día transcurrido.

En los casos de las Fracciones II, III y IV, del Artículo 112 del mismo Código, cuando los Créditos se hagan exigibles y no se cubran dentro del término del requerimiento.

Toda subasta pública para realizar el remate de bienes embargados se debe celebrar en el local de la oficina ejecutora a excepción de los casos en los que el Código autoriza lo contrario.

La base para el remate de los bienes secuestrados será siempre la que resulte de la valuación realizada -

por peritos autorizados. El remate deberá ser convocado para una fecha fijada dentro de los treinta días siguientes a la determinación del precio base. La publicación de la convocatoria se hará cuando menos diez días antes de la fecha del remate. Se fijará en el sitio visible y usual de la oficina ejecutora y en los lugares públicos que se juzgue conveniente.

Cuando el valor de los bienes exceda de - - - \$20,000.00 N.N., ya sea muebles o inmuebles, la convocatoria se publicará en el órgano oficial de la entidad en la que resida la autoridad ejecutora y en el periódico local de mayor circulación, si lo hubiere, dos veces con intermedio de siete días. Si no existiere órgano oficial, la convocatoria se publicará en el Diario Oficial de la Federación.

Los acreedores que aparezcan del Certificado de Gravámenes correspondiente a los últimos diez años, serán citados para el acto de remate.

Para efectos de este estudio es conveniente - - transcribir en parte, el Artículo 146 del Código Fiscal que establece:

"Si los bienes rematados fueren raíces, o muebles cuyo valor exceda de \$2,000.00 N.N., la

oficina ejecutora dentro de un plazo de cinco días enviará el expediente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para que previa revisión, apruebe el remate si el procedimiento se apegó a las normas que lo rigen. Si la resolución es negativa, el fincamiento que haya hecho la oficina ejecutora quedará sin efecto y el postor sólo tendrá derecho a que se le devuelva el depósito que hubiere constituido."

### **CAPITULO III**

#### **EL FIDEICOMISO EN GENERAL.**

- A).- DEFINICION DEL FIDEICOMISO.**
- B).- NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO.**
- C).- ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO.**
- D).- EXTINCION DEL FIDEICOMISO.**

## CAPITULO TERCERO

### EL FIDEICOMISO EN GENERAL.

#### A).- DEFINICION DEL FIDEICOMISO.

En forma general podemos decir, que el fideicomiso es la institución jurídica que en diversos sistemas legales hispanoamericanos, entre ellos el de México, trata de llenar las funciones que en los países de common law: Inglaterra, Estados Unidos y los integrantes de la Comunidad Británica de Naciones, son desempeñadas por el trust. (46)

EL TRUST, institución netamente Británica, creada por la dualidad de los derechos existentes en el sistema jurídico Inglés: el common law y la equity, el primero es - el derecho reconocido y aplicado por los Tribunales Reales - y el segundo es la reserva de jurisdicción inherente al Soberano. Se le ha definido como una obligación de equidad, - por lo cual una persona llamada trustee, debe usar una propiedad sometida a su control (que es llamada trust property), para el beneficio de una persona o personas, según el caso, llamada cestui que trust. (47)

46.- Batiza Rodolfo. *El Fideicomiso Teoría y Práctica*. Asociación de Banqueros de México. Mex. 1973. 2a. Edición Pag. 15.

47.- Underhill Arthur Str. Citado por Raúl Cervantes Ahumada. *Títulos y Operaciones de Crédito*. Editorial Herrero, S.A., 4a. Edición. México DF. 1964. Pag. 303.

"El Trust como un negocio de confianza derivado de los antiguos "uses" (sic), que podía prestarse para ocultaciones y fraudes, sufrió en Inglaterra y en Estados Unidos muchas vicisitudes, pero su práctica se extendió - tanto que hoy puede considerarse definitivamente admitido en dichos países. Los Estados Unidos dieron gran impulso al Trust al extender su aplicación a la utilidad bancaria. Esta comercialización del Trust distingue principalmente a la Institución Inglesa, de la Institución Norteamericana. "En Estados Unidos la posición del "Trust Tee" (fucta~~rio~~) tiende a ser profesionalizado. En Inglaterra, el Trustee individual no recibe compensación por su trabajo. En Estados Unidos, se recibe compensación." (sic)

Esto ha hecho que se funden "Trust companies" (sic) y bancos fiduciarios - especializados que han hecho del Trust una actividad casi exclusivamente bancaria.

"Los grandes éxitos de los bancos fiduciarios norteamericanos y la inversión capital norteamericano en México, proyectaron sobre nuestro País la institución del Trust." (49)

Hasta fines de el siglo pasado se inicia la expansión del Trust, en los Países con estructura jurídica - romanista; "corresponde a México el mérito de haber iniciado hace más de medio siglo, la primera cristalización del movimiento de expansión internacional del trust. En efecto, a fines del año 1905, el entonces Secretario de Hacienda, Sr. José Y. Limantour, envió al Congreso de la Unión - un proyecto de iniciativa que facultaba al Ejecutivo, para expedir la Ley por cuya virtud pudieran constituirse en la República instituciones comerciales encargadas de desempeñar las funciones de agentes fideicomisarios." (49)

Sin embargo, el Proyecto realizado en Panamá - por el Dr. Ricardo J. Alfaro en 1920, institucionaliza el fideicomiso por primera vez en un País latinoamericano, - con la Ley de 6 de enero de 1925.

Empezamos este capítulo reseñando someramente el Trust anglosajón, ya que la institución que conocemos - en México como fideicomiso, deriva de éste y no del fideicomiso romano, del cual toma su nombre, pero que nunca llega a tener la flexibilidad del trust como figura jurídica, ya que la forma normal del fideicomiso romano era mortis -

49.- Batiza Rodolfo. Ob. Cit. Pag. 66.

causa, en el cual el fideicomitente era el autor de la herencia; el fiduciario, el heredero o legatario; y el fideicomisario, un tercero. Consistía en una súplica dirigida por un fideicomitente a un fiduciario, para que entregara determinados bienes a un fideicomisario.

Se realizaba con absoluta libertad de forma, basándose en la bona fides del fiduciario, sin contar con sanciones jurídicas, siendo hasta Augusto cuando se encargó a sus Cónsules que vigilaran el cumplimiento de los fideicomisos. (50)

El primer ordenamiento que en México se refirió al fideicomiso, fue la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 24 de diciembre de 1924, la cual, importa una institución, crea los órganos o sea los Bancos de fideicomiso, pero su funcionamiento y la regulación de sus operaciones las condicionó a una Ley posterior, que nunca llegó a elaborarse durante la vigencia de esta Ley. (51)

50.- Floris Margadant, S. Guillermo. El Derecho Privado Romano como introducción a la cultura jurídica contemporánea. Ia. Ed. Editorial Esfinge, S.A. Méx. 1960. Pags. 288 y sigs.

51.- Vasquez Armento Rodrigo. Naturaleza Jurídica del Fideicomiso Mexicano y sus principales aplicaciones prácticas. Ilustra y Nacional Colegio de abogados de México 1964. Pag. 7 y sigs.

Es importante recordar que nuestro legislador, al adaptar el fideicomiso dentro de nuestro sistema jurídico, siempre mantuvo el criterio de que los órganos fueran instituciones bancarias exclusivamente, no como institución de derecho civil, sino como una operación de crédito, impidiendo que los particulares, como en el trust, fungieran como fiduciarios.

Después se ocupó del fideicomiso la Ley de Bancos de Fideicomiso, de 30 de junio de 1926, que se fundió con la Ley de Instituciones de Crédito y Establecimiento Bancarios de 31 de Agosto del mismo año. Estas leyes siguen los plantamientos teóricos de Don Ricardo J. Alfaro, al considerar al fideicomiso como un mandato irrevocable.

El 27 de Agosto de 1932, se publicó en el Diario Oficial la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, que ya no explica la naturaleza jurídica del fideicomiso, basándose en la teoría del insigne jurista panameño, sino que de acuerdo con la época, apoya lo sostenido por el francés Pierre-Lepaulle. Como en el siguiente inciso vamos a exponer las diversas teorías sobre la naturaleza jurídica del fideicomiso, aquí únicamente transcribiremos los diferentes artículos que demuestran lo mencionado en este párrafo:

El Artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece:

"En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito - determinado, encomendando la realización de - este fin a una institución fiduciaria."

El Artículo 347, señala que:

"El fideicomiso será válido aunque se - constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado."

El 352 in fine:

"... La constitución del fideicomiso debe rd siempre constar por escrito y ajustarse a - los términos de la legislación común sobre - - transmisión de los derechos o la transmisión - de propiedad de las cosas que se den en fideicomiso."

Y el final del Artículo 356, expresa:

"La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto, al constituirse el mismo..." (52)

La Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, de 3 de Mayo de 1941, publicada en el Diario Oficial de fecha 31 del mismo mes y año, - vigente, en el inciso (c), Fracc. II, de su artículo 45, - confirma la naturaleza del fideicomiso, trazada en los artículos antes transcritos, ya que al tratar de las reglas que se someterán las actividades de las instituciones fiduciarias y al indicar en la Fracción II, la proporción de las responsabilidades de dichas instituciones con relación a su capital, sostiene la tesis de que el fiduciario es el titular de los derechos fideicomitados y expresa:

C).- Cuando se trate de operaciones de fideicomiso por las que la institución ejercite como titular de derechos que le han sido trans

52.- Código de Comercio y Leyes complementarias. Leyes y Códigos de México. Colección Perrúa. Editorial Perrúa S.A. 19a. Edición. México 1969. Pag. 330 y sigs.

feridos con encargo de realizar un determinado fin..." (53)

Como lo expresa el Artículo 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el fideicomiso sólo puede ser practicado en México por Instituciones de Crédito expresamente autorizadas para ello conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, por lo tanto, el fideicomiso como operación bancaria, es un acto de comercio, (Artículo 75, Fracción XV, del Código de Comercio), (54) y también es acto de comercio en cuanto operación de crédito, (Artículo 1º de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito); de lo anterior resulta que como operación bancaria, no sabemos si el fideicomiso es una operación bancaria pasiva o un servicio bancario. Rodríguez y Rodríguez, (55) encuentra razones para inclinarse de cualquiera de los dos lados, pero opta por considerarlo dentro de los servicios bancarios, de lo que no dubitamos, dado que se practica como una operación comercial o sea se paga por ello un porcentaje en la institución fiduciaria.

53.- Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, Legislación Bancaria, Ley y Códigos de México, Colección Porrúa, Ed. Porrúa, SA. 17a. Ed. México 1972. Pag. 83.

54.- Código de Comercio Ob. Cit. Pag. 26.

55.- Rodríguez y Rodríguez Joaquín, Derecho Mercantil, Tome II. 5a. Edición. Edit. Porrúa, SA. México 1964. Pags. 96 y sigs.

La naturaleza Jurídica del acto constitutivo - del Fideicomiso, para Cervantes Ahumada, por nombrar única- mente a uno de sus más agregios exponentes, el acto consti- tutivo del fideicomiso, "Es una declaración unilateral de voluntad, el cual dice la Ley puede constituirse por acto- inter-vivos o por testamento." (56)

Sin embargo, el Licenciado Luis Muñoz apunta:- "En el fideicomiso nos es dado contemplar, ya lo hemos ad- vertido, el asentimiento del fideicomitente, a las llama- das condiciones generales, o por mejor decir cláusulas ge- nerales del negocio bancario tipo llamado fideicomiso y a las condiciones iuris que le tipifican; la declaración de contenido volitivo del fiduciante que para nosotros es una fracción del negocio y que contiene una invitación nego- cial dirigida al fideicomisario; la aceptación del fiducia- rio es que necesaria para la formación del negocio, y el - ordenamiento jurídico, impone el deber de negociar la acep- tación del fiduciario; y también el asentimiento y la acep- tación del fideicomisario. No nos encontramos por el consi- guiente ante un negocio jurídico unilateral, ni se trata - de un contrato, ni el fideicomiso se trata de un negocio - jurídico bilateral no contractual. Es el fideicomiso nego-

56.- Cervantes Ahumada Raúl. Ob. Cit. pag. 289.

cio jurídica plurilateral, pues las declaraciones de tipo-  
positivo del fideicomitente, fiduciario y fideicomisario,  
son fracción del negocio jurídico y no ellas de por sí ne  
gocios jurídicos autónomos." (57)

El Maestro Barrera Graf., considera al fideico-  
miso un contrato diciendo al respecto: "... del necesario-  
consentimiento del fiduciario para perfeccionar el nego- -  
cio, deriva de lo dispuesto en los artículos 350 *in fine* y  
357 Fracción VII, según los cuales, en el caso de designa-  
ción de varias instituciones como fiduciarias sucesivas, -  
el fideicomiso cesa si no fuera posible la sustitución. No  
es óbice a esta conclusión el hecho de que el fiduciario -  
pudiera estar obligado a aceptar, cuando su nombramiento -  
proceda del fideicomisario, porque la obligación de acep -  
tar un contrato no hace desaparecer el consentimiento del  
aceptante, ni cambia la naturaleza contractual de la figu-  
ra respectiva. Tampoco es inconveniente la redacción defec-  
tuosa de dichas dos normas: "cesará el fideicomiso" (Artí-  
culo 350), "el fideicomiso se extingue", (Artículo 357) ,  
ni cesa, ni se extingue, sencillamente no nace, ni se pue-  
de considerar perfeccionado, porque faltan los dos supues-  
tos, las dos realciones que los constituyen: i.e. ni ha -

57.- Muñoz Luis, El Fideicomiso Mexicano. Cárdenas Editor  
y Distribuidor. México 1973. Pág. 133.

habido traslación de bienes o derechos, ni asunción de obligaciones, por la sencilla razón de que nadie a recibido - aquellos ni ha asumido éstas." (58)

Es más, completando lo anterior diremos, que el artículo 137 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones auxiliares, señala tres causas por las que la Institución fiduciaria puede renunciar al desempeño de su cargo en el fideicomiso.

#### B).- NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO.

**EL FIDEICOMISO COMO MANDATO.**- Como lo señalamos anteriormente esta doctrina es creada por el jurista Panameño Don Ricardo J. Alfaro, para él papel del fiduciario es el de un mandatario, ya que únicamente cumple con lo ordenado por el fideicomitente, que sería el mandante. (59)

**EL FIDEICOMISO COMO PATRIMONIO SIN TITULAR.**- Doctrina del Francés Pierre Lepaule, que analiza el trust - como patrimonio de afectación, considera al fiduciario como

58.- Barrera Graf. Estudios de Derecho Mercantil. Citado por - Luis Muñoz. ob. cit. pag. 33.

59.- Domínguez Martínez Jorge Alfredo. El Fideicomiso ante la Tesorería General del Negocio Jurídico. Edit. Porrúa, S.A. Méx. 1972. 1a. edición pag. 143 y sigs.

un medio para cumplimentar los fines del fideicomiso, no siendo titular de los bienes. (60)

EL FIDEICOMISO COMO DESDOBLAMIENTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.- Teoría de Remo Franceschelli, que considera que el fiduciario tiene la titularidad jurídica y el fideicomisario la titularidad de carácter económico. (61)

Nosotros pensamos que si consideramos al fideicomiso un contrato, descartamos la primera de las teorías expuestas; en nuestro derecho definitivamente no existen patrimonios autónomos, sin titular; y un desdoblamiento de la propiedad va en contra de nuestra lógica jurídica romanista.

Como se menciona en el inciso anterior, estamos de acuerdo con el Maestro Barrera Graf, pues el fideicomiso en realidad es un Contrato, y aunque el legislador quiso tipificarlo como una declaración unilateral de voluntad, en muchos artículos se contradice, ya que su esencia es la de un Contrato.

60.- Domínguez Martínez Jorge Alfredo. Ob. Cit. Pag. 147 y sigs.

61.- Vazquez Armento Rodrigo. Ob. Cit. Pag.

C).- ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO.

a).- EL FIDEICOMITENTE.- Es la persona que aporta sus bienes al fideicomiso, para realizar con ellos el fin del contrato. Debe tener poder de disposición sobre los bienes materiales o derechos que constituyan el patrimonio fideicometido. (62) Este se entenderá irrevocable según el Artículo 357, Fracción VI, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, si no se reserva el derecho de revocarlo en el momento de la constitución. Los bienes salen de su patrimonio y se reserva los derechos que él exprese en el contrato. El Artículo 349, de la Ley antes mencionada, (63) expresa:

"Solo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica, y las autoridades judiciales y administrativas competentes, cuando se trate de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación, corresponda a dichas autoridades o a las

---

62.- De Pina Vara Rafael. Derecho Mercantil Mexicano. Editorial Porrúa, S.A., México 1964. 2a. Edición. Pag. 304.  
63.- Código de Comercio. Ob. Cit. Pag. 330.

personas que éstas designen."

b).- LA FIDUCIARIA.- Es una institución a la cual se le encomienda la realización del fin del fideicomiso; solamente pueden ser fiduciarias las Instituciones de Crédito autorizadas para ello conforme a la Ley Bancaria.

(64)

Si al constituirse el fideicomiso no se designa la institución fiduciaria nominalmente, se tendrá por designada la que elija el fideicomisario o en su defecto, el juez de primera instancia del lugar en que estuvieren ubicados los bienes, de entre las instituciones expresamente autorizadas conforme a la Ley. El fideicomitente podrá designar varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el fideicomiso, estableciendo el orden y las condiciones en que hayan de sustituirse. Salvo lo dispuesto en el acto constitutivo del fideicomiso, cuando la institución fiduciaria no acepte, o por renuncia o remoción cese en el desempeño de su cargo, deberá nombrarse otra para que la sustituya. Si no fuere posible esta sustitución, cesará el fideicomiso. (Artículo 350 LTOC.)

64.- Bauche García Diego Mario. Operaciones Bancarias Editorial Porrúa, S.A. México, 1967. 1a. Edición, Pag. 340 y sigs.

Existe la prohibición, de que las agencias e sucursales de Bancos extranjeros practiquen operaciones fiduciarias en México, lo cual se manifestaba desde el proyecto Vera Estañol, pero en la Ley actual se encuentra implícito en el artículo 6 de la Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, únicamente los autoriza "las operaciones de Banca a que se refiere la Fracción primera del Artículo 2º, y ésta manifiesta:

"El ejercicio de la Banca de depósito."

Es conveniente recordar que es nulo el fideicomiso que se constituye a favor de la fiduciaria.

c).- EL FIDELICOMISARIO.- Pueden ser fideicomisarios las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para recibir su provecho.

El artículo 348, de la L.T.O.C., al exigir la capacidad a los fideicomisarios, debe interpretarse en el sentido de que no se refiere a la capacidad activa para ser fideicomitente, sino más bien a la ausencia de alguna capacidad especial derivada de la Ley, puesto que el fideicomiso puede constituirse a favor de incapacitados y aún de no

nacidos. (Fracción II, del Artículo 359) (65)

El fideicomitente puede designar varios fideicomisarios para que reciban simultánea o sucesivamente el provecho del fideicomiso.

Cuando sean dos o más los fideicomisarios y se deba consultar su voluntad respecto a alguna cosa que no esté especificada en el fideicomiso, todas las decisiones se tomarán por mayoría de votos computados por representaciones y no por personas, si hay empate, decidirá el Juez de primera instancia del domicilio del fiduciario.

d).- EL OBJETO.- Señala el Artículo 35I, que pueden ser objeto del fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que conforme a la Ley, sean estrictamente personales de su titular.

El fideicomiso cuyo objeto recaiga sobre bienes inmuebles deberá inscribirse en la sección de la propiedad del Registro Público del lugar en que los bienes estén ubicados, si el fideicomiso recae en bienes muebles, surtirá efectos contra terceros, desde la fecha en que se cumplan los re

quisitos que señala el Artículo 354 de la L.T.O.C.

De la inscripción en el Registro de los bienes-inmuebles diremos, que el fideicomiso causa efectos contra-terceros desde el momento de su inscripción, en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Como la Ley considera a los bienes que se dan - en fideicomiso afectos al fin que se destinan, solo pueden ejercitarse con ellos lo que se estipula en el contrato - para realizar su fin, o los derechos adquiridos con anterioridad a él, por el fideicomisario e por terceros.

e).- EL COMITE TECNICO O DE DISTRIBUCION DE FONDOS.- El párrafo cuarto de la Fracción IV, del Artículo - 45, de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, expresa (66) que en el acto constitutivo del fideicomiso, e en sus reformas, que requerirán el - consentimiento del fideicomisario, si lo hubiera, pedrán - los fideicomitentes, prever la formación de un Comité técnico o de distribución de fondos, dar las reglas para su funcionamiento y fijar sus facultades. Cuando la institución - fiduciaria obre ajustándose a los dictámenes o acuerdos de

éste Comité, estará libre de toda responsabilidad.

En el trust anglosajón el Comité técnico no excluye de responsabilidad a la fiduciaria, en nuestra Ley - si, de esto no se conocen antecedentes en México. (67) No - hay que olvidarse de los certificados de participación que - son una posibilidad más de que se oscurezca el origen de - los bienes fideicometidos, ya que al ser negociables y po - derse crear a solicitud de los fideicomitentes, pueden - - crearse por orden del Comité Técnico. (68)

Existe una clasificación sobre los fideicomisos desde el punto de vista de la actuación del fiduciario y - son:

- a).- Los fideicomisos traslativos.
- b).- Los fideicomisos de garantía.
- c).- Los fideicomisos de administración.

Los primeros son aquellos en los que el fiduciario recibe los bienes o derechos fideicometidos para transmitirlos al fideicomisario, cuando se cumpla lo que ordena el fideicomitente en el contrato.

67.- Batiza Rodolfo. Ob. Cit. Pag. 280.

68.- Galindo Guarneros Gustavo. Certificados de participación expectativas y frustraciones. U.N.A.M. Ia. edición 1972. Pag. 13.

Operan los fideicomisos traslativos, cuando existen dificultades prácticas o Legales para la realización de una operación mediante las formas tradicionales de negocios jurídicos y traslativos, así, la compra-venta, o la aportación de un socio o una sociedad.

En los segundos el fiduciario recibe los bienes o derechos fideicometidos para que con ellos se garantice el cumplimiento de una obligación principal, que es a cargo del fideicomitente.

Este fideicomiso viene siendo un contrato accesorio, que sigue la suerte del principal que le da origen.- Su validez ha sido atacada porque se le equipara a un pacto comisorio, que se celebra en perjuicio del deudor. Lo cual no es cierto, ya que el fideicomiso en garantía está sujeto a determinadas reglas que establecen el procedimiento a que debe sujetarse el fiduciario, para la realización del patrimonio del fideicomiso. Dentro de los usos bancarios existen determinadas reglas que se fundamentan en la Fracc. III del Artículo 2o. de la Ley general de Títulos y Operaciones de Crédito y que en forma general son las siguientes:

a).- Para que el fiduciario pueda proceder a la venta del patrimonio fideicometido, es neces -

rio que exista solicitud previa del fideicomisa  
rio acreedor y que se compruebe el incumplimient  
to de la obligación garantizada con la explicaci  
ón de los documentos que acrediten la existenci  
a de la obligación y de los cuales se desprend  
a el vencimiento anterior a la fecha de dicha  
solicitud.

b).- Que el fiduciario proceda a requerir al -  
deudor de pago de las prestaciones adeudadas, -  
fijándose un plazo razonable para que demuestre  
estar al corriente en ellas o cumpla con sus -  
obligaciones notificándole también que en caso-  
contrario se proceda a la ejecución de la garant  
tía.

c).- Que se fije en el acto constitutivo del -  
fideicomiso el precto al que se debe realizar -  
la garantía y, en su defecto, las bases para fij  
jarlo; y

d).- Que se determine el procedimiento que deba  
seguir el fiduciario para la venta de la garant  
tía o se remita a algún procedimiento de los est  
tablecidos en algunos de los Códigos que contien

nan procedimientos para almenecas."

Los terceros o sea los administrativos son -- aquellos fideicomisos en los que el fiduciario recibe los bienes o derechos fideicometidos para poder proceder a efectuar las inversiones señaladas en el acto Constitutivo del fideicomiso, o para encargarse de la guarda, conservación e en general, de cualquier otro acto de administración de los mismos en beneficio del fideicomisario. (69)

D).- *EXTINCION DEL FIDEICOMISO.*- El fideicomiso se extingue de conformidad con lo señalado por las siete fracciones del Artículo 357, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que dicen como sigue:

"I.- Por la realización del fin para el cual fue constituido;

II.- Por hacerse éste imposible;

III.- Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o no haberse verificado dentro del término señalado al constituirse el fideicomiso o, en su defecto,

dentro del plazo de veinte años siguientes a su constitución;

IV.- Por haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto;

V.- Por convenio expreso entre el fideicomitente y el fideicomisario;

VI.- Por revocación hecha por el fideicomitente cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituirse el fideicomiso; y

VII.- En el caso del párrafo final del Artículo 350. (70)

**CAPITULO IV**

**EL FIDEICOMISO EN MATERIA AGRARIA.**

## CAPITULO CUARTO

### EL FIDEICOMISO EN MATERIA AGRARIA.

El primer fideicomiso que se crea en nuestro país con una finalidad exclusivamente agraria, es el que maneja el Fondo de Garantía y fomento para la Agricultura, Ganadería y Avicultura, por ley publicada en el Diario Oficial de fecha 31 de diciembre de 1954, de la cual transcribimos dos artículos:

"Artículo 1º.- Se crea el Fondo de Garantía y Fomento para la Agricultura Ganadería y Avicultura que será manejada en fideicomiso por el Banco de México, S.A., de conformidad con las normas que se establecen en la presente Ley, con las reglas de operación correspondientes y con el Contrato de Fideicomiso que celebre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el fiduciario."

"Artículo 2º.- Se crea un Comité Técnico integrado por nueve miembros nombrados respectivamente por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Secretaría de Agricultura y Ganadería, el Banco de México, S.A., el Banco Nacio -

nal de Comercio Exterior, La Asociación de Banqueros de México, el Consorcio del Seguro Agrícola y un representante de los ejidatarios, - otro de los pequeños agricultores y uno de los ganaderos, que serán designados por el Ejecutivo."

En el Diario Oficial de 23 de Abril de 1959, se publica el Reglamento para la Planeación Control y Vigilancia de las Inversiones de los Fondos Comunales Ejidales, que en su artículo primero expresa:

"Se crea el Fondo Nacional de Fomento Ejidal, con los siguientes recursos:

I.- Los fondos comunales ejidales;

II.- Los remanentes que queden de las indemnizaciones en efectivo por expropiación o permutas de terrenos ejidales, después de la adquisición de las tierras que deban entregarse al núcleo de población o a los ejidatarios-afectados, en compensación de las que les fueron afectadas;

III.- Los intereses derivados de las operaciones que se realicen con el fondo o con la inversión de sus disponibilidades:

IV.- Las utilidades que obtenga el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, por los fraccionamientos que realice de acuerdo con las prescripciones de este reglamento;

V.- El dinero en efectivo que se recibe en sustitución de las crías que deben entregar los concesionarios de inafectabilidades ganaderas;

VI.- Las aportaciones del Gobierno Federal, de los Estados o de los Municipios;

VII.- Los demás recursos en numerario que el Fondo Nacional obtenga por cualquier otro concepto."

"Artículo 2º.- Se constituye el Comité Técnico y de Inversión de Fondos, para el manejo exclusivo y permanente del Fondo Nacional de Fomento Ajidal. Este comité estará integrado por representantes de las siguientes dependencias e instituciones; Secretaría de Agricultura y Ganadería, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, Nacional Financiera y Sector campesino Ajidal.

El Banco Nacional de Crédito Ejidal, como institución fiduciaria designará, previo acuerdo del Ejecutivo Federal, y por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, un delegado fiduciario especial que presidirá el Comité Técnico y de Inversión de Fondos."

El Artículo 5º, designa como tesorera a Nacional Financiera.

Estos son a grandes rasgos los primeros fideicomisos en material agraria en México, que tratan de resolver los grandes problemas campesinos, de una manera general, a base de instituciones nacionales.

Ahora, nos corresponde analizar el fideicomiso aplicado a núcleos de población determinados, concretos; - porque después de esos primeros experimentos en el manejo de instituciones nacionales se deciden diez años después - aplicarlos a núcleos ejidales; es hasta la Ley de Reforma Agraria que se le quita la imagen eminentemente territorial, agrícola abriéndole proyecciones y caminos que nunca se hubiera imaginado, al ejido.

Hasta ahora se han dado cuenta que las posibilidades de existencia de los núcleos comunales y ejidales no son exclusivamente agrícolas, sino que se amolda su carácter a zonas económicas y comerciales de acuerdo con nuestros tiempos. Como dice Luis Suárez, "Cinientos metros cuadrados que apenas pueden dar unos kilos de maíz, - unos cuantos cocos, vistos desde el avión con ojos de esparcimiento, se convertían en un poderoso valor de uso y cambio: el valor del terreno urbano."

Como caso famoso, encontramos el de Icapulco, donde sobre terrenos ejidales se construyeron zonas residenciales, siendo muy famosa Las Brisas, en el ejido Cumbres de Llano Largo.

Se han creado ya diversos fideicomisos sobre terrenos ejidales como el de Bahía de Banderas en Nayarit y Jalisco, después dividido; el de Cumbres de Llano Largo, Guerrero; Cozumel y del Caribe en Quintana Roo; el de Puerto Escondido, Oaxaca. El de Bahía de Banderas es el más conocido por ser el primer fideicomiso creado con un fin diferente, el agrícola o sea el turístico, y ha servido de pauta para la creación de los posteriores fideicomisos.

El día 18 de noviembre de 1970, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el decreto que expre -

piá por causa de utilidad pública los terrenos ejidales, - que comprenden Bahía de Banderas y Puerto Vallarta; el Decreto en sus considerandos explica:

"Considerando Segundo.- Que los terrenos ejidales a que se refieren las resoluciones - Presidenciales mencionadas en el Considerando anterior circundan la Bahía de Banderas, en la cual figura como vértice el Puerto Vallarta, - que comprende parte de las costas de Jalisco y Nayarit; que por su situación en relación con el resto del País y por contar con comunicaciones aéreas, marítimas y terrestres, y con energías eléctrica y otros servicios se consideraría que dispone de las obras de infraestructura que permiten y aseguran el desarrollo de la región y que deben aprovecharse al máximo en su beneficio y en el del País; que por sus características y bellezas naturales, presentan - grandes atractivos turísticos, conocidos nacional y mundialmente por lo que cada vez es - mayor la afluencia de visitantes a ese lugar.

Considerando Tercero.- Las circunstancias mencionadas en el considerando anterior, han dado origen a la celebración de operaciones, -

como son las supuestas ventas de terrenos ejidales al margen de las disposiciones del Código Agrario de lo que resulta que ningún particular que ocupa terrenos ejidales tiene título de propiedad o posesión legítima, lo que ha dado origen a irregularidades y actos de especulación sobre tales terrenos ejidales ya que empresas y particulares tienen interés en disponer de ellos para construcción de alojamientos, casa para habitación, hoteles y otros fines mercantiles, además de los que pueden realizarse con fines sociales.

Considerando Cuarto.- que los Gobiernos de los Estados de Jalisco y Nayarit, solicitaron la intervención del Gobierno Federal para regularizar la tenencia de la tierra en estas zonas y en sus respectivas entidades y que ello les permitirá la realización de fines diversos, como son el fomento de la construcción de habitación popular y, al mismo tiempo, el desarrollo e impulso turístico, lo cual requiere una acción que coordine el propósito de ambos gobiernos;

D E C R E T O

QUINTO.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como fideicomitente del Gobierno Federal, con intervención de la Secretaría del Patrimonio Nacional, como representante de la Nación, constituirá en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., fideicomisetraslative del dominio de los terrenos expropiados, hecha excepción de las áreas que se reserven para vías y demás servicios públicos y zonas federales, a fin de que dicha institución preceda a su enajenación y aplique los productos que obtenga a la realización de las obras que le señale el fideicomitente;"

La expropiación nos la explica un libelo del gobierno a favor del fideicomiso en la siguiente forma:

"Per el carácter no enajenable de las tierras ejidales, la expropiación que puede parecer un desmembramiento del ejido, es la única vía legal. Pero esta forma, común a cualquier fin posterior de las tierras, varía profundamente de contenido según su propósito."

Puede inspirarse en el simple desplazamiento de los campesinos hacia otros lugares remotos, privándoles de participar en el desarrollo agrícola de su habitant cuando suena la hora del mayor provecho, o en una incorporación determinante, rectora y copartícipe del mismo. - El fideicomiso en el contexto legal de la República resultó la única solución, porque deposita en él los bienes rústicos e inmuebles expropiados para comerciarlos dentro de una organización donde sus antiguos poseedores los ejidatarios, vuelven a recibirlos de la Nación misma, o sea, el Gobierno Federal aporta los elementos infraestructurales de transformación para el nuevo destino de las tierras. Lo importante es siempre que los campesinos no dejan de ser los dueños, pero ahora, en el fideicomiso, sin las limitaciones de todas las tierras de régimen ejidal, fuera de las operaciones de compra-venta, sino en el curso de un mercado de nuevos aspectos para el traspaso de dominio o la venta de servicios.

El día 15 de Mayo de 1973, se publica en el Diario Oficial de la Federación, el Artículo 5º antes mencionado, en la siguiente forma:

"DECRETO QUE REFORMA EL ARTICULO 5º DEL DIEZ-  
DE NOVIEMBRE DE 1970, RELATIVO A LA EXPROPIA-  
CION DE TERRENOS EJIDALES EN LOS MUNICIPIOS -  
DE COMPOSTELA, NAYARIT Y PUERTO VALLARTA, JA -  
LISCO Y CREA UN FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DO  
MINIO CON EL NOMBRE DE BAHIA DE BANDERAS."

ARTICULO UNICO.- Se reforma del Artículo-  
5º, del Decreto de 10 de noviembre de 1970, -  
publicado en el Diario de la Federación del -  
mismo mes y año, que expropia terrenos ejida-  
les en los municipios de Compostela, Nayarit,  
y Puerto Vallarta, Jalisco y crea un fideico-  
miso traslativo de dominio para quedar redac-  
tado en los siguientes términos:

QUINTO.- Se segrega del Fideicomiso tras-  
lativo de dominio conocido con el nombre de -  
Bahía de Banderas y concertado mediante con-  
trato de 29 de enero de 1971, inscrito en la  
Dirección General de Crédito de la Secretaría  
de Hacienda y Crédito Público bajo el No. 1507,  
el área de 1026-00-00 hectáreas (Un mil veinti-  
seis hectáreas cero áreas, cero centiáreas)  
expropiadas al Ejido de Puerto Vallarta, Muni

cipio del mismo nombre, Estado de Jalisco.

Precédase a concertar, en los Términos de este decreto, un nuevo contrato de Fideicomiso, que recoja las modificaciones que se han hecho al de 29 de enero de 1971, a fin de que opere únicamente con respecto a las 4136-00-00 hectáreas ubicadas en el Municipio de Compostela, estado de Nayarit, expropiadas en las superficies precisadas en el Considerando relativo de este Decreto a los ejidos de la Jarretadera, Bucerías, Cruz de Juanacastle, Higuera Blanca, Sayulita, Peñita de Jaltamba, las Veras y Capemo.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en su carácter de Fideicomitente con la intervención de la Secretaría de Patrimonio Nacional y del departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, constituirá en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, como Institución Fiduciaria, el fideicomiso traslativo de Dominio en relación con las 1026-00-00 hectáreas (Un mil veintiseis hectáreas, cero areas, cero centiareas) expropiadas al ejido de Puerto Vallarta, con ubicación en el Municipio del mismo nombre, Estado de Jalisco, en el que serán fideicomisarios los ejidatarios de dicho ejido, así como los integrantes de éste, comprendidos en dicha expropia-

ción, quienes recibirán sus indemnizaciones, utilidades-  
y ganancias per conducto del Fondo Nacional de Fomento -  
Ejidal.

## CAPITULO V

ANALISIS JURIDICO Y CRITICA DEL FIDBICONISO IRREVO-  
CABLE TRASLATIVO DE DOMINIO REALIZADO CON LOS TERRE-  
NOS COMUNALES UBICADO DENTRO DEL MUNICIPIO DE STA -  
MARIA CHIMALHUACAN, EDO DE MEXICO, AHORA CIUDAD - -  
NETZAHUALCOYOTL.

A).- ANTECEDENTES DEL FIDBICONISO Y DECLARA-  
CIONES DE LOS INTEGRANTES DEL MISMO.

B).- ANALISIS JURIDICO Y CRITICA DE LAS 37.  
CLAUSULAS QUE FORMAN EL CONTRATO DE FI-  
DEICOMISO.

## CAPITULO QUINTO

ANALISIS JURIDICO Y CRITICA DEL FIDEICOMISO IRREVO-  
CABLE TRASLATIVO DE DOMINIO REALIZADO CON LOS TERRE-  
NOS COMUNALES UBICADO DENTRO DEL MUNICIPIO DE STA.-  
MARIA CHIMALHUACAN, EDO. DE MEXICO, AHORA CIUDAD -  
NETZAHUALCOYOTL.

### A).- ANTECEDENTES DEL FIDEICOMISO Y DECLARA- CIONES DE LOS INTEGRANTES DEL MISMO.

Los antecedentes dentro de la minuta del Con-  
trato de Fideicomiso de referencia son en número de 33 ,  
y se contienen los nombres de los fideicomitentes frac-  
cionadores de los terrenos, carteras y derechos, objeto-  
del Contrato; en ellos se encuentra que en el 80% de los  
antecedentes, el fideicomitente compró, prescribió, etc,  
terrenos comunales y en muchas ocasiones fueron contra-  
tos privados de compra-venta celebrados con comuneros, -  
le cual se menciona y se anexa. El análisis para encon-  
trar la legalidad o no de este fideicomiso, estriba pre-  
cisamente en el estudio de los antecedentes, ya que - -  
ellos son los que sirven de base o fundamento de la pro-  
piedad de lo aportado por los fideicomitentes.

Todos los capítulos anteriores, en especial -  
el primero y el segundo, analizan las situaciones, los  
resultados son obvios, la ilegalidad notoria, la incons-  
titucionalidad manifiesta; en las conclusiones es donde  
corresponde hablar de esto.

A mayor abundamiento en las declaraciones vertidas por el Director de Nacional Financiera, S.A., el Gobernador del Estado de México, el Jefe del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización (Hoy Secretaría de la Reforma Agraria), y el Director del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, se habla de ser "inaplazable determinar la legal tenencia de los lotes de terreno que retienen, a la fecha, en posible o aparente propiedad, los Fraccionadores que firman este Contrato de fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio, como Fideicomitente, situación que debe ser resuelta al través del traslado que hagan de los lotes no vendidos y de los otorgados en promesa de venta o en venta con reserva de dominio, mediante la constitución, en favor de Nacional Financiera, de la propiedad Fiduciaria de todos esos bienes."

En la Declaración Primera, los fideicomitentes, "mediante sesión o donación gratuitas," dan en propiedad y dominio fiduciarios, una extensión de terreno de 550,000 mts<sup>2</sup>, pero se venden de ese mismo terreno otros 250,000 mts<sup>2</sup>.

En otra declaración se entregan a la comunidad de Santa María Chimalhuacán para que por conducto del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, se inviertan en su

beneficio \$50,000,000.00.

Las declaraciones son nuevas de las cuales -  
hemos mencionado lo más importante.

B).- ANALISIS JURIDICO Y CRITICA DE LAS 37 -  
CLAUSULAS QUE FORMAN EL FIDEICOMISO.

CLAUSULA PRIMERA.- Características del-  
Contrato Irrevocable Traslative de dominio -  
de Ciudad Nezahualcóyotl.

Fideicomitentes, 20 personas físicas y  
34 morales.

Fiduciaria, Nacional Financiera, S.A.

Fideicomisarios, El Gobierno Federal, -  
representado por el DAAC, el Gobierno del Es-  
tado de México, los Fideicomitentes.

P A T R I M O N I O ,

I.- Los terrenos dados por los fideico-  
mitentes en propiedad fiduciaria.

II.- Los terrenos objeto de contratos -  
de compra-venta con reserva de dominio.

III.- Los ingresos por venta o pago que  
realicen los titulares de los contratos de -  
la fracción anterior.

IV.- Los ingresos del fraccionamiento -  
conforme a la declaración 7.

V.- Los demás bienes que por cualquier  
causa pasen al fideicomiso.

Fin, que Nacional Financiera:

I.- Venda en las condiciones que deter-  
mine.

II.- Cobre ualor contrato venta o venta  
con reserva de dominio.

III.- Administre los terrenos, de acuer-  
do con la política del Comité técnico e de -  
distribución de fondos.

IV.- Firme los títulos de propiedad de  
los terrenos que venda o cobre, de acuerdo -  
con las fracciones 1a. y 2a. de este aparta-  
do, e de los terrenos destinados a desarro-  
llos habitacionales.

V.- Otergue a la constructora que ofrez-  
ca los mejores precios y calidad a la cons-  
trucción de los desarrollos habitacionales,  
según inciso anterior y declaración 7.

VI.- Constituye gravámenes sobre los -  
terrenos fideicometidos, para financiar los  
desarrollos habitacionales.

VII.- Aplique el Patrimonio:

- a).- Se depositará en Nafinsa, el 60% y el 70% netos per venta de terrenos y sobre cartera de Crédito;
- b).- Pendrá a disposición fidelcomitentes el 40% neto de ingresos venta terrenos y sobre cartera; porcentaje que se reducirá al 30% neto de acuerdo cláusulas 6a. y 7a.;
- c).- Concederá a los colonos que tienen celebrados contratos de promesa de venta o venta con reserva de dominio con los fidelcomitentes y cuyo monto esté satisfecho, el 15% de descuento sobre el monto de su adeudo, con cargo a los ingresos del 60 % e del 70%, que corresponden a los Gobiernos Federal y del Estado de México.
- d).- Otorgará al Fondo Nacional de Fomento Ejidal, \$50,000,000.00 M.N., para aplicarles conforme a la declaración 7.

e).- Realice con los ingresos inciso (a), de esta fracción obras de beneficencia en Ciudad Nezahualcóyotl y Santa María Chimalhuacán, hasta por \$50,000,000.00 M.N., independientemente de los desarrollos habitacionales, que acuerde el Comité Técnico e de Distribución de Fondos.

Como todo contrato de fideicomiso en su primera cláusula, se detallan los nombres de los fideicomitentes; la fiduciaria que es en este caso Nacional Financiera, S.A., los Fideicomisarios; El Gobierno Federal, el Gobierno del Estado de México y los Fideicomitentes; igualmente se menciona el Patrimonio del Fideicomiso y los fines del mismo se detallan, todo esto de conformidad con lo estipulado por el Capítulo V de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; conteniendo todos los mecanismos de un Fideicomiso de los que define la Doctrina como Administrativo.

CLAUSULA SEGUNDA.- En esta cláusula están los nombres y la documentación con la que acreditan su personalidad los fideicomitentes que transmiten a Nafinsa libre de gra

vámenes y responsabilidad, la propiedad fiduciaria de los lotes o fracciones de terreno, ubicados en Ciudad Netzahualcóyotl, todo se transmitió en el momento de la protecolización.

Esta cláusula viene a ser una continuación de los Antecedentes, con la distinción que aquí se mencionan los lotes y las fracciones de terreno que se encuentran en diversas colonias de Ciudad Netzahualcóyotl. Decir que se entregan libres de gravámenes, es cierto; pero sin responsabilidad es absurdo, ya que todo acto jurídico implica responsabilidad para las partes contratantes.

CLAUSULA TERCERA.- Nafinsa, acepta y adquiere, en propiedad fiduciaria, todos los terrenos y lotes especificados en la cláusula anterior y se obliga a recibir éstos en el momento de la protecolización.

Cláusula esencial del contrato ya que debe constar el consentimiento expreso de la Fiduciaria para su realización.

**CLAUSULA CUARTA.-** *Nafinsa venderá terrenos enunciadados en este contrato, en su valor comercial, sin perjuicio de las instrucciones del Comité Técnico, respecto a ese precio de venta, para no desvirtuar los fines sociales de este fideicomiso.*

*Si los bienes objeto del contrato se van a vender en su valor comercial, no encontramos la finalidad social que se supone debe tener este contrato de Fideicomiso; ya que se pretende que ayude a personas de escasos recursos a tener un patrimonio y no para hacer negocio con ellas. Se busca una salida con el Comité Técnico de Distribución de Fondos y entonces él decidirá en cada caso su precio, resultando ilógico porque aún el mismo Comité técnico de Distribución de Fondos debe sujetarse a la finalidad social del Contrato y no dejarlo a su arbitrio.*

**CLAUSULA QUINTA.-** *Se especifican las promesas de venta o las ventas con reserva de dominio a terceros, dadas en fideicomiso y los derechos reales o personales que se deriven.*

La diferencia del valor de los contratos y los pagos efectuados al 31 de Octubre de 1972, a cuenta de ellos, constituye la Cartera de Crédito.

La entrega de la Cartera de Crédito se hizo por conducto de la Secretaría General de Asuntos Jurídicos del DAAC, para su COBRO ADMINISTRACION Y DISPOSICION, de acuerdo al fideicomiso. Se entregaron 39 carteras.

Esta cláusula es igual a la segunda en lo que se refiere a ser continuación de los antecedentes aunque aquí se hable de otros bienes. No sabemos por qué razón la Secretaría General de Asuntos Jurídicos del Departamento de Asuntos Agrarios (Hoy Secretaría de la Reforma Agraria), recibió los contratos de promesas de venta e ventas con reserva de dominio, ya que debería ser el Departamento Jurídico de la Fiduciaria. Se entregaron 39 carteras.

CLAUSULA SEXTA.- Los fideicomitentes de las cláusulas 1a., 2a., 5a. y 7a., están de acuerdo y se obligan a que Infinsa, aplique -

los ingresos de venta de lotes o fracciones de terrenos y al pago de las carteras de crédito después de cubrirse los gastos, que estén a cargo del fideicomiso, en los términos de la Fracción VII, de las cláusulas 1a. y 7a.

Lo normal en todo fideicomiso con fines onerosos, en primer término, es cubrir los gastos.

CLAUSULA SEPTIMA.- Se precisan cinco fideicomitentes que dan sus carteras de Crédito sobre lotes y fracciones ubicados en Ciudad Netzahualcóyotl y otorgan el 70% a los Gobiernos Federal y del Edo. de México y el 30% quedará a su disposición.

Se continúa con la mecánica de un Fideicomiso administrativo, se les otorga el 30% de sus carteras de crédito a los "presuntos propietarios." Solo les corresponden \$11,710,543.93 M.N.

CLAUSULA OCTAVA.- El monto de la cartera de crédito determinado en las cláusulas 5a. y 7a. es de \$623,607,249.31/100 M.N.

los ingresos de venta de lotes o fracciones de terrenos y al pago de las carteras de crédito después de cubrirse los gastos, que estén a cargo del fideicomiso, en los términos de la Fracción VII, de las cláusulas 1a. y 7a.

Lo normal en todo fideicomiso con fines onerosos, en primer término, es cubrir los gastos.

**CLAUSULA SEPTIMA.**- Se precisan cinco fideicomitentes que dan sus carteras de Crédito sobre lotes y fracciones ubicados en Ciudad Netzahualcóyotl y otorgan el 70% a los Gobiernos Federal y del Edo. de México y el 30% quedará a su disposición.

Se continúa con la mecánica de un Fideicomiso administrativo, se les otorga el 30% de sus carteras de crédito a los "presuntos propietarios." Se les corresponden \$11,710,543.93 M.N.

**CLAUSULA OCTAVA.**- El monto de la cartera de crédito determinado en las cláusulas 5a. y 7a. es de \$623,607,249.31/100 M.N.

Si la relacionamos con la cláusula 22, Fracción III, el mínimo que se les otorga es el 30%, cuando no se les debería haber dado nada.

*CLAUSULA NOVENA.-* Seis fideicomitentes entregan a la fiduciaria en fideicomiso - - 550,000 mts<sup>2</sup>, en propiedad y dominio fiduciarios libres de gravámenes y responsabilidad.

Son los mismos a que se refiere la declaración de este contrato. Hablan de que se entrega en Propiedad Fiduciaria, pero aquí no dice si es en donación o cesión gratuita; sino que dicen transmisión, libre de gravámenes y responsabilidad.

*CLAUSULA DECIMA.-* Nafinsa acepta y adquiere en propiedad fiduciaria, con todo - - cuanto de hecho y por derecho les correspondía, los terrenos a que se refiere la cláusula anterior.

El consentimiento de Nafinsa por transmisión de la cláusula anterior.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- Los terrenos a que se refiere la cláusula 9a., se destinarán, preferentemente, a establecer espacios libres; después, a la creación de zonas verdes y campos deportivos y finalmente a futuros desarrollos habitacionales populares de conformidad con lo que acuerde el Comité Técnico o de Distribución de Fondos, quien no podrá variar en ningún caso los fines sociales de este fideicomiso.

Aquí se obliga al Comité Técnico de Distribución de Fondos, a no tener la posibilidad de desvirtuar los fines sociales de este contrato.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.- Todos y cada uno de los fideicomitentes relacionados en las cláusulas 1a., 2a., 5a. y 7a., se obligan a responder del saneamiento para el caso de evicción, con respecto de las personas a quienes la fiduciaria transmita derechos de propiedad o de dominio de los terrenos fideicometidos.

"Es regla general que quien transmite derechos por título oneroso o divide bienes con otro, res -

ponde por la evicción." (71)

*CLAUSULA DECIMA TERCERA.- Este fideicomiso, atentos sus fines, y por ser fideicomisarios los Gobiernos mencionados y personas físicas y morales privadas, no podrá tener una duración mayor a 30 años conforme la Fracción III, del Artículo 359 de la L.T.O.-C.*

La Fracción III del Artículo 359 de referencia establece:

"Quedan Prohibidos:

...I.- Aquellos cuya duración sea mayor de 30 años, cuando se designe como beneficiario a una persona Jurídica que no sea de orden Público e institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de 30 años, cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico e artístico que no tenga fines de lucro."

71.- Ramírez Gronda Juan D. Dr. Diccionario Jurídico 6a. Edición, Buenos Aires, 1965, Editorial Claridad. Pag. 147.

CLAUSULA DECIMA CUARTA.- Los fideicomisarios a que se refiere la cláusula Ia., de este fideicomiso, tendrán en lo que concierne a sus bienes transmitidos, todos los derechos que le concedan el acto constitutivo y el Artículo 355 de la Ley de Títulos y O.C.

El Artículo 355 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, estipula:

"El fideicomisario tendrá además de los derechos que se le concedan con virtud del acto constitutivo del fideicomiso, el de exigir su cumplimiento a la institución fiduciaria; el de atacar la validez de los actos que ésta cometa en su perjuicio, de mala fe o en exceso de las facultades que por virtud del acto constitutivo o de la Ley que corresponda, y cuando ello sea precedente, el de reivindicar los bienes que a consecuencia de estos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso.

Cuando no existe fideicomisario determinado o cuando éste sea incapaz, los derechos a que se refiere el párrafo anterior corres-

ponderán al que ejerza la patria potestad, al tutor o al ministerio público, según el caso.

CLAUSULA DECIMA QUINTA.- Los fideicomisarios pueden ceder sus derechos u obligaciones originadas o derivadas de este contrato a un tercero, siempre que medie consentimiento por escrito de la fiduciaria y que el bien se encuentre al corriente de sus prestaciones fiscales.

Esta cláusula puede originar la emisión de certificados de Participación.

CLAUSULA DECIMA SEXTA.- EL FONAFE, recibirá de Nafinsa, 350,000,000.00 M.N., que se destinarán a obras de mejoramiento social y económico en la Comunidad de Santa María Chimalhuacán por lo que será asesorado por Nafinsa y el Comité Técnico.

Todo se quiere resolver a base de donaciones cuando la solución sería despojar de su esencia mercantil a este contrato de fideicomiso y volverlo netamente-

social. Ya que los fideicomitentes por ningún concepto deben ser fideicomisarios.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA.- Los fideicomitentes y los fideicomisarios se obligan a dar aviso a Nafinsa, por escrito, de cualquier situación que pueda afectar o haya afectado bienes fideicometidos, siendo responsables de los daños y perjuicios que sufran dichos bienes, en el caso de omisión imprudencia o negligencia.

Los bienes fideicometidos y las cartaras de crédito de que se ocupan las cláusulas 2a., 5a. y 7a., responderán de los daños y perjuicios, autorizando a Nafinsa, a retenerles el monto correspondiente de sus ingresos que deban percibir de acuerdo con la Fracción VII, Título fin del Fideicomiso, Cláusula 1a., independientemente de procederse al ejercicio de las acciones civiles y mercantiles y formular denuncias o querrelas que procedan.

Se trata de tapar el sel con un dedo. Cuando el fondo del asunto es que los fraccionadores no pueden-

acreditar legalmente su propiedad. La inconstitucionalidad y los vicios son de origen.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA.- Los fideicomitentes manifiestan estar al corriente en el pago de los impuestos, de los bienes fideicometidos y se obligan en caso de no estarlo, en ponerse al corriente al momento de la protocolización de este acto. De no cubrirse en ese término las prestaciones fiscales, le hará Nafinsa, con cargo a los ingresos de los fideicomitentes que corresponda. La satisfacción de estas prestaciones fiscales en cuanto a su reembolso a la institución fiduciaria, tendrá carácter preferente a cualquier otra.

El Fisco tiene preferencia sobre todos. - -  
Cuando la deberían tener los colonos comuneros, etc.

CLAUSULA DECIMA NOVENA.- Los fideicomitentes no ejercerán ninguna acción civil o mercantil, contra los terceros que firmaron con ellos contratos de venta o promesas de venta y que declararon SUS ENSIGN DE PAGOS.

Aquí se encuentra el meollo de asunto, como los colonos se declararon en "Suspensión de pagos" y se negaron a pagar a los fraccionadores, ya que legalmente no son los propietarios. La fiduciaria va a cobrarles; - claro, es necesario desistirse de los juicios fraccionadores contra colonos, ya que los primeros si nos basamos estrictamente en la Ley los perderían. Es mejor que la fiduciaria inicie nuevos Juicios contra los que insistan en no pagar.

**CLAUSULA VIGESIMA.-** Corresponde a Nafin  
se como fiduciaria:

I.- Realizar los fines del fideicomiso de conformidad con la cláusula Ia., debiendo proceder dentro de los plazos y condiciones previstas en los contratos respectivos y en las Leyes aplicables, para hacer efectiva la cartera de crédito;

II.- Rendir trimestralmente y dentro de los 15 días de dicho trimestre, a los fideicomisarios el estado de cuenta y finanzas - del fideicomiso;

III.- Ejercitar la acción reivindicatoria respecto a bienes invadidos y presentar-

en su caso denuncias o querrelas de carácter penal;

IV.- Ejercitar el personal administrativo del fideicomiso, teniendo los fideicomitentes un representante con cargo a sus ingresos, con facultades para revisar las operaciones contables y opinar sobre la forma de hacer efectivas las carteras de crédito;

V.- Velar por la integridad del patrimonio de fideicomiso y acrecentarlo mediante la realización de sus fines.

Funciones administrativas con fines, nada sociales, sino a favor de los Fideicomitentes.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA.- Honorarios fiduciaria:

I.- El 0.50% del total de carteras de crédito y valor avalúe de los terrenos fideicometidos, el pago será en efectivo y conforme al avance y desarrollo de este fideicomiso.

II.- El 4% del importe de la cobranza efectivamente, por la administración integral de este fideicomiso.

III.- El 20 % sobre el rendimiento de -  
la inversión de los fondos eciosos.

Los Honorarios de la Fiduciaria, si se cobra-  
ran las carteras de Crédito en su totalidad, corresponde-  
rían a la fiduciaria \$24,944,289.97 M.N., las carteras -  
de Crédito es necesario aclarar, las adeudan los habitan-  
tes de Ciudad Netzahualcóyotl.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA.- Se ordena -  
la forma de distribución y aplicación de los  
ingresos en numerario:

I.- Se cubrirán primeramente los gastos  
de administración derivados de la ejecución -  
del fideicomiso, incluyendo los honorarios -  
de la fiduciaria; siendo a cuenta de los fi-  
deicomitentes un 30% o 40% de esos gastos y  
a los Gobiernos un 60% o 70%, de los ingre-  
sos por cobre cartera de crédito o venta - -  
terrenos.

II.- Se satisfará conforme a las leyes-  
aplicables las contribuciones prediales y los  
derechos por servicio de agua o de coopera-  
ción que deban enterarse a las autoridades -  
hacendarias por los fideicomitentes en los -

mismos porcentajes de la fracción anterior.

III.- Pondré, dentro de los 90 días siguientes a su ingreso al patrimonio del fideicomitente como fideicomisario, el 30% o el 40% netos después de satisfacer las Fracciones I y II.

IV.- Integraré el patrimonio del fideicomiso con el 60% o el 70% netos de los ingresos por venta de terrenos y cobranza una vez cubierto lo mencionado en las Fracciones I y II, debiéndose invertir los fondos líquidos de lo anterior de esta Fracción en obras de interés general.

En la cláusula Ia. al hablar sobre el patrimonio del contrato, no se señalan los porcentajes que se denotarán en cada venta o cebra de cartera y que formarán parte muy importante del Patrimonio, ya que es lo que le dará vida al fideicomiso, gracias a éste, cuando menos se observa que el porcentaje que recibirán los fideicomitentes en su carácter de fideicomisarios, será muy abajo de lo que a simple vista parece, ya que si nos fijamos, aparte de los impuestos, el 60% o el 70% de las operaciones, integrarán el Patrimonio del contrato, el remanente o sea el 40% o 30% restante; primero cubrirá -

los gastos de administración correspondiendo un 30% o -  
40% a los fideicomitentes y el 60% o el 70% a los Gobiern  
os fideicomisarios.

**CLAUSULA VIGESIMA TERCERA.**- Autorizada  
por la Secretaría de Hacienda, la fiduciaria  
otorgará créditos para pago, gastos, impues-  
tos y derechos por terrenos e carteras de -  
crédito cláusulas 5a. y 7a., si procediere,-  
debiéndose reintegrar las erogaciones afectuas  
das.

Se le va a financiar a los fideicomitentes -  
el pago de los impuestos atrasados, respecto de los bien  
es y carteras de Crédito fideicometidas.

**CLAUSULA VIGESIMA CUARTA.**- El Comité -  
Técnico e de Distribución de Fondos, estará-  
integrado por un propietario y un suplente ,  
del DAAC, (Hoy Secretaría de la Reforma Agrar  
ia), del Gobierno del Estado de México, de  
Nafinsa, del Fonafe, (Fondo Nacional de Fe -  
mento Ejidal, de los fideicomitentes, de la  
Confederación Nacional Campesina y de la Co-  
munidad de Chimalhuacán. Los representantes-

fidelcomitentes se nombrarán por ellos, los de la Confederación Nacional Campesina, por su comité ejecutivo Nacional y los de Chimalhuacán en asamblea General de comuneros.

En el párrafo tercero de la fracción cuarta, del Artículo 45, de la Ley General de Instituciones de Crédito, organizaciones Auxiliares dice lo siguiente:

"En el acto constitutivo del Fidelcomiteo - en sus reformas, que requerirán el consentimiento del fidelcomisario, si lo hubiere, podrán los fidelcomitentes prever la formación de un Comité Técnico o de distribución de fondos, dar las reglas para su funcionamiento y fijar sus facultades. Cuando la Institución fiduciaria obre ajustándose a los dictámenes o acuerdos de este Comité, estará libre de toda responsabilidad." De los 7 miembros (un titular y un suplente) Titulares, uno es de la comunidad de Santa María Chimalhuacán, el resto depende directa o indirectamente de los Gobiernos que se presenta a los fidelcomitentes. Importa más el control político que el bienestar social.

**CLAUSULA VIGESIMA QUINTA.**- El Presidente de Comité Técnico, será nombrado entre los integrantes por el presidente de la República, será Vicepresidente el nombrado por el presidente de Comité, pudiendo los dos delegar sus funciones en tercera persona. En ausencia del presidente o su representante, entrará en funciones el vicepresidente o su representante. Sesionarán ordinariamente una vez al mes y extraordinariamente cuando lo proponga su presidente o la mayoría de los fideicomisarios. Podrá funcionar con cinco miembros, siempre que entre estos estén presentes los representantes del Edo. de Mérida, de la fiduciaria, de los fideicomitentes y de la Confederación Nacional Campesina.

Su mecanismo es para que no haya lugar a dudas de quien manda, puede funcionar el comité técnico hasta sin los comuneros.

**CLAUSULA VIGESIMA SEXTA.**- Las decisiones se tomarán por mayoría de votos de sus miembros; en caso de empate, su presidente tendrá voto de calidad.

A mayor abundamiento, si hay empate decide el Presidente del Comité que será nombrado por el Presidente de la República.

CLAUSULA VIGESIMA SEPTIENA.- Corresponde al Comité Técnico o de Distribución de Fondos:

I. Revisar y aprobar los estudios socioeconómicos, levantamientos topográficos y ordenar se satisfagan los gastos que se metiven con cargo a los ingresos de los Gobiernos.

II. Revisar y aprobar los proyectos y presupuestos para la planificación y urbanización, en el caso de aprobarse desarrollos habitacionales. Los gastos de estos proyectos se pagarán con los ingresos de los gobiernos, con arreglo a la cláusula Ia.

III.- Revisar y aprobar en su caso, los financiamientos para la satisfacción de los fines del fideicomiso.

IV.- Autorizar a la fiduciaria otorgue las garantías precedentes en relación con los fines de este fideicomiso mediante autorización de la Secretaría de Hacienda.

V. Revisar y aprobar los presupuestos de inversión y gastos de fideicomiso.

VI. El Comité, determinará las normas en que deberán hacerse efectivas las cartas de Crédito de las Cláusulas 5a. y 7a.

VII. Dar instrucciones a la fiduciaria, sobre la forma términos y normas a observar y a las que deberá sujetarse, para regularizar o enajenar, los lotes o fracciones de terreno.

De conformidad con el Artículo 45, Fracción-IV, de la Ley antes mencionada; se fijan sus facultades y se convierte este organismo en la autoridad máxima de este contrato de fideicomiso.

CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA.- El Comité Técnico, nombrará al Director Ejecutivo de este fideicomiso, en la primera sesión que celebre dentro de los 15 días siguientes a la instrumentación Notarial y lo determinará sus funciones.

Se le siguen otorgando facultades de conformidad con el precitado Artículo 45.

CLAUSULA VIGESIMA NOVENA.- Sólo puede ser modificado el fideicomiso de común - acuerdo entre la fiduciaria y los fideicomisarios debiéndose publicar en el Diario Oficial. Se protocolizará ante Notario en un término de 10 días y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro Agrario Nacional.

O sea, entre Nacional Financiera los accionadores y los Gobiernos Federal y Estado de México.

CLAUSULA TRIGESIMA.- Este contrato se extinguirá por cualquiera de las causas del Artículo 357 de la L.T.O.C. excepto la VI - por ser irrevocable.

El Artículo 357 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito en su Fracción VI, expresa lo siguiente:

"Per revocación hecha por el fideicomitente cuando este se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso."

No era necesario decir que es irrevocable el fideicomiso, ya que con no reservarse el derecho basta.

Ahora bien, se plantea un problema más importante que la legalidad o ilegalidad del fideicomiso, ya que de conformidad con el Artículo 358 de la misma Ley - se dice:

"Extinguido el fideicomiso, los bienes a él destinados que queden en poder de la institución fiduciaria serán devueltos al fideicomitente o a sus herederos."

Se deduce de lo anterior que también el Patrimonio que se forme con la realización del Contrato de Fideicomiso, lo cual es totalmente inmeral en este caso.

CLAUSULA TRIGESIMA PRIMERA.- Si el 16 - de octubre de 1972, a la firma de este fideicomiso algún fideicomitente vendió terrenos, cobró cartera vencida, la fiduciaria descontará de sus ingresos como fideicomisario las cantidades recibidas; mediante la aplicación de porcentajes iguales durante la vigencia - de los 4 primeros de duración de este contra

te de fideicomiso, con deducción, si son comprobables de los gastos realizados por esas operaciones.

Esto es lógico para el buen funcionamiento del contrato de fideicomiso.

**CLAUSULA TRIGESIMA SEGUNDA.**- Cualquier depósito por parte de los colonos a cuenta de su adeudo se abonará a su cuenta.

Es lo menos que se puede hacer por los colonos cumplidos.

**CLAUSULA TRIGESIMA TERCERA.**- Los fideicomitentes se comprometen a entregar a la Secretaría de Asuntos Jurídicos del DAAG, dentro de los 10 días siguientes de su firma entregar la documentación que constituye los Anexos de este instrumento, mediante la exhibición de documentos fehacientes que hagan prueba plena conforme a las prescripciones aplicables del Código Federal de Procedimientos Civiles. La Secretaría entregará

legalizada la documentación al notario, constituyendo un legajo este contrato de fideicomiso; el 2o. legajo estará integrado por los antecedentes de propiedad y autorizaciones - de las autoridades del Estado de México; - - para realizar los fraccionamientos de terrenos; el 3er. legajo, contendrá la documentación de los lotes no vendidos y el 4o. legajo, contendrá las carteras de crédito, los fideicomitentes entregan a Nafinsa en 30 - - días todos los contratos de Promesa de Venta y Venta con reserva de dominio referidas en las cláusulas 5a. y 7a.

Esta cláusula contiene únicamente un requisito formal del contrato.

CLAUSULA TRIGESIMA CUARTA.- Se entregará un ejemplar de este contrato a cada una de las partes. La firma de un fideicomitente sea físico o Moral se refiere a todos los lotes en los distintos fraccionamientos.

Igual que la anterior.

CLAUSULA TRIGESIMA QUINTA.- Cinco fidei-  
comitentes tramitan libre de todo gravamen a  
la fiduciaria 250,000 mts.; y se entregaren-  
en el momento de protocolización de este ins-  
trumento.

Una vulgar venta de este terreno, que debe-  
ría ser dada en fideicomiso. Estos son los 250,000mts<sup>2</sup>,  
que se mencionan en la declaración 2a. de este contrato  
de fideicomiso.

CLAUSULA TRIGESIMA SEXTA.- Najinsa acep-  
ta y adquiere en propiedad fiduciaria, los -  
terrenos mencionados en la cláusula anterior  
por los que pagará \$5,500,000.00 a un valor  
de \$20.00 por metro. Que pagará mediante -  
anualidades de \$1,100,000.00 cada una en cin-  
co años, a partir de un año después de la -  
protocolización y firmas de este contrato,  
sin causar accesorias.

Se destinarán a establecer zonas libres  
en Ciudad Netzahualcóyotl; después a crear -  
zonas verdes y campos deportivos y finalmen-  
te a futuros desarrollos habitacionales de -  
tipo popular y de acuerdo con el Comité Téc-

nice e de Distribución de fónes que no pe -  
drá variar los fines sociales de este fidei-  
comise.

Antes de nacer, ya se empieza a sangrar el -  
Patrimonio del Fideicomise con una compra-venta a nues -  
tre juicio innecesaria.

CLAUSULA TRIGESIMA SEPTIENA.- Serán com  
petentes los tribunales del Estado de México  
para toda controversia.

Este contrato se extiende y firma en -  
los Pinos el 27 de marzo de 1973, ante Luis-  
Echeverría Alvarez y se expide copia para ca  
da uno de los que intervienen. Los gastos de  
protección notarial y registro de este  
fideicomise serán a cargo de los fideicomit -  
tentes, lo mismo los impuestos que generen -  
los actos de traslación de dominio de los -  
bienes fideicomitentes.

Si se encuentran los bienes ubicados en el -  
Estado de México, es lógico que sus juzgados sean los -  
competentes.

## CONCLUSIONES

- 1.- Es evidente que gran parte de las zonas urbanizadas se han construido en terrenos ejidales y comunales, al margen de la Ley, situación de hecho que el poder público de la nación no ha podido controlar, porque al parecer es la consecuencia de una explosión demográfica, a su vez producto de una nula educación sexual.
- 2.- La dinámica legal no corre paralela a la dinámica social, los documentos legales en muchos aspectos son obsoletos, se carece de un verdadero equipo de legisladores con conocimientos suficientes para actualizar las Leyes con la seriedad requerida.
- 3.- El sistema económico político y social del Estado Mexicano, incomprendido por un pueblo mal educado, prohija el concurso de mano de obra excesiva a los únicos centros de población que ofrecen perspectivas de trabajo y estos por lo mismo, se tornan intranstitables, en todos sentidos.
- 4.- Lo anterior ha provocado el crecimiento de algunas ciudades, caso típico el de la Ciudad de

## II

México, en donde la zona urbana ha invadido -  
ejidos y comunidades agrarias, urbanización re-  
conocida por el poder público ante la imposibi-  
lidad de volver las cosas al estado que guarda-  
ban antes del suceso.

5.- Como el sistema político nuestro en constante-  
traspiés, ha tenido que hacer algunas concesio-  
nes es evidente, que se ha dado pábulo a la es-  
peculación de funcionarios y gente importante-  
verana, quienes han arrebañado riqueza, autori-  
zando o fraccionando, al margen de la Ley, -  
terrenos que por su naturaleza Jurídica están-  
impedidos al efecto.

6.- Con el Fideicomiso Irrevocable Traslativo de -  
Dominio de Ciudad Netzahualcóyotl, se trata de  
solucionar uno de los problemas de especula-  
ción con la tenencia de la tierra más importan-  
te de la Ciudad de México, ya que su valor es  
de miles de millones de pesos y su población -  
de más de 2 millones de habitantes. Al decir -  
se trata, es debido a que los fraccionadores -  
al haber adquirido los terrenos que comprenden

### III

El Municipio de Netzahualcóyotl, antes perteneciente a la Comunidad de Sta. María Chimalhuacán, de comuneros y en algunos casos de ejidatarios, simple y sencillamente no son propietarios de esos terrenos, ya que son inexistentes esos contratos de compra-venta, inferencias ad-perpetuum, etc., de conformidad con el Artículo 27 Constitucional, Fracción VII, así como los Artículos 52, 53, 65 y 75 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

7.- Las tierras de las comunidades agrarias son intransferibles, inenajenables e imprescriptibles, desde antaño y dado que para realizar cualquier operación extraña al destino que les otorga la Ley, se necesita expropiarlas, es evidente que en el caso no medió expropiación pues los fraccionadores justifican la tenencia de esos terrenos en calidad de propietarios con documentos públicos y privados celebrados directamente con los comuneros, a los efectos de estas tildadas de inexistencia por la Ley Federal de Reforma Agraria, por lo que el Contrato de Fideicomiso irrevocable traslati-

#### IV

de dominio de Ciudad Nezahualcóyotl está -  
afectado de nulidad absoluta.

8.- Ahora bien, si los fideicomientos no acreditan su propiedad, ya que los actos que celebraren son inexistentes, el gobierno del Estado de México, así como el Federal, pueden solicitar la nulidad del Contrato de Fideicomiso, y la Fiduciaria negarse a pagar a los fideicomitentes los porcentajes estipulados. Ya que si obramos apegados a la Ley, en estricta justicia, el fideicomiso no debe funcionar como tal, y si en cambio los bienes fideicomitados, deberían confiscarse por ser objeto de un delito.

9.- Es muy importante solucionar el problema del fideicomiso en cuestión, ya que independientemente de los porcentajes que les otorgaren a los Fideicomitentes, como fideicomisarios; al tener el fideicomiso una duración de 30 años; de conformidad con el Artículo 358 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, los bienes en poder de la fiduciaria serán devueltos a los fideicomitentes, lo cual redun-

dará en beneficio de los Fraccionadores, ya -  
que Nacional Financiera, S. A., incrementará  
el Patrimonio siguiendo los lineamientos del  
Contrato de Fideicomiso.

10.- Con situaciones como ésta, cobra vigor la Teo-  
ría del Estado de los anarquistas en el senti-  
do que este es un ente real de fuerza de he-  
cho y sin derecho, que impone cargas a los dé-  
biles para fomentar la rapiña de los fuertes-  
dado que en esa misma medida se enriquece el  
propio estado.

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

Apéndice del Semanario Judicial de la  
Federación.  
1917-1965. 4a. parte.

Arceo Magallón Salvador.  
Apuntes de Derecho Agrario.  
1974.

Batiza Rodolfo.  
El Fideicomiso Teoría y Práctica.  
Asociación de Banqueros de México.  
1973.

Bauche García Diego Mario.  
Operaciones Bancarias.  
Editorial Porrúa, S. A.  
1967.

Becerra Bautista José.  
El Proceso Civil en México.  
Editorial Porrúa, S. A.  
1965.

Cervantes Ahumada Raul.  
Títulos y Operaciones de Crédito.  
Editorial Herrero, S. A.  
1964.

Chavez P. de Velázquez Martha.  
El Derecho Agrario en México.  
Editorial Porrúa, S. A.  
1964.

Chavez P. de Velázquez Martha.  
Ley Federal de Reforma Agraria Comentada.  
Editorial Porrúa, S. A.  
1973.

Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos.  
Talleres Gráficos del Estado.  
1940.

Código Agrario y Leyes Complementarias.  
Leyes y Códigos de México.  
Editorial Porrúa, S. A.  
1969.

*Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.  
Leyes y Códigos de México.  
Editorial Porrúa, S. A.  
1969.*

*Código de Comercio y Leyes Complementarias.  
Leyes y Código de México.  
Editorial Porrúa, S. A.  
1969.*

*Código Fiscal de la Federación.  
Editorial Andrade, S. A.  
1967.*

*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.  
Editorial Epoca, S. A.  
1973.*

*Cué Cárnovas Agustín.  
La Reforma Liberal en México.  
Ediciones Centenario.  
1960.*

*Degotari Elí.  
La Ciencia en la Historia de México.  
Fondo de Cultura Económica.  
1963.*

*Depina Vera Rafael.  
Derecho Mercantil Mexicano.  
Editorial Porrúa, S. A.  
1964.*

*Diario Oficial de 31 de Diciembre de 1954.*

*Diario Oficial de 23 de Abril de 1959.*

*Diario Oficial de 18 de Noviembre de 1970.*

*Diario Oficial de 15 de Mayo de 1973.*

*Diario Oficial de 11 de Mayo de 1974.*

Dominguez Martínez Jorge Alfredo.  
El Fideicomiso ante la Teoría General  
del Negocio Jurídico.  
Editorial Porrúa, S. A.  
1972.

Fabila Manuel.  
Cinco Siglos de Legislación Agraria en  
México (1493-1940).  
Banco Nacional de Crédito Agrícola.  
1941.

Flores Cano Enrique.  
Estructuras y Problemas Agrarios de México (1500-1821)  
Sep-Setentas.  
1971.

Floris Margadant S. Guillermo.  
El Derecho Privado Romano como Introducción a la  
Cultura Jurídica Contemporánea.  
Editorial Esfinge, S. A.  
1960.

Galindo Guarneros Gustavo.  
Certificados de Participación expectativas  
y Frustraciones UNAM.  
1972.

Hinojosa Ortiz Manuel.  
Código Agrario de los Estados Unidos  
Mexicanos Comentado.  
Talleres Tipográficos de la H. Cámara de  
Diputados del Congreso de la Unión.  
1960.

Hinojosa Ortiz Manuel.  
Nuevo Código Agrario. Prólogo. Comentarios  
y Concordancias.  
1943.

Huitrón H. Antonio.  
Bienes Comunales en el Estado de México.  
Ediciones Gobierno del Estado de México.  
1972.

Kohler Josef.  
El derecho de los Aztecas.  
Trad. del Alemán de Carlos Rovalo y Fernández.  
Edición de la Revista Jurídica de la  
Escuela libre de Derecho.  
Temoachan.  
1924.

*Ley General de Instituciones de Crédito  
y Organizaciones Auxiliares.  
Legislación Bancaria.  
Editorial Porrúa, S. A.  
1972.*

*Lemus García Raul.  
Ley Federal de Reforma Agraria.  
Comentada.  
Editorial Limsa.  
1971.*

*Lozano Noriega Francisco.  
Cuarto Curso de Derecho Civil.  
Contratos.  
Asociación Nacional del Notariado Mexicano.  
1962.*

*Martínez Garsa Bertha Beatrix.  
Los Actos Jurídicos Agrarios.  
Editorial Porrúa, S. A.  
1971.*

*Mendianta y Nuñez Lucio, Dr.  
El Problema Agrario de México.  
Editorial Porrúa, S. A.  
1964.*

*Meyer Jean.  
Problemas Campesinos y Revueltas  
Agrarias (1821-1910).  
Editorial Sep-Setentas.  
1973.*

*Morales Ignacio José.  
Las Constituciones de México.  
Editorial Puebla.  
1957.*

*Muñoz Luis.  
El Fideicomiso Mexicano.  
Cárdenas Editor y Distribuidor.  
1973.*

*Obregón Heredia Jorge.  
Código de Procedimientos Civiles para el  
Distrito y Territorios Federales.  
Comentado y Concordado con Jurisprudencia,  
Ejecutorias, Tesis y Doctrina.  
Librería de Manuel Porrúa, S. A.  
1973.*

*Pallares Eduardo.*  
*Formulario de Juicios Civiles.*  
*Editorial Porrúa, S. A.*  
*1966.*

*Rodríguez y Rodríguez Joaquín.*  
*Derecho Mercantil.*  
*Editorial Porrúa, S. A.*  
*1964.*

*Vázquez Armenio Rodrigo.*  
*Naturaleza Jurídica del Fideicomiso*  
*Mexicano y sus principales aplicaciones*  
*prácticas.*  
*Ilustre y Nacional Colegio de Abogados*  
*de México.*  
*1964.*

*Zamora Pierce José.*  
*El Juicio de Usucapión.*  
*1972.*