

833
241



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

"EFECTOS JURIDICOS DE LOS DECRETOS
EXPROPIATORIOS DE OCTUBRE DE 1985
EN EL DISTRITO FEDERAL"

T E S I S
QUE PARA OPTAR AL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ARTURO R. TRUJILLO Y MONDARAZ

FALLA DE ORIGEN



DERECHO

MEXICO, D. F.

MEXICO
SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA

1990



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

"EFECTOS JURIDICOS DE LOS DECRETOS EXPROPIATORIOS DE OCTUBRE
DE 1985, EN EL DISTRITO FEDERAL"

INTRODUCCION.

CAPITULO PRIMERO

LA PROPIEDAD.....	1
1.1 CONCEPTO DE PROPIEDAD.....	1
1.2 CONCEPTO DE PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE DEL DISTRITO FEDERAL.....	24
1.3 DIFERENCIAS ENTRE LOS BIENES MUEBLES Y LOS INMUE- BLES.....	29
1.4 MODALIDADES Y LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIE- DAD.....	41

CAPITULO SEGUNDO

LA EXPROPIACION.....	56
2.1 CONCEPTO DE EXPROPIACION.....	57
2.2 NATURALEZA JURIDICA.....	62
2.3 FUNDAMENTOS DE LA POTESTAD EXPROPIATORIA.....	68
2.4 ELEMENTOS DE LA EXPROPIACION.....	72
2.5 ELEMENTOS PROCESALES.....	79
2.6 EL PROBLEMA DE LA INDEMNIZACION.....	87

2.7 EL PAGO DE LA INDEMNIZACION.....	94
--------------------------------------	----

CAPITULO TERCERO

LOS DECRETOS EXPROPIATORIOS DEL 11 y 21 DE OCTUBRE DE 1985.....	97
3.1 ANTECEDENTES DE LOS DECRETOS.....	98
3.2 MARCO JURIDICO DE LOS DECRETOS EXPROPIATORIOS.....	115
3.3 EL ACTO EXPROPIATORIO EN LOS DECRETOS Y LAS DIFERENCIAS EN LOS MISMOS.....	130
3.4 EFECTOS JURIDICOS DE LOS DECRETOS DEL 11 y 21 DE OCTUBRE DE 1985.....	145
3.5 OPINION PERSONAL RESPECTO A LOS DECRETOS EXPROPIATORIOS DEL 11 y 21 DE OCTUBRE DE 1985.....	152
CONCLUSIONES.....	162
BIBLIOGRAFIA.....	165
LEGISLACION.....	169

INTRODUCCION

El interés que me impulsó a abordar el tema principal de este estudio, lo constituyen la serie de acontecimientos originados por los terremotos del 19 y 20 de septiembre de 1985, en el Distrito Federal, mismos que precipitaron la crisis urbana reflejada en una gama de efectos: sociales, culturales, económicos, políticos y jurídicos entre otros, y es a estos últimos a los que se les da el enfoque principal de este trabajo.

En el primer capítulo, estudiamos a la propiedad y sus antecedentes histórico-jurídicos, observamos la evolución de esta institución en sus diversas etapas, y la justificamos según los criterios de los autores citados y anotamos nuestra posición respecto a la misma.

En el segundo capítulo, analizamos la figura opuesta al concepto de propiedad; la expropiación, estudiándola desde el punto de vista de destacados autores y justificándola como una institución vigente que persigue elevadas finalidades de ocupar la propiedad que es el complemento de la función social de la misma y de enorme utilidad para el cumplimiento de los fines más importantes del Estado, que es el procurar la satisfacción de necesidades colectivas, y que genera a una nación progresiva y fuerza interna anotando nuestra justificación respecto a esta institu-

ción; y por último abordamos el tema de los decretos expropiatorios objeto principal de la presente tesis, los antecedentes de los mismos, el marco jurídico en que se fundamentaron; en fin, todo lo referente a dichos decretos, así como la serie de errores, omisiones y ambigüedades de que adolecen. Asimismo y derivado de todo lo anterior, se emite la opinión personal, y se proponen actitudes concretas que debe asumir el Estado para resolver los problemas urbanos más graves del Distrito Federal, que existen antes de los terremotos y los originados por ellos, mediante la descentralización administrativa, y la expropiación selectiva integral.

CAPITULO 1

LA PROPIEDAD

Con la finalidad de seguir un orden de ideas en la presentación de este trabajo es necesario citar los antecedentes y la evolución que a través de la historia ha sufrido esta institución jurídica y asimismo al determinar su naturaleza y fin, poder hacer una diferenciación entre los conceptos de bienes muebles con los inmuebles y poder hablar de las modalidades y limitaciones del derecho de propiedad, para así poder centrar, ubicar y observar de una forma lógico jurídica, a manera de una película, el desarrollo jurídico y social de los conceptos e instituciones, que oportunamente abordaremos en el desarrollo de los capítulos 2 y 3 del presente trabajo, como la expropiación y los decretos expropiatorios de octubre de 1985.

1.1 CONCEPTO DE PROPIEDAD.

El derecho de propiedad es el tema más importante a tratar dentro de los derechos reales, dado que rebasa el Derecho y abarca las ciencias sociales, la sociología y la economía; dentro de esta última, es una verdadera fuente de controversia por el manejo de los conceptos de los bienes de capital.

Desde tiempos inmemoriales, la humanidad ha reflejado su interés -

por el concepto de la propiedad, ya que más que una institución jurídica, es un sentimiento natural-psicológico que se manifiesta desde el nacimiento con la relación madre-hijo y concluye hasta la muerte, que es cuando las personas disponen el destino de las riquezas que acumularon en el transcurso de su vida.

En las naciones, esto se manifiesta con el impulso y compulsión de dominar siempre a los países más débiles y apropiarse de riquezas y bienes para someter al mayor número de gente, ya sea por medio de presiones económicas que sobre ellos ejercen o por amenazas de invasión o de guerra.

Según la doctrina tradicional, todos los derechos reales tienen su origen en la propiedad; el derecho tiene su raíz en fenómenos sociales que evolucionan como evolucionan las doctrinas filosóficas, la institución es regulada según la época. En opinión del maestro Leopoldo Aguilar Carvajal, Planiol y Ripert la definen como "...La propiedad es el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera perpetua y exclusiva a la acción de la voluntad de una persona". (1)

La posesión es la institución que antecede a la propiedad, es el instituto biológico, es el hecho que evoluciona y se convierte en derecho cuando se logra distinguir si el contacto con el satisfactor (lo que poseemos) es legítimo o no, es cuando nace la institución jurídica de la propie

(1) Aguilar Carvajal Leopoldo, Segundo Curso de Derecho Civil. 4a. Edición Porrúa, México 1980. p.100

dad.

Dado que el pueblo romano clarificó con excelencia diversas instituciones jurídicas y dentro de la institución de la propiedad dijo la última palabra, el estudio de esta institución debe empezarse desde la Legislación Romana.

En la primera época del Derecho Romano, la institución del derecho de propiedad es una institución *Ius Civile*; por tanto, sólo los ciudadanos romanos podían tener el derecho de propiedad (*ex-iure quiritium*); este derecho es absoluto, perpetuo y exclusivo.

Absoluto, porque no admite limitación; Perpetuo, porque no se extingue por el no uso y Exclusivo, porque no se puede ejercer en conjunto - sobre un mismo objeto. (2)

En esta etapa del Derecho Romano no se elaboró una teoría completa sobre la copropiedad. Los glosadores consideran al derecho de propiedad, integrado por tres facultades: *ius utendi*, *ius fruendi* y *ius abutendi* - - (uso frutos, gravarla y disponer de ella).

Como protección para los extranjeros respecto a la propiedades, el *ius gentium* les dio atribuciones de propietarios, con la creación de la -

(2) Idem.

propiedad quiritaria.

Períodos de estudio en que se divide el derecho de propiedad:

- A. La Legislación Romana hasta antes de Justiniano.
- B. La Legislación Romana hasta antes de la Revolución Francesa, pasando por el Feudalismo.
- C. Desde la Revolución Francesa hasta la concepción de la propiedad como función social.

En Derecho Mexicano:

- A. Desde la dominación española hasta los Códigos de 1870 y 1884.
- B. Del Código de 1884 hasta la Constitución de 1917.

El segundo período para Roma representó un problema territorial, consistente en que solo los ciudadanos romanos pudiesen disfrutar de la propiedad quiritaria en fundos itálicos; al extenderse el Imperio se extendió la ciudadanía a todos los habitantes del mismo y se incorporó el derecho de propiedad a los fundos no itálicos, es decir, dejó de ser una institución reglamentada por el derecho público, para ser una institución de derecho privado. (3)

En el tercer período desaparece el Imperio Romano y aparece el Feudalismo; desaparece el poder central y se crea una confusión entre imperium y dominium, volviendo a ser la propiedad, reglamentada por el derecho

(3) Idem. p. 102.

público; apareció una degeneración en el desdoblamiento entre dominio útil dominio eminente como surgió la distinción en Derecho Romano, entre la propiedad quiritaria y la regulada por el *ius gentium*.

En el cuarto período, la Revolución Francesa abolió los derechos inherentes a la tierra y a las rentas perpetuas, volviendo a ser la propiedad un derecho privado, pero con la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano y con la creación del Código Napoleón, hacen de la propiedad un derecho natural anterior al Estado y se considera al mismo sólo como protector de los derechos naturales con las características romanas de absoluta, perpetua y exclusiva. Asimismo, se llegó a la conclusión de que la propiedad no podía ser un derecho absoluto; que el hombre en sociedad tiene deberes antes que derechos, que únicamente tiene derecho de cumplir su obligación y que la propiedad constituye una función social que deberá ser protegida, en tanto el propietario ejecute actos que contribuyan al beneficio social.

La diferencia esencial entre la propiedad como un derecho subjetivo y la propiedad como función social, consiste en que lo social exige del titular la ejecución de actos positivos (4) fundamentos del derecho de propiedad.

Blackstone, Grocio y Puffendor, según Aguilar Carvajal, señalan el

(4) Córdoba Arnaldo. De Grocio a Kant. Génesis del concepto moderno de propiedad, en Revista Mexicana de Sociología, Instituto de Investigaciones Sociales, U.N.A.M., Vol. XXX, Núm. 41, México, D.F., 1968, p. 990.

fundamento del derecho de propiedad a la ocupación, o sea, el primer ocupante será el propietario, presupone el aislamiento entre los hombres viviendo fuera de la sociedad como medio de apropiación, esto es, explica el origen más no el fundamento.

La teoría del trabajo propalada por Locke y Guelfi, es de origen económico y se funda en la teoría de Adam Smith, antecedente del marxismo según la cual el trabajo es el único que crea riquezas. La teoría de la ley sostenida por Montesquieu, Mirebeau y Bentham, considera que la propiedad nace con la ley y depende de la voluntad del legislador, confunde el fenómeno de la apropiación reglamentada con la propiedad que se basa en la naturaleza humana, según la escuela de los derechos naturales la propiedad se impone a la ley misma. De acuerdo a la teoría del contrato social enarbolada por Grocio, Puffendor y Rousseau, la propiedad tiene su fuente en la convención que forma parte de la teoría general del contrato social. Los hombres vivían aislados pero viendo la necesidad de fundar una sociedad, la crearon voluntariamente; esta teoría ha sido combatida desde que no ha existido ese contrato social, ni explicaría el caso del que no teniendo nada de propiedad, nada se podría ceder respecto a lo que no se tiene.

Los socialistas en su doctrina explican a la propiedad como un abuso de los capitalistas por la teoría de la plusvalía, puesto que siendo el trabajo el único que crea riqueza, se ha rebajado a la categoría de mercancía; los acaparadores han abusado al quedarse con la diferencia entre lo producido por el trabajo y lo que han pagado por él, decidiendo que el

Estado intervenga en el régimen de propiedad de manera que ésta se socialice y se acabe con el régimen de individualización de la riqueza.

Según las consideraciones del maestro Aguilar Carvajal, Planiol y Ripert, justifican a la propiedad por las ventajas que proporciona a la humanidad ya que los pueblos que practican la propiedad particular, han progresado más que otros; concluyen en que es una necesidad económica que se impone al Derecho mismo y al propio legislador, lo que se observa al concluir que lo que más se discute es la repartición no la propiedad. (5)

Al respecto, el maestro Rafael Rojina Villegas, aplica a la propiedad la definición del derecho real a la misma y expresa "...que ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa o inmediata sobre una cosa, para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, y siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto". (6)

El maestro Rojina Villegas, hace la comparación entre el derecho real y la propiedad y dice que esta última es un poder jurídico que se ejerce de manera directa e inmediata y que todo derecho real así se ejerce jurídicamente sobre una cosa y que no hay propiedad sobre bienes incorporales; que el derecho de propiedad implica un poder jurídico directo y un aprovechamiento total de la cosa y que en cambio otros derechos reales - -

(5) Idem. p. 105.

(6) Rojina Villegas Rafael; Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. T. II - Décima Tercera Edición, Ed. Porrúa. México, D.F. 1981. p. 78.

implican formas de aprovechamiento parcial, así como que el poder jurídico total lleva consigo el uso, disfrute o disposición de la cosa en la más amplia posibilidad de ejercitar todos los actos jurídicos de dominio aún cuando jamás se ejecuten.

Comparando estos conceptos del maestro Rojina Villegas, podemos observar que menciona que no existe propiedad sobre bienes incorporales, cosa inexacta pues existe la propiedad intelectual, artística, literaria, los derechos de autor y otros. El Código Civil vigente, en el artículo 830 la define específicamente y dice: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes". Al mencionar dicho artículo "de una cosa", en su interpretación más amplia caben las cosas corpóreas como los bienes muebles o inmuebles y las cosas incorpóreas como los derechos reales o personales; aquí lo que sucede es que el Código Civil en cuanto a los derechos de autor se refiere, desincorporó los ordenamientos relativos que fueron derogados para dar origen a la Ley Federal de Derechos de Autor de 29 de diciembre de 1956, que es la que regula al respecto todo lo referente a esta problemática.

Por otra parte, las asociaciones, sociedades o las acciones personales, son bienes muebles y por tanto susceptibles de apropiación. Se considera que el derecho de propiedad implica una relación del sujeto activo o propietario y el sujeto pasivo universal que lo constituye toda una

comunidad de personas y que se individualizan cuando se da la proximidad - para que se haga oponible el derecho ante el que se materializa en el momento de la posibilidad física de la violación al mismo.

Rojina Villegas estudia la institución en Roma, desde el Derecho - Primitivo hasta Justiniano; desde Justiniano hasta el Código Civil Francés o Código Napoleón (1804); la evolución que se presentó en los Códigos de - 1870 y 1884 relacionados con el Código Napoleón y los preceptos contenidos en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 y el Derecho de Propiedad en la actualidad.

En la primera etapa se consideró un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa, característica de dominio ex iure quiritium; después vino el concepto de propiedad pretoriana y que la concedía al extenderse el Imperio y la ciudadanía era otorgada como consecuencia de esa extensión a los habitantes del mismo. (8)

En la segunda etapa desde Justiniano hasta el Código Napoleón, en el Código Justiniano se lograron suprimir las diferencias de carácter político de la propiedad en sus tierras con las facultades de uso, disfrute y disposición, otorga el imperio o poder sobre los vasallos, situación que - convierte al señor feudal en un Organó de Estado.

(8) Rojina Villegas Rafael. Ob. cit. p. 80.

Con la Revolución Francesa se dio nuevamente a la propiedad el sentido de derecho privado y se desvincula de toda la influencia política y se establece y define que la propiedad no otorga imperio, poder o soberanía, y que la misma no concede privilegios, que es un derecho real de carácter privado para usar y disfrutar de una cosa, que es además un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como se consideró en el Derecho Romano y que es un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa.

En la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, se da a la propiedad el enfoque del derecho natural que consiste en que el hombre al nacer trae consigo esa propia gama de derechos, que el Estado regula pero no los crea, que la sociedad reconoce y protege y que este último derecho es absoluto e inviolable. Con base en esto, el Código Napoleón elabora un concepto parecido al romano pero con fundamento filosófico enfocado hacia el derecho natural, priva al individualismo a partir de la Revolución Francesa, o sea, protege los derechos de propiedad del individuo con fundamento en la tesis de que la propiedad es el derecho natural innato, subjetivo, anterior al derecho objetivo, que el Estado y la ley sólo pueden reconocer y ampliar pero no crear.

El Código Napoleón declara al derecho de propiedad como absoluto para usar y disponer de una cosa, incluyendo los conceptos *ius utendi*, --

ius fruendi y ius abutendi.

En el Siglo XIX se vieron influenciadas las legislaciones europeas y las americanas por la declaración de los derechos del hombre, tomando como tipo los conceptos sobre la propiedad que en el fondo son del Derecho Romano.

En la tercera etapa, los Códigos de 1870 y 1884 se ven influenciados por el Código Napoleón, pero lo que es digno de tomarse en cuenta es la definición que hace el Código Civil de 1870 al señalar que "...La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que la que fijan las leyes".

Lo anterior es de suma importancia pues al limitarse al derecho se da lugar al surgimiento de una serie de figuras jurídicas que posteriormente estudiaremos y que son objeto del presente trabajo; ésto es el factor primordial que nos sirve para distinguir un tercer período dentro de la evolución de la institución de la propiedad. En opinión del maestro Rojina Villegas, es un adelanto en relación con las otras legislaciones del siglo pasado. (9)

La cuarta etapa corresponde al Derecho Moderno y tiene su antecedente doctrinal en León Duguit quien ha expuesto la mejor crítica a la doc

(9) Aguilar Carvajal, Leopoldo. Ob. cit., p. 112.

trina individualista y ha formulado un concepto de propiedad acorde a las nuevas transformaciones del Derecho; Duguit considera que el derecho de -- propiedad no puede ser innato en el hombre ni anterior a la sociedad. El hombre jamás ha vivido fuera de la sociedad y por tanto es inadmisible imaginarlo como ocurre en la hipótesis del contrato social de Rousseau, segregada con sus derechos absolutos e innatos y al unirse a los otros hombres limitando y adaptando dichos derechos en la medida que lo requiera la convivencia social.

Al hombre se le deberá estudiar como miembro de un grupo y sus derechos tendrán necesariamente que referirse a este estado social, si al nacer y reconocerle derechos es miembro de esa colectividad y se exigen asimismo deberes, esto es, los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad ni sociológicamente ni jurídicamente porque el derecho sólo se concibe dentro de un conglomerado social. Continuando con la interpretación que hace el maestro Rojina Villegas de Duguit, se puede considerar que el Estado o la sociedad por medio de la ley, están impedidos para limitar, organizar o restringir la propiedad; considera dicho autor que como no es fundada la tesis de que el hombre tenga derechos innatos anteriores a la sociedad, debe desecharse este fundamento. (10)

En la declaración de los derechos del hombre tampoco la propiedad es un derecho subjetivo anterior al objetivo; para Duguit el derecho objeti

(10) Duguit, León. La propiedad como derecho subjetivo y como función social. Las transformaciones del derecho privado desde el Código de Napoleón. Traducción de Carlos J. Posada, 2a. edición, Madrid, 1939, p. 147.

vo es anterior al subjetivo y especialmente al de propiedad. La tesis de Duguit se funda en el concepto de solidaridad social; para él, el derecho objetivo tiene como finalidad el realizar esa solidaridad y todas las normas jurídicas tienden a ese fin. Estos deberes fundamentalmente son:

- 1o. Realizar actos que impliquen un perfeccionamiento de la solidaridad social.
- 2o. Abstenerse de ejecutar actos que lesionen esta solidaridad social.

Dentro de estos dos conceptos, Duguit elabora su doctrina del derecho público como del derecho privado; de manera lógica deduce de esa finalidad del derecho y de esta doble naturaleza de las normas jurídicas, las consecuencias que estima pertinentes a propósito de cada institución. (11) Distingue de la propiedad con lógica y considera que si el hombre se impone como deber la solidaridad social al ser poseedor de una riqueza su responsabilidad aumenta en proporción a la misma y que no debe mantenerla improductiva.

Dice que si se le imponen al hombre deberes de emplear la riqueza de que dispone, no debe ser únicamente en beneficio individual sino colectivo y es en esta razón que se reconoce el derecho de usar, disfrutar y disponer de una cosa, pero no se reconocen estos derechos cuando la inacción perjudica intereses individuales o colectivos; queda claro que para -

(11) Rojina Villegas Rafael. Ob. cit. p. 85.

Duguit el derecho de propiedad es una función social y no un derecho subjetivo, absoluto, anterior a la sociedad y al Estado, es la consecuencia de un deber social que todo hombre tiene para intensificar la interdependencia humana. Desde el punto de vista negativo, Duguit impide el uso abusivo o ilícito de la propiedad aún cuando esto obre dentro de los límites -- del Derecho; considera Duguit que en la legislación romana fué imposible -- que la ley impusiera obligaciones al propietario, si aceptaba la absoluta libertad. Este aspecto de imposibilidad jurídica quedó desechada por -- Duguit que es en nuestro concepto la que inspiró el Artículo 27 de nuestra Constitución y que puede servirnos para desarrollar y explicar el concepto moderno de la propiedad. Si la misma es una función social, el Derecho -- sí puede intervenir imponiendo obligaciones al propietario no solo de carácter negativo sino positivo, no solo impide el abuso de la propiedad -- sino que en razón de la interdependencia social indica la forma de usar -- las cosas y no mantenerlas improductivas.

Esto inspiró al legislador de 1928 al disponer en el Artículo 16 -- del Código Civil, "...Los habitantes del Distrito y Territorios Federales tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus -- bienes en forma que no perjudique a la colectividad bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas". (12)

El artículo 830 del Código Civil antes transcrito regula el aspec-

(12) Duguit, León. Ob. cit., p. 145.

to positivo de la propiedad y el 840 reglamenta al aspecto negativo de la misma y al respecto enuncia: "No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario".

El Artículo 836 del citado Código reglamenta el aspecto positivo - de la propiedad, al exponer: "La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo".

En cuanto al estudio de la propiedad en su aspecto jurídico, consideramos que para poder entender el derecho de propiedad, es necesario visualizarlo a través de diferentes legislaciones empezando por el Código Napoleón que es el que lo cambia de aspecto en la época moderna puesto que - la parte histórica lo considera un derecho natural.

Desde el punto de vista teórico, el maestro Aguilar Carvajal, interpreta el de Don Rafael Rojina Villegas y nos dice: "...La propiedad es un derecho real por el cual una cosa se encuentra sometida al poder jurídico de una persona en forma exclusiva y perpetua para que ésta pueda realizar todas las ventajas económicas que la cosa sea susceptible de prestarle

siendo este derecho como todo derecho real oponible a todo el mundo". (13)

El Código Napoleón define a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de una cosa de manera más absoluta; esta definición es criticada por la Doctrina puesto que se retrae al Derecho Romano y hace a un lado la evolución y las características de exclusiva y perpetua, al no definir la esencia del derecho de propiedad y olvida la evolución del mismo desde el Derecho Romano, con lo que se puede deducir que el derecho de propiedad no es absoluto. Se afirma que el derecho real de propiedad debe recaer sobre cosas corpóreas singulares, íntegras y determinadas de manera específica; generalmente el derecho de propiedad es considerado con las características tradicionales de *ius fruendi*, *utendi* y *abutendi*, concepción anticuada y falsa toda vez que en la Roma antigua no se manejaron estos conceptos que más bien son ideas de los glosadores, al concluir en que la propiedad es el más completo de los derechos reales. Las tres facultades son insuficientes toda vez que al otorgar al titular todas las ventajas que proporciona la cosa de hecho y de derecho, al resumirla en tres sería muy pobre e inexacto el concepto que estudiamos. Los autores resumen en tres las características del derecho de propiedad y que son absoluto, exclusivo y perpetuo.

Absoluto porque no tiene limitaciones; en la actualidad se comprendió que para no abusar de este derecho, tenía que estar limitado por las -

(13) Aguilar Carvajal Leopoldo, Ob. cit. p. 108.

propias leyes. Así los Códigos Mexicanos limitan al derecho de propiedad; actualmente es absoluto porque es un derecho real oponible al derecho relativo como al personal en sentido doctrinario, ya que los relativos son oponibles a todo el mundo.

Exclusivo porque el titular elimina de todas las ventajas económicas a todas las personas, característica de los derechos reales explicada por la teoría del sujeto pasivo universal. La Doctrina Clásica prohibía a toda persona que se sirviera de cosa ajena aún sin causar perjuicio, -- Doctrina combatida por la Doctrina de Propiedad como función social; por -- ésto los Códigos limitan y permiten por excepción que un extraño se sirva de la cosa sin causar daño o con la debida restitución. La jurisprudencia se muestra favorable a esta interpretación.

Perpetuo porque este derecho escapa a la prescripción puesto que -- el titular tiene siempre el derecho a reivindicar la cosa, siempre y cuando no haya sido adquirida por prescripción; en la propiedad existe un aspecto interno y otro externo. El interno nos da la tenencia inmediata -- sin intermediarios del exterior y nos da las características de exclusivo y absoluto ya que existe un sujeto pasivo indeterminado con obligación de no hacer; el lado pasivo es el conjunto de obligaciones propter rem que -- gravita sobre la cosa y las cargas que soporta el propietario por el solo hecho de serlo, lo obliga con otras personas a ciertas prestaciones posi--

tivas.

Los actos materiales de goce, por regla general, se rigen por el principio de libertad pero debido a la concepción de función social, existen numerosas restricciones; los actos jurídicos transmiten a otra persona parte de las ventajas económicas de la cosa o todas ellas. El primero es un acto de desmembramiento y el segundo de enajenación, los cuales no se ejecutan sobre la cosa sino sobre los derechos. (14)

Las restricciones legales ya consideran a este derecho como función social y no como absoluto, pues al multiplicarse los objetos susceptibles de propiedad se considera que los derechos son susceptibles de apropiación; se ha presentado una corriente contraria al sustraer de la apropiación las fuentes de riqueza de una nación y los objetos de arte exponentes de su cultura; el derecho de propiedad ha sufrido numerosas restricciones legales y administrativas de lo cual resulta que es de los más controlados y por tanto limitado y modificado.

Tratando el tema de la inalienabilidad, el maestro Aguilar Carvajal nos dice que una característica o atributo principal de la propiedad, es la enajenabilidad o derecho de disposición que sobre sus bienes detenta una persona; sin embargo, existen excepciones nacidas de la ley o de la voluntad de los particulares. Las primeras restricciones consisten en los

(14) Idem. p. 110.

impuestos, los bienes de propiedad del Estado, los objetos artísticos, - - etcétera, y existe otro género de inalienabilidad permitido por la ley como substituciones, etcétera. Las otras, las creadas por los particulares en virtud de cláusulas de los contratos, se cuestionan sobre la validez de dichas cláusulas ya que si se diera plena validez a las mismas, se daría - el fenómeno de que casi todas las propiedades fueran inalienables con grave perjuicio hacia los terceros. Si se prohibieran absolutamente dichas cláusulas, se impediría el interés legítimo de los padres que al fallecer no podrían impedir que un hijo despilfarre sus bienes (prodigalidad).

Ante estos problemas la teoría francesa ha elaborado una tesis - - ecléctica; prohíbe determinadamente las cláusulas perpetuas y absolutas - de inalienabilidad y considera válidas las cláusulas temporales o que se - refieren a determinadas personas. El derecho de propiedad se extiende a los conceptos de área, suelo, subsuelo y vuelo, concepción discutida en la actualidad.

Derecho al Vuelo. Se puede constituir sin limitación de altura, - libertad restringida por la aviación, por lo cual se ha optado por dividir al espacio en capas: una de propiedad particular, otra en la que ejerce soberanía el Estado y la tercera libre.

Derecho al Subsuelo. Los romanos consideraban que se tenía dere--

cho absoluto a él y posteriormente se dijo que se tendría tal derecho hasta el centro de la Tierra en forma de pirámide; hoy ya no se considera -- así.

Derecho al Area o Suelo. En los límites determinados en su escritura pero en la realidad esto aún sufre limitaciones como de bardear, de construir o de no construir. (15)

En opinión del maestro Rafael De Pina, (16) los conceptos propiedad y dominio se ha considerado sinónimos; sin embargo, el término propiedad es más extenso que el de dominio. Al respecto nos dice el maestro -- De Pina que algunos autores como Clemente de Diego, difiere de esta opinión y afirma que mientras la propiedad representa al género, el dominio -- representa la especie, la detentación, lo que más amplio poder confiere a su titular; por otra parte, Castán no hace una diferencia de fondo sino de simples puntos de vista. Entiende que la propiedad es un concepto económico jurídico y el dominio es técnico jurídico; diferencia ya que el dominio es de carácter subjetivo pues indica la potestad y que la propiedad como punto de vista objetivo acentúa la pertenencia de la cosa. Valverde -- prefiere aceptar la palabra dominio que la de propiedad y no le dá importancia real a la distinción. Puig Brutau, generaliza y dice que en los -- Códigos modernos se prefiere la palabra propiedad para aludir al concepto dominio, o sea, el más amplio interés que tenemos legalmente protegido con

(15) Idem, p. 111.

(16) De Pina Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano (Bienes-Sucesiones) Volumen Segundo, Quinta Edición, Ed. Porrúa, México, D.F. 1973.- p. 65.

referencia al aprovechamiento de una cosa material.

Podemos concluir que el concepto de este autor es el más correcto y el que se asemeja más a la realidad social. El objeto de la propiedad puede ser un objeto cualquiera del mundo exterior siempre que sea susceptible de apropiación pudiendo incorporarse a la relación dominical las fuentes naturales y los mismos derechos; la extensión del objeto de la propiedad a las cosas inmateriales pertenece al concepto moderno de la misma que legaliza la propiedad intelectual e industrial creando los derechos de autor y los inherentes a la propiedad industrial. Las cosas están fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley, las que están fuera del comercio por su naturaleza y no pueden ser poseídas exclusivamente y las que la ley declara irreductibles a propiedad particular.

El fundamento de la propiedad lo explica el maestro Rafael De Pina mediante la teoría de la ocupación, la del convenio, la de la ley, la del trabajo y la de la personalidad. La ocupación en épocas remotas es el fundamento único de la propiedad, la que justifica en su orden histórico. La doctrina de la ley es sostenida, entre otros, por Mirabeau y Bentham, quienes afirman que la propiedad y la ley han nacido juntas, que por lo tanto con anterioridad a las leyes positivas no existe la propiedad y que ésta desaparecería el día que desapareciesen las leyes. Los economistas del Siglo XVIII sostienen que el trabajo es el único fundamento del dere--

cho de propiedad. El maestro Rafael De Pina considera que la única teoría que nos ofrece un fundamento serio y racional de la propiedad es la llamada la de la personalidad, según la cual la propiedad es una proyección de la sombra sobre las cosas sostenido por Valverde como el reflejo de la personalidad humana en el dominio de los bienes materiales teniendo su razón de existencia en la personalidad. (17)

Las cosas según este autor nos sirven de instrumentos para conseguir el fin del hombre y éste no puede realizarlo si no tuviera a su disposición y bajo su dominio los objetos exteriores y mantuviera con ellos relaciones jurídicas de propiedad; si el hombre tiene derechos innatos a su personalidad, como el derecho al trabajo y a la vida, no se le pueden negar los medios para cumplir estos fines que es el bien aplicado en su esfera de actividad, la función social de la propiedad.

Hemos observado diversos aspectos y puntos de vista referentes a la institución jurídica de la propiedad desde la época romana hasta nuestros días. En esta evolución temporal de la institución se ha ido adaptando y asimilando a los pueblos y naciones que la practican; al respecto podemos opinar que todos le hemos concedido la importancia real que responde a sus intereses y principios.

El Estado garantiza el goce condicionado para ejercitarlo con las

(17) De Pina Rafael, Ob. cit. p. 80.

más amplias facultades que se desprenden de dicha institución, con las modalidades y restricciones que observaremos más adelante.

Para el maestro Rafael De Pina la idea de función social significa que el propietario no puede dar a sus bienes el destino que le plazca sino que tiene que ser racional y no responder sólo a la atención de las personas que de él dependen, sino a las exigencias sociales que corresponden a la acción económica del Estado y la de los ciudadanos. La opinión del -- Papa Pío XI que hace con respecto a la propiedad, es más justa y acertada al aseverar en su Encíclica Cuadragésimo Anno, "por cosa cierta y averiguada que ni León XIII ni los teólogos que enseñaron guiados por el magisterio y autoridad de la Iglesia han negado jamás o puesto en duda, el doble carácter de la propiedad el que llaman individual y el que dicen social, -- según que atienda al interés de los particulares o impere el bien común; -- antes bien, todos unánimemente afirmaron siempre que el derecho de propiedad privada fue otorgado por la naturaleza, o sea por el mismo Creador, a los hombres ya para que cada uno pueda atender a las necesidades propias -- y de su familia, ya que, por medio de esta institución los bienes que el -- Creador destinó al género humano sirvan en realidad para tal fin todo lo -- cual no es posible lograr en modo alguno sin el mantenimiento de un orden cierto y determinado". (18)

Este concepto es el más completo en nuestra opinión, apartando des

(18) Alcocer, Mariano. El Derecho de Propiedad Privada en el pensamiento de León XIII y Pío XI, en Jurídica, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, México, D.F., 1981. p. 95.

de luego el punto de vista religioso y adaptándolo a la realidad socio jurídica del mundo contemporáneo; otros autores citados por el maestro De Piña, como Molitor, consideran a la propiedad como un derecho natural; con base en el ius naturalismo, la propiedad encierra un doble matiz. Por un lado la posibilidad en opción de adquirir la propiedad y, por el otro, como consecuencia el derecho de protección y conservación de la propiedad -- así adquirida.

Según el mismo autor, Castán sostiene que el fundamento de la propiedad radica en el impulso de apropiación de las cosas para satisfacer necesidades del hombre en familia y sociedad; coincidimos con las corrientes de pensamiento y distintas opiniones en que lo trascendente es que la institución no podrá ser desconocida y su adquisición y disfrute serán sometidos a los principios rigurosos de justicia y moralidad. El derecho de propiedad se pierde o extingue de modo voluntario o involuntario; cuando es voluntario, se transfiere por los medios legales, venta, donación, abandono, renuncia, etcétera. De modo involuntario, por expropiación por causa de utilidad pública, por confiscación, por destitución de la cosa o por prescripción negativa. (19)

1.2 CONCEPTO DE PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE DEL DISTRITO FEDERAL.

Al respecto observaremos las opiniones de diversos autores entre -

(19) Castán Tobeñas, José. La Propiedad y sus Problemas actuales, 2a. Edición, Madrid, Reus, 1963. p. 152.

las que destaca la del maestro Rafael De Pina, que nos dice que la propiedad es una realidad social, el conjunto de normas aplicables a ella; el jurista principalmente atiende los problemas de derecho aplicable a esta realidad social que es la propiedad. Se ha distinguido entre un derecho a la propiedad y un derecho de propiedad, o sea, el supuesto lógico de ser propietario y ser propietario en sí con todas las consecuencias, es decir, una es la intención de apropiación de algo y todos los caminos que nos conducen a, y otra es la concretización de.

Existen dos conceptos de propiedad: uno amplio y otro restringido. El estricto restringido derivado de Roma comprende la propiedad de las cosas, fundos, muebles y la propiedad intelectual y el amplio que considera a la propiedad como cualquier derecho monopolista que proporciona al titular una situación de dominio; en el mundo moderno prevalece el concepto en sentido amplio. Para el Código Napoleón es el goce y disposición absoluta; para el Código Civil Español de 1889, es el derecho de gozar y disponer sin más limitaciones que las establecidas por las leyes; el Código Civil Suizo de 1907, solo otorga el derecho de disponer de una cosa al propietario dentro de los límites de la ley. El Código Civil Alemán de 1896, se asemeja al suizo estableciendo que el propietario de una cosa puede proceder a su arbitrio y excluir a terceros en tanto no se opongan derechos de los mismos y la propia ley; el Código Civil Italiano de 1942, sólo dice "...el propietario tiene derecho de gozar y disponer de la

cosa de modo pleno y exclusivo dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas en el ordenamiento jurídico".

Continúa opinando el maestro Rafael De Pina y nos dice que el - - Artículo 830 del Código Civil Mexicano no define la propiedad y se limita a señalar que: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes"; esta definición - dentro del Derecho Mexicano considera al derecho de propiedad sujeto a modalidades y límites señalados expresamente por el legislador y dentro de - esta esfera debe considerarse la disposición y el goce de la cosa sobre la que la propiedad recae. La definición del Código Civil Mexicano se asemeja a la de los otros Códigos citados en los renglones anteriores y en realidad se ajusta a la concepción de propiedad como función social toda vez que como lo mencionamos con anterioridad, las instituciones jurídicas evolucionan, se transforman y adecúan según la época actualizándose y adaptándose a las necesidades sociales y reales en un momento determinado. (20)

En opinión del maestro Leopoldo Aguilar Carvajal, en México después de la conquista no se dió la institución de la propiedad como se conocía en esa época en España en razón de que al costear la conquista la Corona Española, no el Estado Español, sobre el cual la Corona solo ejercía - el imperium, ésta la otorgó mediante las mercedes reales y bajo condiciones suspensivas y resolutivas pero tan limitado el derecho de propiedad -

(20) Idem. p. 65.

que nunca fué absoluto ni perpetuo; por tanto, la Legislación Romana derivada de sus doctrinas no se dió en México en esa época.

Partiendo de esos principios y considerando al Estado Mexicano como causahabiente de la Corona Española por virtud de la Independencia de 1810, el Estado Mexicano adquirió una propiedad privada sobre tierras, - - aguas y demás elementos del territorio nacional y así tuvo la facultad de derivarla a los particulares; el concepto siguió los mismos lineamientos - hasta el Código Civil de 1870 y la Ley Minera y del Código Civil de 1884, - los cuales coincidieron y proclamaron por el concepto romano y ordenaron que la propiedad absoluta correspondía al dueño del suelo y respecto del - subsuelo proclamaron una desposesión del Estado Mexicano. Con la promulgación del Código de 1870 ya estaban las críticas a la orden del día en - contra del concepto romano y a esto se debe que no exista una asimilación completa al mismo toda vez que ya se considera a la propiedad sin el carácter absoluto clásico y se especifica que el derecho de propiedad puede estar limitado por las leyes y reglamentos. La Ley Minera considera al sub suelo como propiedad del dueño del suelo, admite la concepción romana y li mita en otros sentidos.

La Constitución de 1917 vuelve al sistema de la Colonia, reivindica para la Nación los elementos naturales y el subsuelo, permite las modalidades al derecho de propiedad pero lo más importante es que cambia bási-

camente el concepto del mismo y siguiendo la teoría de León Duguit, consagra la concepción del derecho de propiedad como función social y no como derecho subjetivo; de esta forma reglamenta en el Artículo 27 al mismo y crea modalidades. El Código Civil de 1928, reprodujo la definición de los Códigos anteriores y solo expresa que la propiedad no es absoluta; la establece como una función social y la limita al prohibir el abuso del derecho. (21)

El tratadista Rafael Rojina Villegas opina y dice que la definición que nos da el Código Civil Mexicano de 1870, en su Artículo 827 que preceptúa "...la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las que fijan las leyes". Este concepto nos da la pauta para manejar la institución actualmente, ya que esta definición pasó al Código Civil de 1884 en su Artículo 729; en el Artículo 730 del mismo Código, declara a la propiedad inviolable y que no puede ser atacada sino por utilidad pública y previa indemnización. Podemos observar lo trascendente e importante de estas innovaciones, pues se empieza a plasmar en las leyes el derecho social, al anteponer los beneficios de la comunidad y se manejan los primeros conceptos de la expropiación que es parte importante del presente trabajo. (22)

El Artículo 731 del Cuerpo de Leyes citado, contiene un interesante concepto de propiedad relacionado con la Constitución de 1857 y con el

(21) Aguilar Carvajal Leopoldo. Ob. cit. p. 112.

(22) Rojina Villegas, Rafael. Ob. cit. p. 170.

Artículo 27 Constitucional vigente, porque declara que el propietario es - dueño del suelo y el subsuelo. La Constitución actual otorga a la Nación el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés de la colectividad declarando que las expropiaciones sólo podrán - hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización; el legisla- dor fué muy cuidadoso al utilizar la palabra "mediante" en lugar de "pre- via indemnización", lo que implica que dicha indemnización puede ser an- tes, en el momento o posterior al acto expropiatorio; de cualquier forma - podemos opinar que la expropiación jurídicamente hablando, es una garantía al derecho de propiedad, pues si bien es cierto que sustrae del propieta- rio un bien inmueble, también lo es que el Estado garantiza dicha sustrac- ción y que justiprecia el valor de lo expropiado y, en última instancia, - lo paga; también con respecto a esta figura podemos concluir que se trata de una venta forzada.

1.3 DIFERENCIAS ENTRE LOS BIENES MUEBLES Y LOS INMUEBLES.

En relación a los bienes muebles e inmuebles, el tratadista fran- cés Louis Josserand dice que los muebles son bienes que llevan consigo un posible desplazamiento, mientras los inmuebles tienen una posición fija; - explica que en cuanto a los muebles, la posesión equivale al título. La de buena fe hace presumir la propiedad; los muebles no son susceptibles de hipoteca, los inmuebles si, sin embargo, existen bienes muebles suscepti- bles de identificación y que participan en gran proporción del estatuto in-

mobiliario como los navíos, fondos de comercio, barcos de agua dulce de cierto tonelaje, aeronaves. Estos bienes, aún siendo de naturaleza mueble, llevan consigo la hipoteca; para la Legislación Francesa los derechos como las cosas se sintetizan en mobiliarios o inmobiliarios y resume en su Artículo 516 del Código Civil Francés, "todos los bienes son muebles o inmuebles"

Considera Josserand que los inmuebles son por su naturaleza o por su destino; por su naturaleza con el suelo, los edificios, los vegetales, etcétera. Por su destino son las cosas mobiliarias que la ley inmoviliza por su imperio y como accesorios los integra a un inmueble y los que son por determinación de la ley que en realidad son muebles inmovilizados ficticiamente por simple declaración de su propietario (23) y así como puede realizar la inmovilización, la puede cesar.

Cabe destacar que cuando un bien mueble está materialmente unido a un fundo, se encuentra inmovilizado ya no por destino sino por incorporación, por naturaleza éste es el caso de los balcones, las marquesinas e incluso los tubos de agua; la inmovilización por destino tiene efectos menos complejos que la inmovilización por naturaleza, ya que los muebles en el primer caso conservan una individualidad que pierden en el segundo. En el caso de que un terreno sea expropiado por causa de utilidad pública, la indemnización por expropiación abarca el valor de los objetos incorpora---

(23) Josserand Louis, Derecho Civil. Tomo III. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires-Argentina. 1951. p. 32.

dos, situación que no se dá en lo inmuebles por destino tales como instrumentos, ganado, que el propietario puede excluir de la cosa principal.

Los bienes incorporeales como los derechos que dada su naturaleza abstracta se opone a una clasificación universal que distingue en que se define que un derecho es mobiliario si su objeto es tal e inmobiliario si afecta a un inmueble; los derechos de crédito son mobiliarios, los que recaen sobre muebles (24) sobre todo los créditos de dinero y también las obligaciones de hacer o de no hacer que tienen como objeto un hecho o una abstención del hombre; son inmobiliarias las obligaciones de dar o liberar un inmueble. Dentro de los derechos reales existe el usufructo mobiliario si recae sobre muebles e inmobiliario si grava un inmueble; las servidumbres son siempre inmobiliarias porque están establecidas invariablemente sobre inmuebles. El uso, la habitación, la enfiteusis y la hipoteca, son derechos a los que corresponde la aplicación del criterio general; la hipoteca es inmueble o mueble según recaiga sobre un inmueble o, excepcionalmente, sobre un bien mobiliario como un barco. El derecho de propiedad es inmueble por naturaleza o por destino, no por el objeto al cual se aplica; el derecho de superficie no es sino un derecho de propiedad limitado a los edificios y a las plantaciones.

Los muebles, considera Jossierand, en la situación jurídica que guardan, es más sencilla su digresión dado que no existen muebles que

(24) Idem. p. 38.

correspondan a la categoría de los inmuebles por destino; los bienes mobiliarios no ejercen sobre los inmuebles la fuerza atractiva que en sentido contrario ejercen los inmuebles sobre los muebles. Tampoco existen muebles por declaración de voluntad; sólo restan las categorías de muebles, corporales (por su naturaleza), dentro de los bienes muebles existen los semóviles tales como los animales y los inanimados que pueden desplazarse por una fuerza externa. Los muebles corporales presentan muchas veces un gran valor como los navíos, embarcaciones, aeronaves, joyas, artículos electrónicos y aeroespaciales, médicos y científicos, que muchas veces rebasan en exceso el valor de un inmueble.

También muebles pueden ser incorporeales (llamados inexactamente -- por determinación de la ley); existen derechos a los cuales podría aplicarse el calificativo de muebles por el objeto al que se aplican; son derechos mobiliarios porque recaen sobre muebles como el usufructo de un mueble o la hipoteca establecida sobre un bien mobiliario o también sobre un crédito de equiva cantidad de dinero. Aplicando el criterio de los derechos reales, son muebles incorporeales los derechos que de esta índole recaen sobre los muebles como el usufructo o la hipoteca establecida sobre un navío, un barco, una aeronave; el derecho de prenda recae solo sobre bienes mobiliarios. La propiedad incorporal confiere a sus titulares prerrogativas menos intensas y extensas, se destacan por su objeto, escapan a la ley tradicional de materialización y constituyen, como lo indica su nom

bre, bienes incorporeales tales como los derechos de autor, de inventor, de propiedad artística, literaria e industrial.

Los derechos de crédito son mobiliarios porque su objeto en sí mismo presenta ese carácter; los créditos de sumas de dinero son el prototipo de esta categoría; las rentas son todas muebles incorporeales; en todos los casos las rentas son mobiliarias, tienen la posición jurídica de muebles incorporeales tales como los créditos ordinarios, las acciones o intereses de las compañías de finanzas, de comercio o de industrias. Las empresas necesitan capitales considerables para su funcionamiento, mismos que no pueden ser aportados por un solo individuo sino por las de un gran número de participantes que se llaman asociados y que reciben a cambio de su aportación partes sociales a las que se les da el nombre de acciones que por regla general son cesibles y son la expresión sensible, la materialización de los derechos que pertenecen al asociado en la sociedad; estas partes sociales son invariablemente mobiliarias y, por lo tanto, son muebles incorporeales.

La movilización por anticipación se aplica a las cosechas en pie, a los árboles vendidos para ser derribados, materias minerales incorporables al suelo, arena, cal, piedra, arcilla; los productos de una mina o de una cantera que son de naturaleza inmobiliaria se convierte prematuramente en muebles cuando son considerados por las partes en el aspecto de su des-

tino futuro mediante convenio o contrato específico y lo mismo con las cosas o construcciones de cualquier clase que se vendan para ser demolidas.

(25)

Para el maestro Rafael Rojina Villegas, el concepto de bienes muebles e inmuebles lo estudia de la siguiente forma y nos dice que para determinar el concepto de bien y diferenciar el sentido jurídico del económico, en sentido jurídico la ley entiende todo aquello que se puede apropiar; en el sentido económico, el concepto de bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre, por tanto el punto de vista jurídico elimina del concepto de bien todo aquello que no pueda ser sujeto de apropiación.

La legislación mexicana define en su artículo 748, "...Las cosas - pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la Ley". El Artículo 749 determina, "...Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular".

Los bienes se clasifican en la Doctrina y la Legislación en dos - clases fundamentales:

- A. Los relativos a las cosas o bienes corporales; y
- B. Los relativos a los bienes en general, abarcando los bienes corpóreos

y los incorpóreos o derechos.

Los corpóreos se clasifican en:

- I. Fungibles y no fungibles.
- II. Consumibles por el primer uso y no consumibles.
- III. Bienes con dueño cierto y conocido y bienes sin dueño, abandonados o de dueño ignorado.

Los bienes fungibles tienen las mismas características y poder liberatorio y pueden ser reemplazados en el cumplimiento de obligaciones; por la regla general, los fungibles son bienes muebles pero por excepción podemos encontrar que un inmueble puede ser fungible cuando por su naturaleza tienen el mismo poder liberatorio. El maestro Rojina Villegas cita a -- Planiol y Ripert quienes ejemplifican con claridad y nos explican lo anterior cuando una compañía fraccionadora ofrece terrenos iguales en precio, características y extensión.

Las cosas consumibles por el primer uso y no consumibles, se agotan, las primeras en su primer uso y las no consumibles permiten usos reiterados; la consumibilidad y la fungibilidad se ha confundido pero hay cosas fungibles que no son consumibles como la producción en serie de bienes exactamente iguales que son fungibles y tienen el mismo poder liberatorio. En cuanto a la clasificación tercer, los bienes de dueño cierto y determi-

nado y los abandonados o que se ignora quien es su dueño, en nuestra legislación a los bienes muebles abandonados o perdidos, se les denomina mostrencos y los inmuebles con las mismas características vacantes.

Bienes muebles e inmuebles; esta clasificación de los bienes en sentido lato es la que más nos interesa y a la cual enfocaremos nuestra atención.

La distinción entre mueble e inmueble debería partir de la naturaleza de las cosas de tal suerte que serían muebles aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos, como los animales se movientes o por efecto de una fuerza exterior.

Los inmuebles en cambio, serían aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro; la fijeza es lo que daría dicho carácter. Este es el concepto que se deriva de su constitución física o corporal pero no ha sido fundamental ni lo fué en el antiguo Derecho ni se presenta en la actualidad, como base exclusiva para la clasificación. En el antiguo Derecho en realidad, no fué la fijeza o movilidad la que permitía esta clasificación; en el Derecho Moderno se comprueba que además de la distinción que se deriva de la naturaleza inherente a los bienes, se admiten categorías de cosas inmuebles por consideraciones ajenas y aún contrarias a su propia naturaleza, bien sea por disposición de la ley o tomando en cuenta el des-

tino o afectación de las cosas. (26)

En la antigüedad se consideraba que las cosas muebles eran viles, concepción que ha cambiado ya que por el desarrollo de la industria la riqueza mueble ha alcanzado un auge económico extraordinario. Consideramos que dentro de todas las clasificaciones que se hacen en Derecho ésta es la más importante; las particularidades de los bienes inmuebles las encontramos en las siguientes características: el régimen jurídico es especial, se establece un Registro Público de la Propiedad para su control, lo cual refleja una garantía para el propietario y para los terceros seguridad; dicho registro territorial establece el fuero de competencia de los tribunales, facilita la aplicación de la ley tratándose de conflictos internacionales o vecindad de entidades federativas; en cuanto a la capacidad de los menores para enajenar muebles, los emancipados tienen capacidad para enajenarlos pero el legislador no permite que los menores emancipados enajenen inmuebles o constituyan derechos reales sobre los mismos. En cuanto a la forma para enajenarlos los inmuebles requieren de mayores formalidades; los inmuebles son considerados así por su naturaleza, o sea, la firmeza o imposibilidad de traslación de la cosa por su destino o por su objeto; la tierra, los edificios y las construcciones, los árboles, las cosechas o frutos que no se han separado, los balcones, las ventanas, las escaleras de un edificio y todos aquellos que quedan integrados a lo principal de tal forma que no se puedan separar sin destrucción o daño. El - -

(26) Araujo Valdivia, Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de las sucesiones, Segunda edición, Ed. José M. Cajica Jr. S.A. Puebla- Pue, México. 1972. p. 147.

Artículo 750 de nuestra Legislación Civil enumera los inmuebles y en las dos primeras fracciones ordena los que son por naturaleza; los inmuebles por destino se subdividen a) agrícola, b) industrial, comercial o civil. Dicha Legislación incluye a los inmuebles por su explotación comercial y civil; los inmuebles por su destino constituyen una ficción puesto que su realidad es de bien mueble pero la ley le confiere fijeza; ésto ha sido para darle funciones de utilidad para la explotación del mismo, de lo cual podemos concluir que los inmuebles por destino sin bienes de naturaleza mueble pero se consideran inmuebles a título de accesorios del inmueble al cual están unidos.

La Legislación Civil en el Artículo antes citado, enumera los inmuebles por destino y distingue la explotación agrícola e industrial pero en los términos tan amplios del mismo, caben la explotación comercial y civil. Para considerar la inmovilidad de los bienes por destino hay que observar que pertenezcan al mismo dueño y que sean necesarios para los fines de explotación; los inmuebles por el objeto al cual se aplican, se refiere a los derechos reales constituidos sobre inmuebles.

Los derechos reales pueden recaer sobre bienes muebles o inmuebles cuando el derecho real recae sobre un inmueble, se reputa inmueble y cuando es el objeto un mueble, se reputa así.

El usufructo puede recaer sobre muebles o inmuebles; la habitación recae sobre inmuebles exclusivamente, por tanto siempre sera derecho inmueble. Las servidumbres son de esta misma naturaleza; la hipoteca es un da recho real accesorio que por regla general recae sobre inmuebles; la prenda solo recae en bienes muebles.

Los derechos personales en nuestra Legislación siempre son bienes muebles incluso los que tienen por objeto obligaciones de dar; sobre inmuebles se reputan muebles. (27)

El Artículo 754 del Código Civil enuncia, "...Son bienes muebles - por determinación de la ley las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal".

El Artículo 759 del mismo Ordenamiento viene a distinguir tal situación por eliminación al enunciar, "...En general, son bienes muebles, - todos los demás no considerados por la ley como inmuebles".

Los bienes muebles en nuestra Legislación se clasifican en dos; en la Doctrina se distinguen tres y se dividen en:

1. Muebles por su naturaleza.

(27) Idem. p. 74.

2. Muebles por determinación de la ley.
3. Muebles por anticipación.

Nuestra Legislación Civil en su Artículo 753 define a los muebles por su naturaleza y dice, "...Son muebles por su naturaleza, los cuerpos - que puedan trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por el efecto de una fuerza exterior".

En el mismo Código se consideran muebles por determinación de la ley los derechos y acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles por acción personal.

Es posible hacer una tercera categoría, muebles por anticipación, - que son todos aquellos que están destinados a ser separados de un inmueble y que necesariamente y a cierto tiempo están destinados a la categoría de muebles como los frutos de un árbol; por virtud de esta distinción, es posible constituir prenda sobre los frutos.

Las opiniones de los autores antes mencionados son semejantes dado que coinciden en la mayor parte de los puntos de vista que son materia de debate en el presente tema. Lo importante es que nos permiten a los estudiosos del Derecho, ver con claridad meridiana esta serie de particularidades que en sí son el producto de la generalidad y del desmembramiento de -

estos conceptos, que de primera vista parecen intrascendentes pero que al llevar a cabo una interrelación de los mismos, nos llevan a conclusiones concretas que esclarecen dentro de un esquema conceptual el fundamento y la distinción de los conceptos tratados en el presente punto de este capítulo, mismos que nos permiten abordar con oportunidad y criterio bien definido el seguimiento lógico del tema principal que estamos desarrollando en el presente, a la manera de una proyección cinematográfica que nos ubica en tiempo y lugar.

1.4 MODALIDADES Y LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD.

Al respecto el maestro Rafael De Pina explica que los autores antiguos solían ver en la propiedad, una serie de facultades, usar, disfrutar, abusar, poseer, disponer; hoy en día se considera como un derecho unitario y abstracto. El maestro De Pina cita a Ruggiero quien considera que la propiedad no es una suma de facultades sino una unidad de poderes conferidos al titular. Dice que no es una serie de facultades determinadas a priori, sino un señorío general del que forman parte todos los poderes imaginables, que sólo puede ser limitado por la ley y el derecho ajeno; la extensión del derecho de propiedad en relación con el suelo y subsuelo, tiene limitaciones que regulan las leyes relativas a las aguas, las minas y la navegación aérea. El Código Alemán niega el derecho del propietario para estos fines; el derecho de propiedad se caracteriza por su elasticidad que lo hace alcanzar las más distintas facultades de uso y disposición

de la cosa sujeta al señorío ya que también se puede comprimir y reducirse en su contenido hasta quedar casi anulado como poder del dueño sin que se llegue a destruir el vínculo de pertenencia de la cosa a la persona. (28)

En relación a este punto, el maestro Aguilar Carvajal manifiesta - que se disiente en la Doctrina si son sinónimas estas palabras empleadas - en el Artículo 27 Constitucional en su tercer párrafo. Los tratadistas que afirman que son distintas se refieren a que modalidades quiere decir - forma de aprovechamiento y que nosotros agregaríamos de beneficio, de - uso, de destino y de interés particular. También dicen que limitaciones son prohibiciones impuestas por el legislador respecto a determinada facultad inherente al derecho de propiedad ya que éste por naturaleza es elástico puesto que siendo el derecho de aprovecharse de todas las ventajas económicas susceptibles de obtenerse de la cosa, al prohibir el legislador el ejercicio de estas facultades, finca una limitación. (29)

Por nuestra parte consideramos que el legislador no tuvo la intención de limitar ni de prohibir sino de distinguir que es muy diferente ya que en todo caso nos tendríamos que apegar a la máxima jurídica de que el ejercicio de nuestros más amplios derechos, está limitado con respecto del derecho de terceros y al cumplimiento gustoso de nuestras propias obligaciones que nos impone el hecho mismo de pertenecer a una sociedad conformada dentro de un estado de Derecho, a donde las personas de la manera más -

(28) De Pina Rafael, Ob. cit. p. 66.

(29) Aguilar Carvajal Leopoldo, Ob. cit. p. 120.

armónica y digna ejercen sus derechos constitucionales, de propiedad, libertad, expresión libre, educación y oficio y, en general, goza de todos los beneficios que la misma otorga, con el simple requisito de cumplir con nuestras obligaciones y respetar y observar las leyes vigentes; no son limitaciones sino más bien formas de equilibrio jurídico que se dan en la convención social.

Muchas limitaciones se confundieron en el Código Civil de 1884 con las servidumbres. Como ejemplo de algunas modalidades a la propiedad, se dieron en la Constitución de 1917 que en su texto original impuso en el Artículo 27, fracciones VI y VII, la propiedad colectiva en los ejidos, así como la división de los latifundios. Para ser más objetiva la distinción, podemos citar el Artículo Constitucional antes mencionado en su párrafo tercero y los Artículos 834, 839, 840, 842, 843, 844 al 853 del Código Civil.

Los extranjeros en cuanto a capacidad para adquirir bienes en territorio nacional conforme al Artículo 27 Constitucional, están bien clarificados y ubicados para ejercer dicha capacidad. De acuerdo a este Artículo, en su fracción I, sólo los mexicanos por nacimiento o naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho de adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para poder, mediante concesión, explotar minas, aguas o combustibles en la República Mexicana. El Estado -

podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros siempre y cuando convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales frente a dichos bienes y en no invocar la protección de sus gobiernos, en cuanto a éstos y bajo la pena de que en caso de faltar a dicho pacto, se pierden dichos bienes en beneficio de la Nación Mexicana.

Según nuestra opinión, ésto constituye un claro ejemplo de lo que es una modalidad puesto que desde el primer nivel jerárquico de nuestras leyes como lo es la Constitución Política, marca las directrices que habrán de observarse, definiendo y moderando el derecho de propiedad y que constituye la fuente en donde el Código Civil se funda para regular en sus Ordenamientos respectivos a dicho Derecho.

En cuanto a limitaciones es tajante el propio Artículo 27 al prohibir la propiedad privada a los extranjeros en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y en cincuenta kilómetros a lo largo de las playas para adquirir el dominio. El Constituyente restringió con severidad la capacidad para que los extranjeros puedan adquirir en propiedad el dominio de tierras, pero ésto se explica radicalmente en la propia Historia de México que sufrió en los dolorosos antecedentes y despojos por parte de algunas naciones extranjeras.

Anteriormente los extranjeros obtenían el pago de indemnizaciones

cuantiosas, con solo acudir a sus fuentes diplomáticas. (30)

La segunda prohibición impuesta para los extranjeros, está mundialmente consagrada por razones de defensa nacional ya que es una norma prohibitiva y de interés público.

Asimismo, dentro de las limitaciones, el maestro Rafael De Pina dice que el derecho de propiedad no ha tenido jamás carácter absoluto, que ha estado siempre bajo el influjo de normas morales, que ha constituido un freno a los poderes excesivos que el propio Derecho pudiere conceder al propietario.

Actualmente este derecho se encuentra sujeto a limitaciones considerables en interés de la colectividad y en atención al sentido social y a la función de esta misma índole que se atribuye a la propiedad; consideramos que esta opinión del maestro De Pina se puede interpretar de acuerdo a los conceptos de orden público e interés social, principios que rebasan los intereses particulares y dan preponderancia a los beneficios de la colectividad.

El maestro De Pina aclara que las limitaciones relativas al derecho de adquirir que se establecen excepcionalmente, tienen un fundamento y un carácter distinto de las referentes al ejercicio del derecho de propie-

(30) De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones, Cuarta edición, Ed. Porrúa S.A. México, D.F. 1977. p. 222.

dad, pudiendo decirse lo mismo sobre las condiciones que para adquirir determinados bienes por parte de los extranjeros, establece el Artículo 27 - Constitucional. Las limitaciones del ejercicio de propiedad se derivan de las exigencias del poder público a cuya satisfacción atienden la expropiación forzosa y otras instituciones afines que estudiaremos posteriormente.

Este concepto lo enunciamos especialmente para no perder el esquema de estudio; otras limitaciones son las relaciones de vecindad, la prohibición de los actos emulativos, las llamadas servidumbres de interés público que en opinión del maestro De Pina, no son verdaderas servidumbres y de las prohibiciones de adquirir y adquisición condicionada. (31)

Estas limitaciones las ordena el maestro De Pina y nos dice:

- A) La expropiación forzosa es uno de los modos que la Administración Pública utiliza para la adquisición de los bienes que estima necesarios para la realización de sus fines. Dicha expropiación es - una de las más antiguas limitaciones del derecho de propiedad; el fundamento doctrinal lo explica Martín Wolf, citado por el maestro De Pina y surge de la idea de que la propiedad privada se encuentra establecida al servicio de la colectividad y que la expropiación sólo puede hacerse mediante indemnización, de conformidad con el propio Artículo 27 Constitucional.

(31) De Pina Rafael, Ob. cit. p. 68.

B) Las relaciones de vecindad con referencia a las limitaciones impuestas, son los impedimentos que tiene el propietario para construir o excavar y que hagan perder el sostén de la propiedad vecina a menos que se ejecuten obras que prevengan esta situación - - (Artículo 839); también se limita la edificación y plantaciones -- cerca de plazas, edificios públicos, fortalezas, etcétera. (Artículo 843). Existe la prohibición de construir cerca de una pared ajena o copropiedad, cloacas, acueductos, hornos, etcétera, sin guardar las distancias prescritas por los Reglamentos. (Artículo 845). Tampoco se pueden plantar árboles sino a dos metros de la línea divisoria de la heredad ajena y un metro si son arbustos. - (Artículo 846). Tampoco se pueden tener ventanas para asomarse - ni balcones ni otros voladizos sobre la propiedad del vecino, ni vistas de costado ni oblicuas sobre la misma propiedad si no hay un metro de distancia. (Artículo 851). Tampoco los tejados o azoteas deben arrojar las aguas pluviales sobre el suelo o edificio vecino. (Artículo 853).

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha declarado de estas limitaciones, que son únicamente al derecho de propiedad, que no requieren declaración judicial, que representan obligaciones propter rem, que los derechos que nacen de ellas tienen carácter real y que no crean por relación de servidumbre sino por la existencia misma de la propiedad.

- C) Los actos emulativos o de emulación, constituyen otra limitación importante al derecho de propiedad; son actos que el propietario realiza sobre las cosas que le pertenecen o mediante la ejecución de los derechos que le corresponden, con la única finalidad de perjudicar a alguien o causarle molestias sin obtener con esto beneficio alguno; esto es lo que se considera como el abuso del derecho. El Artículo 840 del Código Civil declara la ilicitud del ejercicio del derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé como resultado que el causar perjuicios a un tercero para utilidad del propietario. El Artículo 837 del mismo Ordenamiento, le da derecho al propietario o inquilino de un predio, para ejercer las acciones que procedan y así impedir que por el mal uso de la propiedad del vecino se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habitan el predio.
- D) Las llamadas servidumbres públicas tienen carácter administrativo no civil y no son realmente verdaderas servidumbres. Estas servidumbres se distinguen de las civiles, en que el sujeto activo está siempre determinado y en las públicas dicho sujeto lo constituye la colectividad y más bien que servidumbres, son limitaciones del derecho de propiedad impuestas por causa de utilidad pública. Se encuentran establecidas en interés de la economía nacional, en el mejor uso de las aguas, en el de las explotaciones -

mineras, en el fomento y conservación de la riqueza forestal y agrícola, para la defensa del tesoro artístico, para servir a las necesidades de la transmisión de la energía eléctrica, por las exigencias de la defensa nacional, para la expedita navegación interior y exterior, etcétera. Como ejemplos de estas limitaciones - mal llamadas servidumbres públicas, pueden presentarse la prohibición de edificar cerca de las plazas, fuertes, fortalezas, edificios públicos, sin sujetarse a las condiciones exigidas por los Reglamentos correspondientes. La que se refiere a la construcción de edificios, líneas de transmisión de electricidad, postes, cercas y otras obras susceptibles de constituir obstáculos que entorpezcan el tránsito por las vías generales de comunicación, las que afectan las construcciones urbanas en relación con la altura de los edificios, anchura de las calles, las que determinan el valor artístico de las construcciones. (32)

- E) Prohibición de adquirir y adquisición condicionada. Estas limitaciones según el maestro Rafael De Pina, se refieren no al ejercicio del derecho de propiedad sino a la adquisición de ella y tiene su origen en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la que en su Artículo 27 de manera rigurosa especifica y esclarece, cómo, cuándo, a quién y por qué se puede otorgar o transferir el dominio a los particulares..

(32) Araujo. Valdivia, Luis. Ob. cit. p. 145.

El Artículo 27, dice el maestro De Pina, después de afirmar que la Nación tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las moda lidades que dicte el interés público, delimita la forma de regular la institución y prohíbe a los extranjeros la adquisición del domi nio directo sobre tierras y aguas.

Sin embargo, se ha diseñado los instrumentos jurídicos necesarios para permitir a los extranjeros la utilización y el aprovechamiento de bienes inmuebles en las zonas fronterizas y fajas costeras, situación que ha sido regulada por la Ley para Promover la Inver-- sión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, publicada en el - Diario Oficial del 9 de marzo de 1973; mediante la creación de Fi-- deicomisos se permite la utilización y el aprovechamiento de inmue-- bles en las zonas prohibidas del país a los fideicomisarios sin - constituir derechos reales sobre ellos, pudiendo emitir para estos fines Certificados de Participación Inmobiliarios, Nominativos y - No Amortizables; los extranjeros podrán adquirir derechos deriva-- dos de tales fideicomisos sin que se requiera permiso de la Secre-- taría de Gobernación.

El Estado, de acuerdo con los intereses públicos y los principios de reciprocidad a juicio de la Secretaría de Relaciones Exterio-- res, podrá conceder a los Estados extranjeros para que adquieran - la propiedad en el lugar de residencia permanente de los Poderes - Federales en propiedad privada, los bienes inmuebles para el servi

cio directo de sus embajadas y legaciones. (33)

Esto, según nuestra opinión, obedece a la costumbre internacional y a los Tratados celebrados entre la mayor parte de las naciones - del mundo con fundamento en el principio de reciprocidad, toda vez que dichas necesidades al respecto son similares y de vital importancia para las naciones que conforman la unidad del conglomerado internacional.

Las asociaciones religiosas denominadas iglesias cualquiera que - sea su credo, no podrán en ningún caso tener capacidad para adquirir, poseer o administrar bienes raíces ni capitales impuestos sobre ellos.

Las instituciones de beneficencia pública o privada que tengan - por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los necesarios para su objeto inmediato o directamente destinados a él sin que en ningún caso las instituciones de esta clase puedan estar bajo el patronato, dirección, administración, cargo o vigilancia de corporaciones religiosas ni de ministros de los cultos o de sus asimilados aunque éstos o aquellos no estén en ejercicio.

De todos es sabido que en la práctica esta prohibición no es respetada pues existen múltiples colegios e instituciones de docencia -

(33) Idem. p. 76

e investigación que están en manos del Clero y otras iglesias y cultos religiosos, que por una parte se dedican a su objeto o fin, pero por la otra propalan sus doctrinas en los educandos y les inculcan los principios básicos para que con el tiempo estas personas sean manipuladas y dirigidas por los intereses de los que les educaron según sus ideas y ambiciones. Esta situación es grave - toda vez que el ser humano para poder alcanzar su máximo desarrollo intelectual debe ser libre y estar desprovisto de tabúes e ideas religiosas que desvirtúan el comportamiento lógico y científico de la realidad social en que vivimos, toda vez que una persona que vive con complejos y bajo los cánones de diversas religiones y sectas, jamás podrá alcanzar su plena realización como ser humano libre, entendiéndolo a la libertad como la facultad más amplia que el hombre posee para pensar y analizar conceptos desde lo finito hasta lo infinito; es necesario un control severo y estricto que vigile y sancione a los que infringen esta prohibición.

Las sociedades por acciones no podrán poseer o administrar fincas rústicas sin perjuicio de las que se constituyan para explotar -- cualquier industria fabril, minera o para algún otro fin que no sea agrícola, puedan adquirir, poseer o administrar terrenos únicamente en la extensión necesaria para los establecimientos o servicios de los objetos indicados.

F) El abuso del derecho, al abordar este tema de las limitaciones los autores según el maestro De Pina suelen tratar del llamado "abuso del derecho"; la teoría del abuso del derecho tiene sus antecedentes en el Derecho Romano, en la doctrina de los padres de la iglesia y en el Derecho Musulmán; en realidad es una doctrina antigua. El abuso del derecho es la desviación de una facultad derivada de un precepto legal, en forma susceptible de causar un daño o una molestia indebida a alguien; representa más que un abuso, un acto arbitrario que está fuera del Derecho. Interpretando a Planioi, el maestro De Pina nos dice que no cabe el concepto "abuso del derecho" porque el derecho cesa donde el abuso comienza.

La generalidad de los autores ha tratado de elaborar una teoría del abuso del derecho sin llegar a clarificar conceptos ni a conciliar ideas hasta el punto que algunos han puesto de relieve la falta de base científica de esta teoría.

El abuso del derecho se habla principalmente de las relaciones de vecindad, pero la existencia de este abuso habrá que admitirla como posible en el ejercicio de todos los derechos y no exclusivamente en el derecho de propiedad. (34)

Al tratar el tema de las limitaciones, en nuestra opinión el tratadista Rafael De Pina no hace referencia a las modalidades al derecho de propiedad y expone el tema confundiendo los conceptos toda vez que las mo-

(34) De Pina Rafael. Ob. cit. p. 28.

dalidades son formas de aprovechamiento condicionado del derecho de propiedad y las limitaciones son prohibiciones para adquirir a la misma o la adquisición condicionada.

También opinamos que el Artículo 27 Constitucional encierra la diferenciación entre las modalidades y las limitaciones al derecho de propiedad ya que por una parte declara a la Nación como propietaria originaria de tierras y aguas comprendidas dentro de su territorio y el derecho de transmitirla a los particulares, los requisitos que deben reunir los mismos para adquirirla, la forma y condiciones mediante las cuales la pueden adquirir los extranjeros y la regulación en el aprovechamiento de la misma en beneficio social y el equilibrio de distribución. Todo esto constituye las modalidades, formas o maneras de adquirir la propiedad y su regulación y distribución equitativa, no la prohíbe ni está en contra de ella.

Las prohibiciones tales como la imposibilidad que tienen los extranjeros para adquirirla en las fajas fronterizas, la declaración de dominio directo de la Nación de todos los recursos naturales, de la plataforma continental, zócalos submarinos, islas y toda la riqueza mineral, petrolera, etcétera, puede conceder la explotación vía concesión pero siempre la Nación detenta la propiedad y el dominio de dichos bienes, de lo cual se resume que dichas prohibiciones constituyen las limitaciones al derecho de propiedad.

De lo anterior podemos deducir que la propiedad es el género, las modalidades o formas de aprovechamiento son la especie y las limitaciones o prohibiciones al ejercicio de tal derecho, constituyen la excepción.

CAPITULO 2

LA EXPROPIACION

En este capítulo analizaremos la figura jurídica de la expropiación, entendida ésta como la máxima limitación que el Estado impone a la propiedad privada.

¿Por qué es importante el estudio de esta figura jurídica? Opinamos que su importancia radica en que al uso pacífico, público, de buena fe y universal del derecho de propiedad del que gozan los particulares, les amenaza un hecho posible futuro y válido de extraerles de su esfera de dominio y derechos, el espíritu mismo que les impulsó a acumular equis riquezas y bienes: su propiedad. Mediante la expropiación, con la justificación y finalidad de que se realiza en beneficio colectivo o por una causa de utilidad pública es posible justificar esta desincorporación del dominio privado al público.

Diversos autores opinan al respecto, y habremos de estudiar sus definiciones y observaciones con la finalidad de determinar el significado y apoyo legal de esta figura jurídica y, en todo caso, los supuestos en los que se justifique plenamente y en los cuales no quepa.

2.1 CONCEPTO DE EXPROPIACION.

Según la Real Academia Española, expropiación es "acción y efecto de expropiar", y expropiar "desposeer de una cosa a su propietario, dándole en cambio una indemnización, salvo casos excepcionales. Se efectúa legalmente por motivos de utilidad pública".

Por otra parte, Don Joaquín de Escriche, en su diccionario razonado de legislación y jurisprudencia nos dice: Expropiación es "El acto de quitar a uno la propiedad de una cosa que le pertenece. Usase ahora de esta voz para designar la venta, cesión o renuncia que una persona o cuerpo tiene que hacer de una cosa de su propiedad, cuando se exige este sacrificio para obras de utilidad pública" (35). Al respecto el jurista Juan Palomar de Miguel en su diccionario para juristas la define así: Expropiación "Acción y efecto de expropiar I I Cosa expropiada". (u, m, pl, I I expropiar de ex y propio). Tr. Desposeer de una cosa a su propietario, entregándole a cambio una indemnización, salvo casos excepcionales (se efectúa legalmente cuando existen motivos de utilidad pública) I I Der. Transferir un órgano jurisdiccional la propiedad de un bien que pertenece al ejecutado en favor del ejecutante o de un tercero (36).

El maestro Germán Fernández del Castillo, en su obra, nos da un concepto general y al respecto opina que la expropiación, etimológica y

-
- (35) Escriche Joaquín, Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia. Segunda reimposición. Ed. Norbajacaliforniana. Ensenada, B.C. -- 1974. p. 664.
- (36) Palomar de Miguel Juan. Diccionario para juristas, Ediciones Mayo,-- S. de R.L., México, 1981. p. 574.

originalmente es el acto por el que se priva a una persona de su propiedad, supone un acto de autoridad con poder suficiente para realizar dicha privación y la falta de consentimiento de quien la sufre, asimismo continúa opinando, la expropiación trae consigo dos elementos esenciales que son la causa de utilidad pública y la indemnización y sigue diciendo que las limitaciones puestas al Estado para expropiar, han ocasionado que en la actualidad dicha acción expropiatoria se entienda restrictivamente como el acto por el cual el Estado priva a alguna persona de su propiedad por una causa de utilidad pública mediante indemnización, a lo que concluye expresando que la expropiación es una composición de factores y no un conflicto de intereses entre los derechos públicos y privados. (37)

Esta figura jurídica la contemplaba el Derecho Romano, y al efecto el maestro Floris Margadant opina que la relación íntima entre el amor al trabajo y la satisfacción que proporciona la propiedad, son estímulos para hacerla más exclusiva y protegida, lo que refleja el concepto absoluto de la propiedad en la Roma Antigua; sin embargo, desde las XII Tablas aparecen, las restricciones se multiplicaron y en tiempos del Bajo Imperio se limitó severamente a la Institución de la propiedad, las principales limitaciones eran las servidumbres, el tolerar, el no hacer, el respetar, etc.

La máxima restricción a la propiedad, que es la expropiación, no la encontramos reglamentada en el Derecho Romano, a pesar de la grandeza -

(37) Fernández del Castillo Germán. La propiedad y la expropiación en el Derecho Mexicano Actual. Escuela Libre de Derecho, México, D.F. 1987 p. 73.

de sus Instituciones; empero, fue utilizada en Roma, donde junto con la -
usucapio, constituía la máxima excepción a la regla "lo que es de nosotros
no puede transmitirse a otros sin nuestra intervención", coincidimos con
la opinión del maestro Margadant, en el sentido de que el derecho de pro-
piedad en el sistema Romano no fue absoluto puesto que al respecto en sus
Instituciones, Justiniano puntualizó: "no conviene a la comunidad que na--
die haga mal uso de sus bienes", que junto con otra máxima "no hay que te-
ner complacencia con la malicia de la gente", constituyen los principios -
sabios que se proyectaron en la teoría del posible "abuso de derechos" - -
(38).

En opinión del maestro Gabino Fraga, la actividad fundamental del
Estado es la de dar satisfacción al interés general mediante la buena admi-
nistración que procura las medidas necesarias para salvaguardar el orden -
público y el interés social o colectivo; estas actividades se regulan por
las acciones tendientes a lograr un equilibrio social por medio de la pres-
tación de los servicios públicos, que satisfacen necesidades colectivas y
por la gestión directa en la vida económica, cultural, y asistencial que -
otorga el Estado.

Estas actividades se realizan en forma de función administrativa y
ésta consiste en la realización de actos materiales o actos que determinan
situaciones jurídicas para casos individuales. Dentro de estos actos ad-

(38) Margadant Guillermo F. El Derecho Privado Romano. Tercera Edición. -
Ed. Esfinge, S.A., México, D.F., 1968. p. 239.

ministrativos nos interesa observar los actos jurídicos que originan consecuencias de la misma naturaleza; dentro de las categorías de los actos jurídicos nos interesan los actos administrativos externos por medio de los cuales se realizan las actividades fundamentales del Estado, dentro de estos actos externos existen actos directamente destinados a limitar la esfera jurídica de los particulares y de donde se derivan los actos de expropiación por causa de utilidad pública, mismo que constituye un acto administrativo por medio del cual el Estado impone a un particular la extracción de su propiedad para destinarla a un uso de utilidad pública, observando una serie de requisitos dentro de los cuales destaca la compensación o indemnización que al particular se le otorga por la privación de esa propiedad. (39)

Consideramos que, efectivamente, no existe ningún conflicto de intereses, sino que, atendiendo al objeto del acto expropiatorio y con la fundamentación y requisitos constitucionales reunidos en un momento determinado, el Estado priva de su esfera de derechos particulares a determinado individuo a efecto de satisfacer la causa de utilidad pública que le ha dado origen; por otra parte, consideramos que los derechos privados están contemplados en el propio Código Civil, y con respecto a la propiedad privada, la misma se encuentra debidamente protegida y reglamentada, en tanto el Estado no haga uso de su facultad expropiatoria, puesto que deberá pagarse una indemnización, lo que constituye en sí un garantía a la propie--

(39) Fraga Gabino. Derecho Administrativo. Vigésima Sexta Edición. Ed. - Porrúa, S.A. México, D.F. 1987. p. 240.

dad privada.

Por último, el tratadista español Alberto Martín Gamero opina que cuando la institución expropiatoria es utilizada como forma de actuación política sobre la propiedad del suelo urbano, exigiendo la transferencia del dominio pleno del mismo o los derechos inherentes a su naturaleza, estamos frente a las expropiaciones urbanísticas que son expropiaciones sustantivadas por las elevadas finalidades que atienden en la forma más justificada para ocupar la propiedad que es el complemento de la función social de la misma situación que se deriva entre la realidad y la normatividad y, adaptando la norma a la realidad, tenemos como resultante esta institución.

También intervienen otros elementos como la sustantividad originada por las peculiaridades y singularidades que en un momento dado se deben dar para justificar las técnicas y los procedimientos expropiatorios adecuados a las necesidades que la misma situación concreta impone, apoyándose a su vez en la presencia del Estado gestor que tiene su campo de acción cada día más amplio y general ya que la administración pública moderna a través de la institución expropiatoria saca de un lado terrenos del sector privado al público y los vuelve al privado una vez que cumple su finalidad un ciclo, y cada día se amplía para edificar sobre los terrenos expropiados para atender a la población más necesitada y proveerla de hogares más

adecuados y dignos.

De ahí emana la importancia que para el urbanismo tiene la institución de la expropiación, puesto que es una figura jurídica de enorme utilidad para el cumplimiento de uno de los fines más importantes y trascendentes del Estado, mismo que debe tener un elevado respeto y sentido económico de justicia para imponer sobre el particular el imperio que la ley le concede para determinar en su caso, lo relativo a la imposición del acto expropiatorio con las razones de función social de la propiedad. (40)

2.2 NATURALEZA JURIDICA.

Con la finalidad de determinar la naturaleza jurídica de esta institución, citamos algunos criterios entre los que destaca el del tratadista italiano Mauro Cappellatti, mismo que interpretamos y nos dice que: la naturaleza jurídica en esencia deviene del nivel jerárquico de la norma dentro de la estructura de un sistema jurídico, en este caso especial, nos encontramos frente a una jurisdicción de orden constitucional.

La jurisdicción constitucional que nos interesa es aquella que fue creada con la finalidad de tutelar los derechos o las situaciones jurídicas subjetivas constitucionales del individuo frente a las autoridades públicas, la naturaleza jurídica, es la función, fin o razón de ser de la ley, es decir, para determinar la naturaleza jurídica de la expropiación,-

(40) Martín Gamero Alberto. Expropiaciones Urbanísticas. Ed. Montecorvo.- Madrid. España. 1967. p. 210.

debemos atender que a un sujeto interesado en obtener el examen de constitucionalidad sobre un acto de imperio por el cual sostenga haber sido lesionado en su esfera jurídica personal o en sus derechos esenciales mediante un acto de autoridad que le afecta su estatus particular de derechos. - Si los mismos son protegidos por la propia constitución y afectados por la misma, estamos frente a una afectación de derechos esenciales, esto es, - que la expropiación tiene una naturaleza jurídica de orden constitucional que se ejecuta bajo ciertas condiciones, toda vez que en la propia constitución se establece un autocontrol de legalidad que limita a los gobernantes y al propio Estado, dado que delimita su esfera de acción para no caer en un supuesto caso de inconstitucionalidad.

En general las situaciones subjetivas que por estar dispuestos a - favor del individuo en sus relaciones con el Estado por la ley fundamental, son siempre calificadas de fundamentales y por lo consiguiente por su misma naturaleza imprescindible, no pueden ser tuteladas por ningún órgano que no sea constitucional dado que son normas sobre los derechos del hombre de orden de garantía constitucional. (41)

Por ello, concluimos que la naturaleza jurídica de la expropiación deviene de la ley fundamental y por lo consiguiente es de orden jerárquico constitucional, mismo que determina el caso o los casos específicos en que la misma es aplicada en contra de quien se decreta el acto expropiatorio.

(41) Cappelletti Mauro. La Justicia Constitucional. Primera Edición. - - U.N.A.M. México, D.F. 1987. p. 117.

Por otra parte, el tratadista español Alberto Martín Gamero, respecto a la naturaleza jurídica de la expropiación, opina que es vano buscarla por la simple vía de su distinción con las limitaciones al derecho de propiedad y no observar la evolución hacia la función social de éste, - que paralelamente ha sido, por lo mismo, dando nuevos matices a la institución expropiatoria, por lo cual su concepto y naturaleza es genérico y en todo caso indefinido. Dicho autor considera a la expropiación como un sacrificio al derecho de propiedad en razón a la función social de la propia institución (42); interpretando las ideas de este autor concluimos en que la naturaleza jurídica de la expropiación se desprende en razón directa de la función social del derecho de propiedad, y que la misma se ha acrecentado paralelamente con la evolución de dicha institución en relación con su función social cada vez más amplia en beneficio de la colectividad, y que cada nación fija el criterio para imponer dicha institución, según la importancia y la evolución de sus leyes fundamentales, reflejo de la función social que le otorgan en el imperium lex de la comunidad de las naciones - que la practican.

La enciclopedia jurídica Omeba, con respecto a la naturaleza jurídica de expropiación, indica que la doctrina lo considera como un derecho estatal que evidentemente conspira contra los principios básicos de la propiedad y que a pesar de la evolución originada por el propio cambio de los tiempos, no logra satisfacer a los temperamentos que se conforman con for-

(42) Martín Gamero Alberto. Ob. cit. p. 153.

mulaciones abstractas, siendo numerosas las tentativas para definir la naturaleza jurídica de esta institución y dentro de las teorías que la analizan, nos parece interesante la Teoría de los fines del Estado, que señala que la doctrina moderna desecha múltiples interpretaciones de filósofos y juristas y se va a la realidad misma de los fines del Estado dentro de los cuales destaca por su importancia, el de procurar a la Sociedad el mayor bienestar posible, y que para lograr este objeto, materialmente no sería posible sin estar dotado el Estado, de la facultad de apropiarse, mediante una serie de circunstancias y requisitos legales, de lo que en determinadas circunstancias es útil para lograr el beneficio colectivo. Esta corriente se ampara en la evolución ininterrumpida de los fines del Estado Moderno y que éste tiene un fin permanente y esencialmente jurídico y social, ya que el mismo evoluciona con rapidez, originando con su intervencionismo una eficaz solidaridad de los ciudadanos; el hecho es que el Estado va aumentando su intromisión en todas sus funciones y la función social de la expropiación en beneficio colectivo es uno de sus fines más importantes. (43)

Es interesante conocer la opinión que el maestro Miguel Acosta Romero sostiene respecto a la naturaleza jurídica de esta institución y al efecto puntualiza: se trata de un acto jurídico de derecho público, por medio del cual el Estado impone al particular la transferencia de propiedad de determinados bienes, cuando los mismos son necesarios para la realiza--

(43) Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XI Ed. Bibliográfica Argentina. - Buenos Aires. p. 642.

ción de la actividad del Estado y existe una causa de utilidad pública que así lo requiera, es un acto de derecho público derivado de la soberanía - del Estado con fundamento de orden constitucional; coincidimos en que dicha naturaleza radica en la soberanía que ejerce el Estado mediante actos jurídicos de derecho público para la realización de sus propios fines y - por una causa de utilidad pública. (44)

De las opiniones vertidas y citadas en este punto del presente capítulo de este estudio, encontramos, por una parte, que la naturaleza jurídica de la expropiación deviene del nivel jerárquico de la norma y de la función o razón de ser de la ley, asimismo que su naturaleza es de orden constitucional, Alberto Martín Gamero anota que la naturaleza jurídica deviene de la función social del derecho de propiedad; la enciclopedia jurídica Omeba, nos dice que la naturaleza jurídica de esta institución se apoya en la teoría de los fines del Estado y la misma subraya que para lograr uno de los fines más importantes del mismo que consiste en procurar a la sociedad el mayor bienestar posible; y el propio Estado ostenta la facultad y poder jurídico suficientes para apropiarse de lo que es útil para lograr el beneficio colectivo, apoyándose en la evolución del Estado moderno que con su intervencionismo va aumentando sus funciones; y la función social de la expropiación es uno de sus fines más importantes para lograr el beneficio colectivo, y por último, la opinión del destacado maestro que justifica la naturaleza jurídica de esta institución en el acto jurídico -

(44) Acosta Romero Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo. - Quinta Edición Actualizada. Ed. Porrúa, S.A. México, D.F. 1983. - p. 590.

de derecho público por virtud del cual el Estado impone al particular la -
transferencia de propiedad para satisfacer una causa de utilidad pública -
derivado de la soberanía del mismo.

En estas opiniones, todas interesantes, y justificadas, encontra--
mos diversos elementos como: el nivel social jerárquico de la norma, la fun
ción y razón de ser de la justificación de la teoría de los fines del Est
ado, para darle validez, a uno de sus fines más importantes: procurar a la
sociedad el mayor bienestar posible, con el poder suficiente para lograr -
el beneficio colectivo; otro elemento que se desprende es la función so--
cial del derecho de propiedad y, por último, se define como un acto jurídi
co de derecho público, apoyado en la soberanía del Estado; de lo anterior
podemos concluir, que la naturaleza jurídica de la expropiación, para jus--
tificarse y definirse, debe reunir todos los elementos que destacamos en -
esta opinión, toda vez que todos los argumentos son válidos desde la pers--
pectiva de cada autor, pero esencialmente y de fondo, reúnen los elementos
y criterios suficientes para determinar la naturaleza jurídica de esta ing
titución que para muchos autores es imprecisa y ambigua, pero atendiendo -
a los criterios citados con anterioridad, podemos justificarla plenamente
como una institución actual, evolucionada, y creada con la finalidad de -
proveer a la colectividad la satisfacción de sus más elementales necesida--
des; cumpliendo en esencia con la función social de la institución, justi--
ficación que desde nuestro punto de vista responde a los principios genera

les de justicia, seguridad y equilibrada participación del Estado para lograr una buena forma de gobierno que procura a una nación progreso y fuerza interna, que se refleja en el respeto que la comunidad de naciones le reconoce a un Estado que se fundamenta en leyes justas e instituciones públicas modernas, vigentes y progresistas.

2.3 FUNDAMENTOS DE LA POTESTAD EXPROPIATORIA.

Con la finalidad de normar nuestro criterio, y con referencia a este punto, habremos de observar la opinión de diversos autores; por una parte el tratadista Manuel García Pelayo, nos dice que el orden jurídico constituye una totalidad y que por consiguiente, ninguna de sus partes tiene sentido sin referirse a las demás; los preceptos jurídicos individuales carecen de existencia en la vida real, toda vez que todo precepto jurídico rige y obliga únicamente en relación mediata o inmediata con los demás que lo determinan, limitan o complementan; asimismo, la jurisprudencia es ciencia destinada a comprender y no a explicar sus objetos y sólo puede cumplir con su finalidad captando el sentido de los preceptos mediante sus conexiones con la totalidad, es decir, las normas jurídicas particularizadas, sólo tienen vigencia como normas jurídicas que rigen a través de sus conexiones; por lo tanto, hay tan sólo un orden jurídico; y es la pertenencia a él lo que convierte a una norma en norma jurídica.

A partir del orden jurídico, las normas de tal naturaleza pueden -

conexionarse y de esta conexión deducir preceptos que por su orden de importancia, conforman lo que es el derecho fundamental, su ámbito de aplicación y ejecución. En este sentido, un orden jurídico rige porque se apoya en una organización; pero la organización misma es una institución jurídica y existe solamente en virtud de ese orden jurídico, el derecho rige porque es impuesto por la organización, pero ésta como institución que es, supone al derecho, las normas jurídicas de grado máximo en organización son las constitucionales que comprenden las competencias supremas del Estado y de las mismas emana la potestad o imperio con que se ostentan, de donde podemos concluir que la facultad expropiatoria se apoya en los principios de poder jurídico máximo dentro de una organización en la cual, Estado y Derecho Constitucional significan unidad de poder y potestad para hacer efectivo el mismo. (45)

Por otra parte, Alberto Martín Gamero opina que potestad significa un poder abstracto y genérico ordinariamente derivado de un estatus legal cuyo efecto consiste en la modificación de situaciones jurídicas existentes o el mantenimiento inalterable de las mismas, es decir, facultad de modificar, crear o mantener estables las instituciones jurídicas.

La facultad expropiatoria que se integra de una potestad de esta naturaleza es una potestad innovativa cuyos efectos extinguen una situación jurídica patrimonial, para crear otra situación jurídica de orden pú-

(45) García Pelayo Manuel. Derecho Constitucional Comparado. Séptima Edición. Revista de Occidente, S.A. Madrid, España. 1964. p.19.

blico, y volver a crear otra situación jurídica patrimonial en favor de las personas a las cuales beneficia el acto expropiatorio; en síntesis, la potestad expropiatoria refleja la grandeza de la administración pública, - misma que la impone cuando existe la necesidad de satisfacer el bien común, por una causa de utilidad pública o interés social. (46)

En la opinión del maestro Ignacio Burgoa, el fundamento de la potestad expropiatoria emana del Estado y sus autoridades soberanas y considera a la propiedad privada como un derecho público subjetivo cuando pertenece al Gobierno y oponible al Estado y sus autoridades. En este sentido, la propiedad privada ostenta una potestad jurídica que se relaciona directamente entre el Gobierno y el Estado y esta relación exige del mismo y sus autoridades respeto, observancia y no vulneración, ni ejecutar acto lesivo alguno, en su contra, sin excluir por otro lado la posibilidad que el Estado ante la presencia de un interés colectivo, social o público imponga a la propiedad privada la restricción máxima de la expropiación; la propiedad privada inmobiliaria tiene un fundamento constitucional de derecho subjetivo público en el Artículo 27 de la Constitución que determina - en su primer párrafo; "la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellos a los particulares, constituyendo la propiedad privada", de este contenido se desprende el concepto de propiedad originaria del Estado, que

(46) Martín Gamero Alberto. Ob. cit. p. 159.

implica el dominio eminente que detenta el mismo sobre su propio territorio y que consiste en el imperio, autoridad, soberanía y potestad que dentro de sus límites ejerce, esto es, que la propiedad está determinada con origen y dominio eminente en la propia nación; pero esto obedece a que un Estado sin territorio sería inconcebible, de donde se deduce que es esencial al mismo; en síntesis el concepto de propiedad originaria, equivale a la idea de dominio eminente, o sea, a la de imperio, soberanía o autoridad que el Estado como personal política y jurídica ejerce sobre la parte física de su ser: su territorio.

El dominio que ejerce el Estado sobre su territorio es un dominio eminente, que se desprende del Artículo 27 Constitucional, por el cual ostenta el fundamento de la potestad expropiatoria, que se determina como un acto de soberanía de la nación sobre todo el territorio en el cual ejerce actos de autoridad, en estos principios se apoya la potestad expropiatoria que no es sino una facultad potencial o legislativa para ejecutar actos de soberanía; por un lado tiene facultades para transmitir a los particulares el dominio de la propiedad inmobiliaria, pero por otro está investido de la potestad y soberanía para ejecutar actos de autoridad, y mediante el acto expropiatorio sustraer de los particulares su propiedad, para satisfacer una causa de utilidad pública en beneficio colectivo e interés social.

(47)

(47) Burgoa Ignacio. Las Garantías Individuales. Vigésima Primera Edición Ed. Porrúa, S.A., México, D.F. 1988. p. 460.

2.4 ELEMENTOS DE LA EXPROPIACION.

El autor Alberto Martín Gamero, en un análisis que hace de la institución, opina que destacan una serie de elementos tales como: a) sujetos: que son expropiante (Estado) beneficiario quien representa el interés público o social y el expropiado particular titular de los derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiada; b) Objeto: toda la propiedad privada, derechos o intereses patrimoniales legítimos, todas las personas o entidades que pertenezcan en suma, todos los intereses legítimos que tengan cabida en la hipótesis de la ley; los bienes que no son susceptibles de expropiarse son los bienes de dominio público del Estado y de las comunidades; c) Fin o Causa: las constituciones al reconocer la función social de la propiedad le dan una importancia y relevancia de primer orden a la institución expropiatoria, y utilizan la misma para la realización de los fines del Estado, por causa de utilidad pública o interés social cualquiera que sea la causa habilitante de su utilidad pública o interés social, las consecuencias jurídicas son las mismas, concluyendo: la existencia de una causa de utilidad pública y su delimitación legal es la única justificación de la expropiación, que sin ella no existe - (48). Por otra parte, el maestro Andrés Serra Rojas considera que la expropiación trae consigo dos características o elementos esenciales tales como los elementos de fondo que son:

- a) Un modo administrativo de adquisición de la propiedad,

(48) Martín Gamero Alberto. Ob. cit. p. 161.

- b) El acto expropiatorio recae sobre inmuebles y muebles,
- c) Como acto unilateral de soberanía que no requiere del consentimiento del propietario,
- d) La expropiación debe realizar fines o causas de utilidad pública,
- e) Se efectúa mediante indemnización,

Y elementos procesales que implican el procedimiento administrativo determinado en la propia ley, mismo que debe cumplirse para que opere de pleno derecho la transferencia de dominio del bien expropiado, en este procedimiento debe justificarse plenamente la causa de utilidad pública.

(49)

Por considerarlo oportuno, citamos el criterio del maestro Miguel Acosta Romero, quien opina al respecto y nos dice que los elementos de la expropiación son:

- a) Que los bienes sean de propiedad privada; que las autoridades sean competentes para intervenir en el procedimiento de expropiación; - que se señale la causa de utilidad pública.

Aun cuando la Constitución no se refiere a qué autoridad es la que debe ejecutar materialmente el acto expropiatorio, al respecto existen dos opiniones:

- a) Que la autoridad administrativa conforme a la ley haga la declaración de procedencia de la expropiación y la ejecución se realice -

(49) Serra Rojas Andrés. Derecho Administrativo. Segundo Tomo, Octava Edición. Ed. Porrúa, S.A. México, D.F. 1977. p. 263.

a través de la intervención de las autoridades judiciales, opinión que se fundamenta en el párrafo tercero de la fracción VI del - - Artículo 27 Constitucional.

b) La otra opinión señala que debe intervenir únicamente la autoridad administrativa, puesto que el Artículo 27 Constitucional, no da lugar a la intervención judicial, sino únicamente en el procedimiento de la fijación de la indemnización, tomando en consideración - que la expropiación es un acto derivado de la soberanía del Estado, en ejercicio de la misma y por los intereses generales que éste persigue, es innegable que ostenta la facultad para llevar a cabo el procedimiento de expropiación sin necesidad de la intervención de las autoridades judiciales; la utilidad pública determinará cuando el Estado por razón de satisfacer una necesidad de la colectividad, determine la expropiación; en resumen: siempre que la afectación de un bien de un particular sea necesaria para la satisfacción de necesidades colectivas y dicha satisfacción corra a cargo del Estado se desprenderá en esencia el concepto de utilidad pública.

c) Los bienes que pueden expropiarse deben ser bienes de propiedad privada, toda vez que no se pueden expropiar bienes del dominio público, ni tampoco el dinero, ya que sería ilógico expropiar dinero para pagar con dinero. (50)

De los criterios citados con anterioridad observamos que en esencia los autores mencionados coinciden, puesto que de manera diferente, pero con la misma finalidad, destacan en la concurrencia de los elementos que citan y que son los conceptos de la función social de la propiedad; la utilidad pública; el interés social; los objetos susceptibles de expropiación; el acto administrativo unilateral; todos estos elementos los entremezclan los autores referidos, pero en nuestra opinión, el más claro concepto es el que anota el maestro Serra Rojas, toda vez que incluye los elementos procesales que implican el procedimiento administrativo de expropiación determinado en la propia ley; asimismo observamos que destaca por su importancia y consideramos que sin este requisito no tiene validez la expropiación, la causa de utilidad pública o interés social.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha resuelto al respecto, determinando: "sólo hay utilidad pública cuando en provecho común se utiliza por la colectividad, llámese Municipio, Estado o Nación, en el goce de la cosa expropiada; no existe cuando se trata de beneficiar a un particular" (tesis número 1117, pág. 1955, recop.); esto es, que debe responder a la utilidad pública a un interés general, pero para ser más precisos respecto a la utilidad pública, citamos las siguientes tesis jurisprudenciales:

Utilidad Pública "no basta que exista un motivo de utilidad públi-

ca para que cualquier autoridad pueda adoptar determinadas medidas con el fin de realizarla sino que es preciso además para que los actos de los organismos públicos sean legales, que procedan de autoridad con la suficiente competencia constitucional para el caso". (tesis jurisprudencial número 263, jur. 1917-65, 2a. Sala).

Utilidad pública en caso de expropiación "solamente la hay cuando en provecho común se sustituye la colectividad, llámese Municipio, Estado o Nación en el goce de la cosa expropiada. No existe cuando se priva a una persona de lo que legítimamente le pertenece para beneficiar a un particular, sea individuo, sociedad o corporación, pero siempre particular".- (tesis jurisprudencial número 264 jur. 1917-65, 2a. Sala).

Expropiación por causa de utilidad pública, "llevada acabo sin los requisitos previstos por la ley, aun cuando se trate de utilidad pública - importa una violación de garantías". (51)

Estos criterios de la Corte se reflejan en la legislación civil - puesto que el Artículo 831 del Código Civil vigente para el Distrito Federal determina que la propiedad privada puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño por causa de utilidad pública y mediante indemnización y - el Artículo 832 del mismo ordenamiento declara de utilidad pública la adquisición que haga el gobierno de terrenos apropiados (que interpretamos -

(51) Tesis jurisprudencial número 100, jur. 1917-65, 2a. Sala.

como expropiados), a fin de venderlos para la constitución del patrimonio familiar o para que se construyan casas habitación que se alquilen a familias pobres, estos Artículos se refrendan en el Artículo 836 del mismo - - cuerpo legal que determina que la autoridad puede ocupar la propiedad particular, deteriorarla y destruirla si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.

En todas estas opiniones se manejan de manera indistinta, pero con el mismo significado y finalidad los conceptos de utilidad pública o interés social y beneficio colectivo que en nuestra opinión son equivalentes - puesto que la utilidad pública es determinada por la generalidad de personas que pertenecen a un Estado, esa generalidad de personas representan - una sociedad, esta sociedad representa intereses sociales del individuo, y la satisfacción del interés social, representa la realización del beneficio colectivo, de donde concluimos que estos elementos son o representan - una unidad que se justifica por el reflejo lógico del fondo de los mismos; por consiguiente, existe uno en razón del otro y del siguiente, cumpliendo un ciclo y convergiendo en la función social de la propiedad que como anotamos anteriormente, es uno de los fines más importantes y trascendentes - que persigue y realiza el Estado Moderno y evolucionado. Esta opinión - coincide con el criterio del maestro Ignacio Burgoa, quien opina, que el concepto de utilidad pública es eminentemente económico y reconoce como -

presupuesto una necesidad pública de la misma índole su comprensión debe hacerse extensiva a la idea de interés social que no sólo puede tener contenido económico, sino de cualquier naturaleza.

El interés social se manifiesta en diversas hipótesis que suelen darse en la realidad dinámica de la colectividad humana teniendo a ésta como destinataria o beneficiaria, independientemente de su densidad demográfica. Así, la primera hipótesis de interés social estriba en el designio de satisfacer cualquier necesidad que padezca la comunidad; en otra hipótesis dicho interés se revela en la evitación de todo daño que experimente o pueda sufrir inminentemente la colectividad; asimismo, en una tercera hipótesis, el interés social se manifiesta en la procuración de un bienestar para la comunidad en el mejoramiento de las condiciones vitales de los sectores mayoritarios de la población, o en la solución de los problemas socio-económicos y culturales que los afectan.

En cualquier situación anotada puede operar la utilidad pública como presupuesto constitucional de validez de la expropiación ya que dicho concepto debe estimarse como equivalente al concepto de interés social independientemente de su contenido, por lo cual si no hay causa de utilidad pública justificada, el acto expropiatorio es inconstitucional, toda vez que siguiendo el criterio de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, las autoridades expropiatorias no sólo deben invocar una causa de utilidad

pública para expropiar, sino que deben acreditar dicha causa en cada caso concreto de que se trate; la declaratoria de utilidad pública no se debe basar únicamente en una simple aseveración de la autoridad expropiante, sino que ésta tiene la obligación de demostrar y justificar que tal causa -- opera en cada situación concreta en relación con la cual se expida o haya expedido el decreto correspondiente. Toda causa de utilidad pública debe ser concreta y específica y operar y registrarse en la realidad, para esto el decreto expropiatorio debe especificar, detallar, pormenorizar los hechos, circunstancias y elementos concurrentes en la situación concreta sobre la que se determine la expropiación. (52)

2.5 ELEMENTOS PROCESALES.

El maestro Serra Rojas señala que los elementos procesales de la expropiación implican un procedimiento administrativo que debe cumplirse -- para que pueda operar legalmente la transferencia del bien expropiado y es precisamente en este procedimiento preparatorio cuando debe determinarse -- con precisión la existencia de la utilidad pública. Tal como lo anotamos con anterioridad, en el sistema de expropiación establecido en la Constitución de 1917, rige el principio general que se funda en el Artículo 27, párrafo II, que establece: "las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización", los principios procesales -- en materia de expropiación se determinan en el Artículo 27, fracción VI, -- segunda parte, que ordena: "las leyes de la Federación y de los Estados en

(52) Burgoa Ignacio, Ob. cit. p. 470.

sus respectivas jurisdicciones determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. - El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario, o simplemente aceptado por él, de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas".

Autoridades que intervienen en la expropiación:

a) El procedimiento administrativo de expropiación se inicia sin formalidades de procedimiento estrictas, y aun sin audiencia del interesado, va destinado a que durante él se compruebe la causa de utilidad pública en que debe fundamentarse el decreto de expropiación; tomando en consideración y por orden de importancia en que la autoridad que la realiza debe ser competente.

b) Declaratoria de expropiación. El párrafo XV del Artículo 27 Cons-

titucional, indica que de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El Artículo 3o. de la ley de expropiación expresa que: "el Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Estado, dependencia administrativa o gobierno de los territorios correspondientes tramitará el expediente de expropiación, desocupación o de limitación de dominio y en su caso hará la declaratoria respectiva". Esta declaratoria se formula sin intervención del afectado al cual se notifica por medio del Diario Oficial y se notificará personalmente.

La tesis jurisprudencial emitida por la 2a. Sala aclara al respecto y determina "la notificación de las declaraciones de expropiación debe hacerse personalmente y sólo en caso de que se ignore el domicilio del afectado es lícita la notificación que se haga por medio del periódico oficial". (53)

La garantía de previa audiencia no rige en materia de expropiación "En materia de expropiación no rige la garantía de previa audiencia consagrada en el artículo 14 de la Constitución Federal, porque ese requisito no está comprendido entre los que señala el Artículo 27 de la misma Constitución". (54)

c) Autoridad a la que corresponde la ejecución de la expropiación. - La Constitución no especifica a que autoridades corresponde la ejecución -

(53) Tesis jurisprudencial número 98, Jur. 1917-65, 2a. Sala.

(54) Tesis jurisprudencial número 97, Jur. 1917-65, 2a. Sala.

de la expropiación, pero al respecto el Artículo 7o. de la ley de expropiación, ordena: "Cuando se haya hecho valer el recurso administrativo de revocación a que se refiere el Artículo 5o. o en el caso de que éste haya sido resuelto en contra de las pretenciones del recurrente, la autoridad administrativa que corresponda procederá desde luego a la ocupación del bien de cuya expropiación u ocupación temporal se trate, o impondrá la ejecu---ción inmediata de las disposiciones de limitación de dominio que procedan; debe quedar claro que la autoridad administrativa es la única facultada para ocupar el bien o los bienes expropiados y que lo único que queda sujeto a resolución judicial son las acciones de carácter patrimonial, concluyendo que el procedimiento de expropiación es el ejercicio de la soberanía - del Estado.

d) Intervención Judicial. El Artículo 27, párrafo XV, Constitucio--nal al efecto expresa "El exceso de valor o demérito que haya tenido la - propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posteri--ridad a la fecha de asignación del valor fiscal, será lo único que deberá - quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se - observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las ofi--cinas rentísticas.

Jurisprudencia. "Expropiación. El justiprecio de la cosa expropia--da y el pago de la indemnización, son procedimientos posteriores a la de--

claración de expropiación de modo que no basta para conceder el amparo contra ésta el que no existan aun esos justiprecio e indemnización". (55)

Los bienes susceptibles de expropiación son todos los bienes, muebles e inmuebles con excepción del dinero, la expropiación siempre opera en casos particulares, concretos y limitando su acción a los bienes expropiados, la acción administrativa decreta la expropiación total, la ocupación temporal, total o parcial y a limitar el derecho de dominio.

e) Recursos: a) Revocación: El Artículo 5o. de la ley de expropiación ordena: "Los propietarios afectados podrán interponer dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo, recurso administrativo de revocación contra la declaratoria correspondiente". Artículo 6o. "El recurso administrativo de revocación se interpondrá ante la Secretaría de Estado, Departamento Administrativo o Gobierno del Territorio, que haya tramitado el expediente de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio. b) Reversión o derecho de retrocesión. El derecho de retrocesión puede considerarse, como un reflejo del derecho de propiedad, es decir, el individuo como propietario tiene el derecho de no ser privado de su bien, sino por causa de utilidad pública y si dicha causa no subsiste o el fin no se cumple dentro del término especificado por la ley, tiene el derecho de recuperarlo. El Artículo 9o. de la ley de expropiación dispone: "si los bienes que han originado una declaratoria de expropia-

(55). Semanario Judicial de la Federación V Epoca. Tomo XVIII, p. 1266.

ción, de ocupación temporal o de limitación de dominio, no fueren destinados al fin que dió causa a la declaratoria respectiva, dentro del término de cinco años, el propietario afectado podrá reclamar la reversión del bien que se trate, o la insubstancia del acuerdo sobre ocupación temporal o limitación de dominio". (56)

El criterio de la Suprema Corte, respecto al recurso de reversión nos dice: "Reversión del bien en la expropiación. El Artículo 9o. de la ley de expropiación establece que si los bienes que han originado una declaratoria respectiva de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio, no fueren destinados al fin que dió causa a la declaratoria respectiva dentro del término de cinco años, el propietario afectado podrá reclamar la reversión del bien de que se trata, o la insubsistencia del acuerdo sobre ocupación temporal o limitación de dominio, ahora bien, la reversión puede reclamarla el quejoso con el solo hecho de demostrar que el inmueble relacionado no se ha destinado al fin para el cual fue expropiado". (57)

La Suprema Corte ha declarado que en estos casos el quejoso debe antes de acudir al amparo, agotar la acción de reversión a que se refiere el Artículo 9o. de la ley federal de expropiación. Boletín de Información Judicial 1959, pág. 606, 7513.

(56) Serra Rojas Andrés. Ob. cit. p. 266.

(57) Semanario Judicial de la Federación. Sexta Epoca, Tomo XXVIII. p. 21

Por su importancia, citamos la siguiente tesis de la Corte en cuanto a la improcedencia de la suspensión tratándose de expropiación, en el juicio de amparo: "Contra la aplicación de las leyes relativas a la expropiación por causa de utilidad pública, dictados en beneficio social, no cabe la suspensión, con fundamento en la fracción II del Artículo 124 de la ley de amparo, que salvaguarda el interés general y la aplicación de disposiciones de orden público por encima del perjuicio que pudieran resentir los particulares, con la ejecución de actos de la naturaleza indicada. -- (58)

El maestro Acosta Romero sintetiza la generalidad del procedimiento expropiatorio y opina que está exento de formalidades, salvo la publicación y se integra con los estudios previos que hace el Estado para fundar y motivar la expropiación y la necesidad de la obra una vez hecho lo anterior, el ejecutivo hará la declaratoria en el Diario Oficial de la Federación o de los Estados, sin audiencia previa, la autoridad judicial solo interviene en los aspectos patrimoniales del bien expropiado, tampoco se viola el Artículo 14 de la Constitución por el hecho de no dar audiencia a los interesados, salvo que en la ley de expropiación se hubiere fijado un procedimiento con audiencia previa, son actos de soberanía que están contemplados en la propia Constitución, después de publicada la declaratoria se concede un plazo determinado para que los propietarios hagan entrega voluntaria del bien y en caso contrario la autoridad administrativa to-

(58) Tesis jurisprudencial número 95, Jur. 1917-65, 2a. Sala.

mará posesión con el auxilio de la fuerza pública, pueden los afectados interponer el recurso administrativo de reversión dentro de los quince días posteriores a la notificación o resolución publicada en el Diario Oficial y si lo que se resuelve es negativo al interesado o el recurso no fue presentado en tiempo, la autoridad administrativa procederá a la ejecución en los casos en que sea necesario el bien para satisfacer necesidades colectivas, urgentes, la expropiación se ejecutará sin esperar la resolución, - - existe el recurso de reversión si dentro de cinco años contados a partir de la fecha de la resolución de la expropiación en el Diario Oficial y si el bien no se destina al fin de utilidad pública, el particular tiene derecho a que la administración pública le transfiera la propiedad sobre su bien, en este caso si el particular obtiene la devolución del bien expropiado tiene la obligación de reintegrar a la administración pública las cantidades que hubiere recibido por concepto de indemnización. (59)

Esta opinión del maestro nos parece equivocada, toda vez que si bien es cierto que el estado en ejercicio de su soberanía y con fundamento en la ley, expropia al particular un bien para un fin de utilidad pública, y éste no lo ocupa para tal dentro del término legal establecido, el particular no sólo tiene el derecho a recuperar su bien, sino a que se le aplique lo otorgado como indemnización por el Estado, a título de daños y perjuicios, toda vez que el acto expropiatorio no se perfeccionó y se le privó de lo que legítimamente poseía, es más, dichos pagos se aplicarían como

(59) Acosta Romero Miguel. Ob. cit. p. 596.

renta, por el impedimento del uso al expropiado y éste, si no está satisfecho, deberá demandar al Estado hasta satisfacer el monto de las prestaciones económicas que dejó de percibir por motivos del acto expropiatorio incompleto.

De los criterios de elementos procesales en la expropiación, nos apeguemos al del maestro Serra Rojas por considerarlo más preciso y completo.

2.6 EL PROBLEMA DE LA INDEMNIZACION.

Según el maestro Acosta Romero, en la doctrina se maneja el concepto de justo precio para referirse a la indemnización que es la cantidad de dinero que recibe el particular del Estado por la transferencia de su propiedad fijada en razón del valor fiscal o por determinación pericial cuando se trata de un bien que carece del mismo. La Constitución vigente sustituyó la palabra previa por la de mediante, motivo por el cual se origina el problema puesto que una sola palabra ha motivado una serie de controversias entre los tratadistas; algunos señalan que mediante debe entenderse como correlativo a la expropiación y otros dicen que mediante debe entenderse como previa y otros que las leyes secundarias pueden señalar plazos para que el Estado pague posteriormente; opina el maestro Acosta Romero -- que, dada la experiencia del Estado Mexicano en materia de indemnizaciones, se cambió el término previa por el de mediante para dar al Estado ma-

por flexibilidad y libertad de acción en las expropiaciones, dado que en determinado momento pudiere carecer de fondos económicos el mismo, para cubrir fuertes indemnizaciones. (60)

Por otra parte, el maestro Ignacio Burgoa, con referencia a la indemnización, nos manifiesta que la expropiación siendo un acto unilateral del Estado, tiene la apariencia de una venta forzosa, por tal, dicho acto es oneroso y el Estado debe otorgar una contraprestación que recibe el nombre de indemnización, misma a que se refiere el Artículo 27 Constitucio---nal, al establecer la causa de utilidad pública y mediante indemnización.- Según el referido maestro, la importancia jurídica de la indemnización radica en que es una condición constitucional sine qua non del acto expropia torio y el término mediante que utiliza el Artículo 27 Constitucional, indica la forma o manera cronológica de otorgar la contraprestación indemnizatoria por parte del Estado; opina que dicho vocablo se ha prestado a múltiples interpretaciones; respecto a la época en que debe pagarse la indemnización, se dice que debe ser previa, anterior al acto expropiatorio, también, que la palabra mediante significa simultaneidad entre el acto expropiatorio y la indemnización y, por último, se ha aseverado que el pago puede ser posterior a la expropiación. Según la jurisprudencia de la Corte nos refiere el autor, ésta no ha sentado un criterio firme para interpretar los términos mediante indemnización empleados en el Artículo 27 Consti tucional. En algunas ejecutorias se ha sostenido la simultaneidad del -

(60) Idem. p. 596.

acto y la indemnización, o que no sea posterior al acto expropiatorio. - Sin embargo, tan alto Tribunal también ha afirmado que el pago de la indemnización es posterior a la expropiación.

El criterio del citado maestro estima que, siendo la indemnización la contraprestación económica en favor del afectado por el acto expropiatorio, el Estado debe indemnizar al mismo y toda vez que de manera imperativa y unilateral aplica la expropiación, también fija las condiciones en que debe prestar la indemnización, la época de pago del mismo no debe ser aplazada ni incierta, la ley de expropiación en su Artículo 20, establece que los plazos en que la indemnización debe pagarse no excederá de diez años. (61)

El maestro Serra Rojas, señala que un principio elemental de justicia, la igualdad de los particulares ante las cargas públicas, se quebrantaría si el particular sufriera un gravamen exclusivo para esos casos en que el interés social se satisface; debe compensarse o indemnizarse a quien sufre un perjuicio, de manera justa y oportuna.

Puede darse el caso que una causa de utilidad pública señalada en una ley, no la satisfaga o justifique, para dichos casos el poder judicial es competente para proteger a los particulares de esas falsas estimaciones de "utilidad pública", hechas valer por el legislador federal o local y de

(61) Burgoa Ignacio, Ob. cit. p. 473.

terminar la inconstitucionalidad de la ley porque no satisface el requisito fundamental de los párrafos II y XV del Artículo 27 Constitucional. - El criterio de la Corte, nos dice el maestro, ha establecido un criterio dual en cuanto a la indemnización y consiste en:

- a) Cuando se satisface una función social se puede diferir el pago y,
- b) La indemnización debe cubrirse a raíz del acto expropiatorio.

En síntesis, el maestro Serra Rojas considera a la indemnización como un resarcimiento de los daños causados, que se cubren principalmente con dinero, el Estado le paga al afectado por un procedimiento de expropiación aunque el Artículo 27 de la Constitución no fija con claridad la época en que se deba satisfacer la indemnización. (62)

Debemos tener en cuenta, de acuerdo al presente estudio, que la expropiación debe realizarse por causas de utilidad pública y mediante indemnización y, al efecto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (comentada), observamos que respecto de la indemnización debe tenerse presente que mientras la Constitución de 1857 señalaba que ésta debería ser previa, la actual Constitución precisa que debe ser mediante, se ha interpretado que la expresión mediante debe ser forzoza y debe mediar entre el momento de dictar el decreto de expropiación y el momento en que el afectado haya agotado el último recurso legal que se le concede.

(62) Serra Rojas Andrés. Ob. cit. p. 275.

Los Artículos 19 y 20 de la ley de expropiación señalan un plazo máximo de diez años para pagar la indemnización.

En el acto expropiatorio la participación del órgano legislativo se concreta a la expedición de la ley donde se establezcan los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada.

Por su parte al órgano administrativo le corresponde concretar el acto expropiatorio, así como fijar el monto, plazo y términos de la indemnización.

El órgano judicial solo puede intervenir en el acto expropiatorio para determinar el valor del bien expropiado, cuando dicho bien hubiese tenido un aumento o decremento en su valor por mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la asignación del valor fiscal, esta intervención judicial es independiente de la que surgiera por la interposición del juicio de amparo. (63)

Por considerarlo oportuno se citan las siguientes tesis jurisprudenciales:

"Cuando el Estado expropia con el propósito de llenar una función social de urgente realización, y sus condiciones económicas no permitan el

(63) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (comentada) Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M., México, D.F. 1985. p. 75.

pago inmediato de la indemnización como debe hacerse en los demás casos, - puede constitucionalmente, ordenar dicho pago dentro de las posibilidades del erario". (64)

Indemnización en caso de expropiación "Como la indemnización en caso de expropiación es, de acuerdo con el Artículo 27 Constitucional, una garantía para que esta sea efectiva y aquella llene su cometido, es necesario que sea pagada, si no en el momento preciso del acto de posesión, si a raíz del mismo y de una manera que permita al expropiado disfrutar de ella, por lo que la ley que fije un término o plazo para cubrir la indemnización es violatoria de garantías". (65)

De los criterios citados con anterioridad podemos observar que los autores coinciden con que es requisito, para llevar a efecto la expropiación, el pago de la indemnización o justo precio, en razón al valor fiscal o por determinación pericial, que siendo una venta forzosa debe haber una contraprestación, que la época de pago no debe ser aplazada ni incierta y que debe prevalecer la igualdad de los particulares, sin sufrir gravamen exclusivo.

Concluimos en que es desigual determinar el pago por el valor fiscal del bien expropiado, toda vez que son valores anacrónicos fuera de época, e injustos ya que la propiedad inmobiliaria no se deteriora, sino que

(64) Tesis jurisprudencial número 93, Jur. 1917-65, 2a. Sala.

(65) Tesis jurisprudencial número 96, Jur. 1917-65, 2a. Sala.

sufre una plusvalía real que en nada coincide con el valor original asignado por lo que se deberá estar en todo caso a avalúos reales, que sean acordes con el tiempo y lugar, que respondan a los intereses de los particulares y que los mismos tengan el derecho esencial de solicitar a la autoridad, avalúos terceros en discordia para determinar el valor justo del bien expropiado, entonces sí podemos hablar de un concepto bien definido de indemnización o justiprecio.

Por otra parte, los autores no se van a la fuente histórica constitucional de nuestro país, puesto que si bien es cierto que la Constitución de 1857 en su texto decía previa indemnización para efectos de expropiar, en su Artículo 27 y la Constitución de 1917 dice mediante indemnización en el mismo Artículo 27; no es un juego simple de palabras sino la previsión futura para que el Estado pudiera ocupar la propiedad privada sin cargos al erario de pago inmediato, porque precisamente buscando la mediatez y apoyados en la realidad socio económica del Estado Mexicano que acababa de sufrir la crisis política y social de la Revolución de 1910 y las instituciones públicas apenas se vislumbraban en la realidad y se consolidarían a futuro, sabían que iban a expropiar no varias sino múltiples veces y debían por lo tanto proyectar la definición y asentamiento del nuevo Estado Mexicano, es la opinión que deducimos lógica y aplicable al cambio de los conceptos de "previa indemnización" por el de "mediante indemnización".

2.7 EL PAGO DE LA INDEMNIZACION.

Este aspecto del pago lo contempla el autor Germán Fernández del - Castillo y dice que la propia ley de expropiación establece que la autoridad expropiante fijará los plazos en que la indemnización deberá pagarse, - los que no abarcarán nunca un período mayor de diez años, el pago debe cubrirse con base al daño causado, pero la demora del mismo ocasiona perjuicios distintos de aquel y que consisten en la satisfacción o provecho que el expropiado deja de recibir al ser privado de su propiedad. En estricto derecho estos daños y perjuicios por demora en el pago que origina un - interés legal en favor del acreedor, obligación determinada en el Artículo 2112 del Código Civil vigente, pero esta obligación fue omitida por la ley de expropiación, la falta de esos intereses por efectos del pago oportuno de las indemnizaciones a los expropiados hace injusto que la autoridad administrativa y no la ley fije la forma y plazos de pago, pues los pagos - que se hagan en primer término son en perjuicio de los que se hagan posteriormente, esto es en razón a los incrementos que sufre la propiedad inmobiliaria en razón de la plusvalía que el propio tiempo le acumula y es - injusto e inequitativo que los valores originales no coinciden con las realidades actuales, esto es que el daño esta sufrido y no hay seguridad de - que sea cubierto y satisfaga plenamente el concepto indemnización que no - es otra cosa que la contraprestación equitativa. (66)

El criterio del maestro Serra Rojas nos dice que el pago de la in-

(66) Fernández del Castillo Germán . Ob. cit. p. 100.

demnización debe cubrirse en dinero, así como la posibilidad de cubrir las indemnizaciones con bonos de la deuda pública al no disponer el Estado para cubrir los pagos en efectivo, reconoce sus obligaciones pecuniarias, pero las incorpora a la deuda pública y aplaza su pago de acuerdo con las disponibilidades del erario. (67)

En esta forma el Estado aplazó el pago de las expropiaciones de octubre de 1985 en el Distrito Federal, apoyado asimismo en los Artículos 19 y 20 de la ley de expropiación vigente.

Respecto a la calidad del pago de la indemnización el maestro Ignacio Burgoa anota que dicha contraprestación que el Estado debe cubrir en beneficio del afectado, ni la Constitución ni la ley de expropiación dicen nada, sin embargo, dicha calidad de pago debe hacerse en dinero que es el medio usual en diversas operaciones pudiendo ser en efectivo o bien en títulos representativos del mismo fácilmente negociables y avalados por el propio Estado. El propio Artículo 27, fracción VI, segundo párrafo, habla del valor fiscal del bien expropiado, mismo que se refrenda en el Artículo 10 de la ley de expropiación, surge la controversia cuando corresponde el valor real del bien expropiado con lo que le pretenden pagar al particular y es cuando éste puede acudir al juez federal para que el mismo, después de oír a las partes, resuelva el monto del pago al particular. (68)

(67) Serra Rojas Andrés. Ob. cit. p. 277.

(68) Burgoa Ignacio. Ob. cit. p. 475.

Los autores citados coinciden en que el pago debe hacerse en dinero o incluso con títulos que avalen el Estado para dicho pago, es injusto que no se contemplen los daños y perjuicios a que hace referencia el maestro Fernández del Castillo, toda vez que aparte del acto expropiatorio tendremos que esperar hasta diez años para cubrir el total del importe determinado para el pago, pero cuando esto suceda lo que fue nuestra propiedad ya valdrá mucho más que cuando nos fué expropiada. El Estado debe cuidar estos aspectos tan graves y legislar para que dicho pago sea más expedito y apegado a la realidad y al derecho.

CAPITULO 3
LOS DECRETOS EXPROPIATORIOS DEL 11 y 21 DE
OCTUBRE DE 1985.

Cuando lo más profundo del ser humano se cimbra, cuando las fuer--
zas de la naturaleza se desatan y producen fenómenos que afectan a toda -
una sociedad, con el efluvio de fuerzas magnéticas que se vierten como una
inconformidad de la propia tierra, por el hecho de que el hombre, en abuso
y exceso de sus recursos técnicos y científicos, cambia climas, extingue
especies y altera las condiciones atmosféricas y geográficas del globo te--
rráqueo, la propia naturaleza protesta y de un sólo golpe le recuerda al -
hombre que la misma tiene sus propias leyes y que éstas no pueden nunca -
ser modificadas por nadie.

Un temblor fuerte, destruye de inmediato nuestras asociaciones cul
turales más antiguas; la tierra, el emblema mismo de la solidez, se mueve
y se agita bajo nuestros pies como si fuera una delgada corteza que desca
nara sobre un fluido.

No es posible predecir un sismo, ni siquiera se tiene la certeza -
de que llegue a ocurrir; las capacidades predictivas de la sismología, al
igual que las de muchas otras disciplinas científicas, son bastante limita

das; baste recordar, a manera de ejemplo, el desmentido categórico que la naturaleza dio el 20 de septiembre de 1985 a las afirmaciones de un científico universitario que había asegurado que no se repetiría el sismo del día anterior.

3.1 ANTECEDENTES, DE LOS DECRETOS.

México, Ciudad que emergió de los sismos, de los recuerdos perennes de esta queridísima urbe en la que vivimos; se agolpan en las mentes - hechos y circunstancias que quedaron grabados y que obligan a todos a reflexionar, ubicar y centrar muchos aspectos de la vida, esa mañana del 19 de septiembre de 1985, quedó imborrable en los recuerdos de las personas - que vivimos y experimentamos esa tragedia, el tiempo pasa inexorablemente para todos y en todos deja huellas y nuestro pensamiento toma conciencia, - y la misma nos hace madurar.

La Ciudad de México, zona de desastre; miles de víctimas, un devastador terremoto sacudió a la Ciudad de México. El saldo: destrucción y muerte. El ulular de las sirenas fue creciendo en intensidad a partir de que se tomaba conciencia de que el terremoto de las 7:19 horas no era otro temblor.

La tragedia más terrible sufrida en la historia moderna del país, - demandó los esfuerzos solidarios de la ciudadanía. Las fuerzas del orden

no se dieron abasto para detener el saqueo y el pillaje; fue necesario un estricto patrullaje militar. En el lapso de unos minutos la tierra se agitó y retorció hasta despedazar totalmente casas y edificios enteros en algunas zonas de la capital. El temor de consecutivas sacudidas hizo que la gente no se calmara. Gritos de auxilio, muchos llamando a sus seres queridos como si los gritos pudieran resucitar a los muertos.

De una primera declaración del regente capitalino, de que no sería necesario decretar un estado de emergencia, se pasó a izar la bandera nacional a media asta y declarar tres días de duelo. No sólo en el Distrito Federal hubo víctimas; muchos afectados en Colima, Michoacán y Guerrero. Ante el caos se impuso la cordura y se pasó al uso racional de agua y luz. A pesar de haber habido otras 19 sacudidas entre las 7:20 y las 16:00 horas, se anunció que no se repetiría el sismo.

De una precipitada afirmación del señalamiento de que teníamos los medios para hacer frente a esta desgracia se pasó, horas después, a unos, a las naciones amigas. La oportunidad para demostrar la ineficiencia, y la falta de programas de emergencia, se dio. La labor voluntaria de cientos de miles de ciudadanos demostró lo unido que estaban los capitalinos. El Gobierno declaró estado de alerta. Se suspendieron las giras presidenciales al interior de la República y se iniciaron los primeros recorridos oficiales por las áreas afectadas.

Los helicópteros que volaban cerca de las zonas de desastre, contribuyeron a desplomar algunas edificaciones. El mundo se enteró de la noticia: México, destruido. Las telecomunicaciones se interrumpieron. Conforme transcurrían los minutos, los reportes crecían en el número de personas atrapadas y de familias sin techo. Un jueves negro que cambió a México. El luto, el valor, y la solidaridad concluyó sin una declaración presidencial. "Hoy no, después tendrán más información". Así terminó para algunos el día, como para otros la vida, y para muchos más, el inicio de la impotencia y la comprobación de la corrupción.

Si lo prioritario era rescatar vidas humanas para la gente del pueblo, los funcionarios sin dejar lo elegante de sus atuendos, pasaron a la fase de los pronunciamientos, y de los actos de "solidaridad". Caos vial y pánico fueron de la mano. Tímidamente algunos Estados se atrevieron a ofrecer su apoyo, pero "contábamos con los recursos suficientes". El Estado dio a conocer su apoyo a los damnificados. Se detectaron las zonas más castigadas, se suspendieron las labores en las escuelas y en el Gobierno. Los hospitales, principalmente los públicos, habían resultado dañados.

Más personas de las que salían del D.F. entraban en búsqueda de sus parientes. La suspensión del servicio telefónico de larga distancia y carreteras dañadas, contribuyeron a aumentar el pánico, el cual se refle

jó, no sólo en el rostro de los capitalinos, sino en las compras que se hacían, y en la contradicción, cuando no ausencia, de la orientación oficial.

Cada capitalino tenía su visión, unas exageradas por la imaginación, otras reducidas por la pose. La especulación sobre el qué pasará se vio coronada con un nuevo sismo, que provocó más derrumbes, mas muertes; pero sobre todo más pánico. El día 20, otro temblor, menos fuerte que el anterior -no por ello menos devastador- se presentó. Las estaciones de Radio y T.V. se dieron cuenta de la función social, que por razones pecuniarias, habían olvidado. "Necesitamos sueros, jeringas, alcohol y todo tipo de medicinas y materiales de curación". Se empezó a avisar a los radioescuchas de provincia que la familia X o Z se encontraban bien.

Se pedía que los súbditos de tal o cual gobierno se presentaran a tal o cual Embajada. Cientos de llamadas de desesperación pedían fuerzas voluntarias para remover escombros, pues en las ruinas se encontraban vivas muchas personas. Supimos, y no por anuncios oficiales, cómo estaban siendo aplastadas humildes costureras, cómo había mexicanos y mexicanas trabajando en campos de concentración. Los hacinamientos eran descubiertos, pero todo salió a flote, hundiendo a vidas humanas, la podredumbre de jugosos negocios que habían enriquecido a más de un "honorable" funcionario público.

La Ciudad de México ofreció sus contrastes: la miseria material y la miseria humana quedó al descubierto. Puestos de socorro, hospitales - improvisados, guarderías, y moradas provisionales se ofrecieron a todos. - Los planes de emergencia y de ayuda a la población civil, demostraron sus fallas y aciertos. La rivalidad por el control de la situación, por capit talizar políticamente el drama, también se dio. Se nos ofreció el perfil del fenómeno, los reportes sismológicos y el panorama.

Tlatelolco y el Centro Médico, rivalizaron en el número de muertos. Lo mismo había cadáveres de conocidos que de desconocidos. Como - la muerte suele ser en estos casos, no perdonó edades, rangos sociales, ni nacionalidades.

El mismo día 19, el Servicio Sismológico Nacional del Instituto de Geofísica de la UNAM informó sobre el epicentro: el área de influencia se extendió a cientos de kilómetros cuadrados, afectando los Estados de Jalisco, Michoacán, Guerrero, Puebla, Veracruz, Oaxaca y Chiapas. El Director del Instituto de Geofísica señaló que no se esperaba una repetición del fenómeno, ni existían posibilidades de que ocurriera uno similar. El epicentro del primer terremoto se ubicó a 17.6 N y 102.5 W, en el Océano Pacífico, frente a la desembocadura del río Balsas, 0.7:17'48" hora local día 19 de septiembre de 1985. La magnitud: 7.8 Ms ó 8. Mw. Supimos de la existencia de la placa de Cocos, de la litósfera, de las regiones tectóni-

cas, de las zonas de subducción y de los movimientos y acumulación de fuer-
zas. Sentimos las vibraciones producidas por las ondas sísmicas y sus -
consecuencias. La intensidad se reflejó en el nivel de la destrucción. -
(69)

Ante la desaparición del Hospital Juárez -uno de los nosocomios -
más importantes en materia de cirugía de América Latina cuya torre princi-
pal de once pisos se vino abajo con más de 300 médicos que participaban en
cursos de posgrado y medio millar de pacientes.

La primera relación de edificios dañados incluía hoteles, multifa-
miliares, oficinas de gobierno, centros comerciales; fábricas y escuelas -
habían sucumbido ante la dureza de los movimientos telúricos, y en no po-
cos casos, ante el ahorro que los constructores habían hecho a costa de la
solidez de sus estructuras, muchas construcciones sufrieron cuarteaduras y
hubo necesidad de peritajes. Todos trataban de obtener una orientación -
técnica para poder seguir haciendo uso de los inmuebles.

Como hongos después de un período de lluvia en las zonas boscosas,
emergieron albergues y puestos de auxilio por toda la ciudad. La labor -
de ayuda, en la mayoría de los casos de gente que no se interesaba por ser
registrada en los anales de nuestra vida cotidiana, hizo menos doloroso el
tránsito hacia la normalidad.

(69) "Las tareas de reconstrucción no han cumplido su cometido" por:
González Carrancá, Juan Luis.
Revista. jueves de excelsior - año 04, núm. 3340, 18 de septiembre -
de 1986.

Los anfiteatros de las delegaciones se vieron repletos, conforme - fue pasando el tiempo necesario se hizo enterrar a los cadáveres desconocidos en fosas comunes, y aun improvisar en lugares, como en el estudio de beisbol del Seguro Social, verdaderos anfiteatros. La Ciudad no tuvo tiempo para las lágrimas, ni para velar a sus muertos. Los deudos querían rescatar lo rescatable dentro de montañas de escombros.

La tragedia nacional se vio agravada por el pánico. Horas de inquietud, temores de fugas de gas y de explosiones, falta de energía eléctrica, del servicio de agua, de los servicios telefónicos y embotellamientos ante la suspensión del Metro; todo confluía, todo repercutía sobre el ánimo de la población. Los capitalinos acordonaron las zonas afectadas, los curiosos pululaban por todas partes, no faltaron enfrentamientos, e - histeria. Poco a poco nos dimos cuenta de la dimensión de la tragedia, - se aclaró al mundo que México no había desaparecido, que únicamente había toneladas de escombros, que era difícil la labor de rescate, sobre todo en las zonas donde las moles de concreto y varilla no eran fáciles de remover. Los primeros rescates, producían satisfacción, las aulas del Conalep congregaron a padres de familia.

Socorristas improvisados empezaban a sentir el rigor de la fatiga; la solidaridad y la demagogia campearon por igual. Los problemas surgieron de inmediato, se encontraron detenidos que habían sido torturados, cu-

yos cadáveres yacían en los sótanos de una de las procuradurías.

La ayuda internacional, primero rechazada y después solicitada, empezó a fluir como una muestra de solidaridad de las organizaciones humanitarias del mundo. El aeropuerto se congestionó, lo mismo de aviones, que de mercancía. Socorristas de distintas nacionalidades trabajaron a la par con los mexicanos; no faltaron los hechos bochornosos como aquellos en que los perros amaestrados les habían sido robados a unos europeos, mientras realizaban su labor de buscar personas vivas.

Las autoridades se aprestaron a anunciar que lo prioritario era el rescate y la reubicación de los que habían perdido su vivienda. Los hospitales resultaron insuficientes, frente a la peor tragedia, frente al luto, la lección.

Los primeros datos oficiales reportaban a mil seiscientos cuarenta y un muertos, seis mil heridos y dos mil atrapados. La esperanza de hallar con vida a quienes estaban bajo los escombros se iban diluyendo. Los conatos de incendio no faltaron. Como tampoco los mensajes de solidaridad. Al mismo tiempo que los edificios se seguían desmoronando, las cosas para identificar cadáveres continuaban. El hedor a muerte se sentía en las áreas más dañadas. Para el día 21 de septiembre se sabía que el Presidente Miguel de la Madrid había suspendido su participación en la --

ONU. Llegó equipo especial para remover escombros. La prensa criticó - al embajador estadounidense por afirmar que por lo menos habían muerto diez mil personas. Llegó el apoyo moral, con víveres, grúas y helicópteros.

Del jueves al domingo se registraron 75 temblores más, la réplica más severa fue la del viernes 20 a las 19:38 horas; la buena voluntad y la falta de experiencia estuvieron presentes al tiempo que sugerían mantener la calma.

El domingo 22, cuando se hablaba de trescientos mil ciudadanos sin casa, y oficialmente de menos de cinco mil muertos; los templos, lo mismo católicos que protestantes, se vieron repletos. La ayuda rebasaba las - mil toneladas, pero se imponía intensificar el rescate, pues el tiempo - - apremiaba, estábamos contra él. Los universitarios, principalmente de la U.N.A.M., por instrucciones del rector, crearon brigadas de las Facultades de Ingeniería, Arquitectura, Medicina y Psicología. El riesgo inminente de epidemias obligó a orientar, ante la presencia de infecciones gastrointestinales. Los entierros tuvieron que ser colectivos, los crematorios trabajaban a tiempo completo.

Se empezó a hablar de posibles responsables, de la complicidad material de los constructores de los edificios dañados, y nuevamente de los cientos de costureras que estaban en espera de ser rescatadas. Las nece-

sidades por el sismo aumentaron el drama de muchos; los términos de nuevos préstamos para iniciar la reconstrucción fueron negociados, se trató de re tornar a la normalidad, pero después del 19 nada pudo ser igual. Hubo in tentos de suicidio ante la pérdida o el despojo; las alteraciones nervio-- sas se reflejaron en el comportamiento de los habitantes.

Los legisladores pidieron nuevas normas en materia de construcción y sanciones a quienes habían defraudado con las obras públicas. Las re-- acciones producidas en la población incluyeron: dificultad para dormir o bien somnolencia persistente; sensaciones de inseguridad o temor constan-- te; sensación como si continuara temblando; dificultad para concentrarse; irritabilidad, llanto fácil; dificultad para recordar eventos; sensación - de confusión temporo-espacial; tristeza permanente; intolerancia a lugares cerrados o pequeños y oscuros y sensaciones de sobresalto.

En síntesis, el sismo complicó el manejo de la crisis, se pidió un trato especial a los acreedores, el desaliento invadió las zonas de desas-- tre. Se donaron tres días de salario, se reanudaron las actividades y se improvisaron oficinas y viviendas. Entre melancolía, tristeza y pánico - se explicaron las consecuencias psicológicas del desastre.

Los traumas se veían en niños y adultos, y hasta la fecha perdu-- ran. Tras el ejemplo del rector de la U.N.A.M., del anuncio de que los

trabajadores universitarios, académicos y administrativos habían donado, - voluntariamente, tres días de su salario para los damnificados, los demás sindicatos y agrupaciones hicieron lo mismo. Se abrió una cuenta, la número uno de Nafinsa, y se dijo que los fondos serían escrupulosamente manejados.

Se rescataron los cadáveres de dos personas asesinadas, amarradas, amordazadas y con huellas de tortura. Uno era abogado y el otro estudiante. Desaparecieron ciudadanos colombianos arrestados en los separos de - la policía judicial. Los relatos, las vivencias, las experiencias y el - balance fueron quedando a un lado para tratar de reiniciar las actividades.

El miércoles 25 salieron del país las primeras brigadas de rescate, las esperanzas de encontrar con vida a los desaparecidos se evaporaron. Emocionado, el país, agradeció al mundo su ayuda.

Los planes de emergencia, los proyectos de descentralización y las facilidades a burócratas para abandonar el Distrito Federal, se dieron a conocer.

Los grupos de presión externaron sus posiciones; congelamiento de rentas, otorgamiento de viviendas, expropiación de predios (propuesta por

el PAN), descentralización del Distrito Federal y organización de los damnificados.

En las labores de demolición encontraron a personas con vida; nueve lactantes bajo escombros sorprenden nuevamente a todos. La neurosis se justifica. Las pérdidas económicas son cuantiosas; los problemas legales sin parangón en nuestra historia. Anuncia el gobierno, a través de la SEDUE, el programa de vivienda para los damnificados; todos tendrán casa, préstamos blandos, construcciones y reparaciones; apoyo a los afectados.

Debido al problema generado por los sismos, el gobierno de la República tomó la iniciativa de solucionar el problema habitacional de miles de familias que carecen de una morada digna. Los movimientos telúricos pusieron al descubierto un problema grave en la capital y en todas las ciudades importantes, la población vive hacinada, sin lo elemental para la condición de ser humano. Uno de los primeros anuncios que se produjeron a raíz del temblor, fue el señalamiento de la formación de un Programa Emergente de Vivienda, en el que participarían las distintas entidades del Estado encargadas de resolver el déficit de habitaciones y, por ello, se instrumentó la participación del Fovissste, Infonavit, Fovi-Banca, Auris, Isssfam-Fovimi, entre otros.

Con motivo del deterioro que sufrieron miles de oficinas públicas se pensó en la posibilidad de descentralizar la vida económica y política del país; para ello, se anunció la reubicación de muchas dependencias; sin embargo, la salida de burócratas se quedó únicamente en el discurso oficial, pues en realidad el número de entidades que se establecieron en el interior del territorio nacional fue mínimo, toda vez que el sentirse alejados del centro de poder hizo dudar a sus titulares sobre la conveniencia de emigrar. Los estados, en su mayoría, vieron la descentralización como una amenaza a la paz y tranquilidad de la provincia. En algunas ciudades no dudaron en señalarse que los defechos no serían bienvenidos, al grado de limitar el arrendamiento de viviendas para capitalinos. Es sintomático el anuncio que se vio pintado en muchas bardas que indicaba "Se hace patria, cuando se mata a un chilango".

En gran parte los inconvenientes de una emigración masiva se entienden, pues la demanda casi inmediata de bienes y servicios encarece todo. Los que tienen ingresos superiores pueden pagar rentas más elevadas, comprar alimentos en mayores cantidades, desquiciando los precios y la culpa, con razón, le es atribuida a las hordas de burócratas que tienen sus patrones de comportamiento definidos y no están dispuestos a cambiar.

En algunos casos de familias que habían sido trasladadas a otras partes, no dudaron en regresar al Distrito Federal, ya que aquí se encuen-

tran sus amistades, colegios de sus hijos, parientes y recuerdos. Irónicamente en la prensa del día 19 de septiembre se publicó que la construcción de viviendas efectuada por el Estado no tenía precedente: lo construido en tres años superaría a todo lo edificado en el sexenio anterior, y - que en 1985 se concluirían trescientos sesenta y tres mil unidades habitacionales.

Piden la moratoria sobre la deuda externa, pero la banca internacional responde que México no debe utilizar la tragedia para posponer el - pago de intereses o reestructurar nuevamente la deuda. El Presidente - - prohíbe usar explosivos en las demoliciones de edificios, dijo el domingo 29 que podría dañar a los sobrevivientes.

La Comisión Nacional y Metropolitana de Emergencia informó la situación de las consecuencias del sismo y de la madurez de la población, - "El gobierno responderá al reto de la reconstrucción nacional". Cientos de miles de niños sin escuela, miles de trabajadores pidieron que se les - hiciera justicia. Y después de los sismos vinieron las expropiaciones de predios, con sus excesos, sus omisiones e imprecisiones; fue necesario un nuevo decreto aclaratorio. Quedaron al descubierto los líderes sindicales de la industria textil; se ofreció proteger a las costureras. Las in - conformidades contra la expropiación, los temores de nuevas, y las consecuencias políticas se reflejaron en la inquietud de la oligarquía.

Los dramáticos sucesos que vivió México después de los sismos del 19 y 20 de septiembre corroboraron la necesidad de descentralizar al país, de otorgar a la población una "cultura sísmica", de adecuar las construcciones al subsuelo; pero sobre todo, de desarrollar sistemas y mecanismos para casos de emergencia.

Los primeros síntomas y datos sobre los temblores del mes de septiembre de 1985 fueron en el sentido de que no había alcanzado la magnitud que poco después comprobó la prensa. En una preliminar consideración, la cifra de muertos, la oficial, situó el número de víctimas que perdieron la vida en menos de seis mil, pero datos más cercanos a la realidad los situaron en por lo menos cuarenta mil. Esta cifra fue señalada por la prensa extranjera en apreciaciones teniendo como dato únicamente el número de edificios afectados por los movimientos telúricos. Los datos sobre las edificaciones dañadas, también fue inferior a lo comprobado posteriormente por los investigadores de la U.N.A.M. Según el Instituto de Ingeniería, el número real de construcciones dañadas por los sismos fue también superior a los datos proporcionados por las autoridades.

En materia de cifras es comprensible, pues las autoridades de los servicios médicos del gobierno se basaron exclusivamente en el número de actas de defunción que fueron levantadas. Si partimos de datos reales y de la imposibilidad de rescatar todos los cadáveres, comprendemos -aunque

no justificamos- los datos conservadores en los que insisten las autoridades en señalar como cifras oficiales.

Los Servicios Médicos del D.D.F., reconocieron hace unos días, que fueron cinco mil novecientos muertos, pues se tomaron como base los cadáveres que fueron puestos a disposición de los agentes del Ministerio Público. Añadieron que no obstante el hecho de haberse removido los escombros de algunas construcciones en forma posterior, no se encontraron más cuerpos. Sin embargo, la ciudad continúa llena de construcciones dañadas que aun no han sido demolidas.

Las tareas por realizar no han cumplido su cometido, muchos perdieron sus empleos, sus bienes materiales y sus viviendas. La reconstrucción del área metropolitana no ha avanzado. Son miles los que carecen todavía de vivienda, y mientras sigan existiendo esas casas improvisadas de lámina y de cartón, la cuenta no estará saldada. Decíamos que los sismos demostraron muchas cosas, que la humanidad pierde sus valores a pasos gigantados, pero la inquietud humana y el deseo de superación siguen presentes.

Decía un filósofo que el carácter demagógico y el designio de influir sobre las masas, es actualmente común a todos los partidos políticos. "Después de aquel cambio, es necesario adaptarse a las nuevas condi

ciones, como hay que adaptarse cuando un temblor de tierra ha trastornado las demarcaciones y límites antiguos de la figura del suelo y modificado - el valor de la propiedad". El opacamiento de espíritu produce consecuencias fatales. Seguimos creyendo en el futuro; pero la herida sigue abierta.

A raíz de los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985, las autoridades se fueron por la vía más fácil, la de los decretos de expropiación de predios y la reconstrucción de los inmuebles dañados y colapsados y -- afectados básicamente con el cáncer urbano de las rentas congeladas; sin -- embargo, ni se contempló todo lo que se debía contemplar, ni se hizo todo lo que se tenía que hacer; y el gobierno dejó ir una oportunidad de oro -- que quizá jamás se volverá a presentar para intentar resolver los problemas más graves de la macro-ciudad de México.

Replanteamiento de valores: muchas personas, toda la gente podría decirse, replantea su vida y su futuro después de verlos amenazados, se -- evalúan de esa forma virtudes y defectos propios, pero también los ajenos; se reconocen en su exacta dimensión los logros obtenidos y se empiezan a -- desdeñar los propósitos obsesivos o neuróticos por obtener mayores logros o por una mayor pero vanidosa significación personal.

El hombre como que no quiere tanto a la vida hasta que la ve amenazada.

Después de un susto crítico se afianza a ella de manera más realista y sensata, después de sacudirla de obsesiones e insensateces, éstas que da este vivir deshumanizado que el mundo moderno está disfrutando.

Si algo bueno deja la experiencia de un sismo catastrófico, es - - aquello que nos induce a revalorarnos, a revaluar nuestra vida, revaluar la vida en general, no solamente la nuestra.

El hombre es necio y absurdo, y ha de ir por donde no debe hasta - que algo de origen escondido o en todo caso hasta que la madre naturaleza le da una lección, como está anotado con anterioridad; hasta entonces advierte y aprecia su realidad y parece que mientras más moderno, es más insensato con él mismo y con la naturaleza.

Los terremotos no sólo sacudieron edificios y casas, sino también las conciencias, es necesario darnos exacta y cabal cuenta de los errores para evitar volver a cometerlos, no reconstruir lo que se destruyó, parar la explosión demográfica; descentralizar, construir con talento, con imaginación y honradez.

3.2 MARCO JURIDICO DE LOS DECRETOS EXPROPIATORIOS.

El marco jurídico o cuerpo de leyes en los cuales el Ejecutivo Federal fundamentó los dos decretos expropiatorios del 11 y 21 de octubre de 1985, es el que enseguida anotamos:

Constitución: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (se anotan los artículos en el orden que están en los decretos).

Artículo 89: "Las facultades y obligaciones del Presidente son las siguientes:

Fracción I. Promulgar y ejecutar las leyes que expida el Congreso de la Unión proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia".

Artículo 40. "El varón y la mujer son iguales ante la ley. Esta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.

Toda persona tiene derecho a decidir de manera libre, responsable e informada sobre el número y el espaciamiento de sus hijos.

Toda persona tiene derecho a la protección de la salud. La ley de finirá las bases y modalidades para que el acceso a los servicios de salud y establecerá la concurrencia de la federación y las entidades federativas en materia de salubridad general, conforme a lo que dispone la fracción — XVI del artículo 73 de esta Constitución.

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Es deber de los padres preservar el derecho de los menores a la satisfacción de sus necesidades y a la salud física y mental. La ley determinará los apoyos a la protección de los menores a cargo de las institucio

nes públicas".

Artículo 27. "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada".

Párrafo segundo. "Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización".

Fracción VI. "Fuera de las corporaciones a que se refieren las - - fracciones III, IV y V, así como los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal o de los núcleos dotados, restituidos o constituidos en centro de población agrícola, ninguna otra corporación civil podrá tener en propiedad o administrar por sí bienes raíces o capitales impuestos sobre ellos con la única excepción de los edificios - - destinados inmediata y directamente al objeto de la institución. Los Estados y el Distrito Federal, lo mismo que los Municipios, de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes - - raíces necesarios para los servicios públicos.

Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autori-

dad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad - que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por los propietarios o simplemente aceptado por él de un modo tácito, por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con poste-rioridad a la fecha de asignación del valor fiscal, será lo único que debe rá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial.

Esto mismo se observará cuando se trate de objeto cuyo valor no es te fijado en las oficinas rentísticas.

El ejercicio de las acciones que corresponden a la Nación, por virtud de las disposiciones del presente artículo, se hará efectivo por el - procedimiento judicial; pero dentro de este procedimiento y por orden de - los Tribunales correspondientes, que se dictará en el plazo máximo de un - mes las autoridades administrativas, procederán desde luego a la ocupación administrativa, remate o venta de las tierras o aguas de que se trate y todas sus accesiones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por - las mismas autoridades antes de que se dicte sentencia ejecutoriada".

Artículo 73. "El Congreso tiene facultad:...

Fracción VI. "Para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal, sometiéndose a las bases siguientes:

1a. El Gobierno del Distrito Federal estará a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercerá por conducto del organo u órganos - que determine la ley respectiva.

2a. Los ordenamientos legales y los reglamentos que en la ley de la materia se determinene, serán sometidos al referendum y podrán ser objeto de iniciativa popular, conforme al procedimiento que la misma ley señale".

3a. Derogada.

4a. Los nombramientos de los Magistrados...

Ley de Expropiación.

Artículo lo. "Se consideran causas de utilidad pública":

Fracción I. "El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público;...

Fracción III. "El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, - jardines, campos deportivos o de aterrizaje y de cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo;...

Fracción V. "La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o transtornos internos; el abastecimiento de las ciudades o centros de población, de víveres o de otros artículos de consumo necesarios, y los

procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, plagas, inundaciones u otras calamidades públicas...

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

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

Fracción XII. "Los demás casos previstos por leyes especiales.

Artículo 2o. En los casos comprendidos en enumeración del artículo 1o. previa declaración del Ejecutivo Federal, procederá la expropiación, ocupación temporal, total o parcial, o la simple limitación de los derechos de dominio para los fines del Estado o en interés de la colectividad.

Artículo 3o. El Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Estado, Departamento Administrativo o Gobierno de los territorios correspondientes, tramitará el expediente de la expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio y en su caso hará la declaratoria res-

pectiva.

Artículo 4o. La declaratoria a que se refiere el artículo anterior se hará mediante acuerdo que se publicará en el Diario Oficial de la Federación y será notificado personalmente a los interesados. En caso de ignorarse el domicilio de éstos, surtirá efectos de notificación personal - una segunda publicación del acuerdo en el Diario Oficial de la Federación.

....

Artículo 8o. En los casos a que se refieren las fracciones V, VI, y X del artículo 1o. de esta ley, el Ejecutivo Federal, hecha la declaratoria podrá ordenar la ocupación de los bienes objeto de la expropiación o de la ocupación temporal o imponer la ejecución inmediata de las disposiciones de limitación de dominio, sin que la interposición del recurso administrativo de revocación suspenda la ocupación del bien o bienes de que se trate o la ejecución de las disposiciones de limitación de dominio..

Artículo 10. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito, por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso del valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de asignación del

valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas. . .

Artículo 19. El importe de la indemnización será cubierto por el Estado cuando la cosa expropiada pase a su patrimonio.

Cuando la cosa expropiada pase al patrimonio de persona distinta del Estado, esa persona cubrirá el importe de la indemnización.

Estas disposiciones se aplicarán en lo conducente a los casos de ocupación temporal o de limitación al derecho de dominio.

Artículo 20. La autoridad expropiante fijará la forma y los plazos en que la indemnización deberá pagarse, los que no abarcarán nunca un período mayor de diez años.

Artículo 21. Esta ley es de carácter federal en los casos en que se tienda a alcanzar un fin cuya realización compete a la Federación conforme a sus facultades constitucionales, así como cuando se trate de imponer limitaciones al dominio; y de carácter local para el Distrito y Territorios Federales.

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

Artículo 836. "La autoridad puede, mediante indemnización ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente a una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo".

Ley Federal de Vivienda.

Artículo 1o. La presente ley es reglamentaria del artículo 4o., párrafo cuarto, de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda gozar de vivienda digna y decorosa.

El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la administración pública federal en materia de vivienda, su coordinación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda.

Artículo 2o. Los lineamientos generales de la política nacional de vivienda son los siguientes:

I. La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos;

II. La Constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda de interés social...

Artículo 5o. Las dependencias, entidades y organismos descentralizados de la administración pública federal que formulen programas de vivienda o lleven a cabo acciones habitacionales, quedan sujetos a las disposiciones de esta ley...

Artículo 6o. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología:

I. Formular, conducir y evaluar la política general de vivienda, de conformidad con las disposiciones de esta ley y con las que dicte al respecto el Ejecutivo Federal, así como coordinar los programas y acciones que tiendan a satisfacer necesidades habitacionales que realicen las entidades de la administración pública federal y las funciones y programas afines que en su caso determinen;...

XI. Promover y coordinar la atención de las necesidades de vivienda, en casos de siniestros, que afecten centros de población, y que le señale el Presidente de la República;...

XII. Las demás que le señalen las leyes y el Ejecutivo Federal.

Artículo 19. Se considera de utilidad pública la adquisición de tierra para la construcción de viviendas de interés social o para la cons-

titución de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Artículo 1o. La presente Ley establece las bases de organización - de la Administración Pública Federal, centralizada y paraestatal.

La Presidencia de la República, las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República integran la Administración Pública centralizada...

Artículo 5o. El Gobierno del Distrito Federal estará a cargo del - Presidente de la República, quien ejercerá por conducto del jefe del Departamento del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley - Orgánica correspondiente...

Artículo 32. A la Secretaría de Programación y Presupuesto corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

I. Proyectar la planeación nacional del desarrollo y elaborar, - con la participación de los grupos sociales interesados, el Plan Nacional correspondiente;

II. Proyectar y coordinar con la participación que corresponda a los gobiernos estatales y municipales, la planeación regional, así como la ejecución de los programas especiales que le señale el Presidente de la Re

pública;...

Artículo 37. A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

I. Formular y conducir las políticas generales de asentamientos humanos, urbanismo, vivienda y ecología;

II. Proyectar la distribución de la población y la ordenación territorial de los centros de población, conjuntamente con las dependencias y entidades del Ejecutivo Federal que corresponda, así como coordinar las acciones que el Ejecutivo Federal convenga con los Ejecutivos Locales para la realización de acciones, coincidentes en esta materia, con la participación de los sectores social y privado;

III. Promover el desarrollo urbano de la comunidad y fomentar la organización de sociedades cooperativas de vivienda y materiales de construcción;

IV. Promover el desarrollo de programas de vivienda y urbanismo; y apoyar a las autoridades estatales y municipales en su ejecución;

Artículo 44. Al Departamento del Distrito Federal, corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

I. Atender lo relacionado con el Gobierno de dicha entidad en los términos de su Ley Orgánica, y

II. Los demás que le atribuyan expresamente las leyes y reglamen-

tos.

Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.

Artículo 10. El Presidente de la República, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 73, fracción VI, base la. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tiene a su cargo el Gobierno del Distrito Federal y lo ejercerá de conformidad con las normas establecidas por la presente ley, por conducto del Jefe del Departamento del Distrito Federal a quien nombrará y removerá libremente...

Artículo 18. Al Departamento del Distrito Federal, corresponde el despacho de los siguientes asuntos en materia jurídica y administrativa:..
...

XII. "Determinar los casos en que sea de utilidad pública la expropiación de bienes o la ocupación total o parcial de bienes de propiedad privada, y proponer al Ejecutivo la expedición del correspondiente decreto de expropiación u ocupación temporal, en los términos del artículo 27, - fracción VI, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley de Expropiación".

Artículo 20. Al Departamento del Distrito Federal corresponde el despacho de los siguientes asuntos en materia de obras y servicios:
...

VII. Establecer las políticas del Departamento del Distrito Federal en materia de planificación cuidando la aplicación de la ley de desa-

rrollo urbano del propio Distrito Federal y sus reglamentos, intentando - las acciones judiciales o administrativas procedentes en caso de ocupación ilegal de predios; promover la regeneración de las colonias populares; elaborar y ejecutar programas de habitación y de fraccionamientos de acuerdo a su presupuesto, o en colaboración con las instituciones del sector público y privado y la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas;...

XIV. Fomentar la construcción y particularmente, la autoconstrucción de vivienda para ampliar la cobertura habitacional planificando las - acciones necesarias al efecto, formulando programas conexos en materia de trabajo y recreación; y ...

Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 1o. La presente ley tiene por objeto ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, conservar y mejorar su territorio establecer las normas conforme a las que el Departamento del Distrito Federal - - ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, y las demás que le confiera este ordenamiento.

Artículo 2o. Se declara de utilidad pública e interés social las - acciones de planear y ordenar los usos, destinos y reservas de su territorio y el desarrollo urbano del Distrito Federal.

Artículo 3o. La ordenación y regulación del desarrollo urbano en - el distrito Federal, tenderá a:

- I. Preservar y utilizar adecuadamente el medio ambiente.
- II. Lograr la distribución equilibrada de la población en el territorio.
- III. Mejorar las condiciones de vida de la población rural y urbana.
- IV. Incrementar la función social de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza;...

Artículo 5o. El Departamento del Distrito Federal será la autoridad competente para planear y ordenar los destinos, usos y reservas de los elementos de su territorio y el desarrollo urbano del mismo.

Realizará estudios y ordenará las acciones necesarias para promover la edificación de vivienda de interés social en arrendamiento ofreciendo igualmente, los estímulos necesarios para que los sectores privado y social edifiquen y arrienden tales viviendas.

Artículo 6o. El Departamento del Distrito Federal para realizar las funciones asignadas en el artículo anterior, podrá:

- I. Integrar el Plan Director para el Desarrollo Urbano.
- II. Determinar los destinos, usos y reservas de tierras y sus construcciones;

III. Aplicar las modalidades a la propiedad que imponga esta ley - y demás disposiciones legales relativas.

IV. Ejecutar las obras para el desarrollo urbano;...

Artículo 79. Las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial podrán ser declaradas por el Departamento del Distrito Federal espacios dedicados al mejoramiento; con el fin de reordenarlos, - renovarlos o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolos al adecuado desarrollo urbano, particularmente en beneficio de - los habitantes de dichas zonas.

3.3 EL ACTO EXPROPIATORIO EN LOS DECRETOS Y LAS DIFERENCIAS EN LOS MISMOS.

En este punto del capítulo haremos de analizar los decretos expropiatorios en cuanto a la doctrina y en cuanto a la legislación en la que - se fundamentaron:

En cuanto a la doctrina anotamos en el capítulo 2, que la expropiación es un acto administrativo de autoridad, de orden constitucional por - el que el Estado priva a un particular de su propiedad, por una causa de - utilidad pública y mediante indemnización, que dicho acto se justifica - - cuando atendiendo al objeto del acto expropiatorio y con la fundamentación

y requisitos constitucionales requeridos estos se cumplen, que la misma satisface, uno de los fines más importantes del Estado que es la función social de la propiedad, que se debe acreditar la causa de utilidad pública y si no hay causa de utilidad pública el acto expropiatorio es inconstitucional, y que el decreto expropiatorio debe especificar, detallar, pormenorizar los hechos, circunstancias y elementos de la situación concreta sobre la que se determina la expropiación.

Por ser los dos decretos expropiatorios los de mayor trascendencia y cuantía que se han dado en el Distrito Federal en cuanto a propiedad inmobiliaria se refiere, tiene un gran interés, establecer un paráñon entre el decreto publicado el 11 de octubre de 1985 en el Diario Oficial de la Federación, y el publicado el 21 de octubre del mismo mes y año. Los dos decretos son iguales en cuanto a su determinación que dice:

"Decreto por el que se expropián por causa de utilidad pública, - los inmuebles de propiedad particular que se señalan".

Al margen un sello con el Escudo Nacional que dice: Estados Unidos Mexicanos - Presidencia de la República. Miguel de la Madrid H. Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que me confiere la fracción I del artículo 89...

(todo este cuerpo de leyes es el mismo en los dos decretos y está

transcrito en el punto anterior de este capítulo).

El Decreto del 11 de octubre de 1985 determina:

CONSIDERANDO

Que con motivo de los movimientos sísmicos ocurridos el mes de septiembre del año en curso, se provocaron trastornos interiores que generaron necesidades colectivas que requieren de urgente satisfacción, para impedir mayores calamidades públicas y prevenir nuevos perjuicios a la colectividad.

Que uno de los efectos de los sismos mencionados es el daño que sufrieron las viviendas en el Distrito Federal ocupadas por familias de escasos recursos, en las delegaciones Gustavo A. Madero, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez, que tienen sus empleos o modestas fuentes de vida en esas áreas en las cuales han arraigado y se identifican en determinados barrios o colonias, hasta el punto de hacer inconveniente su reubicación en otras zonas, y por tal motivo las viviendas dañadas deberán ser sustituidas por edificaciones que garanticen la seguridad de sus habitantes, y solucionar al mismo tiempo problemas sociales en las condiciones de vida de las personas que resultaron afectadas por el siniestro.

Por otra parte, es indeclinable reparar daños y acelerar la regeneración urbana del Distrito Federal, con objeto de reducir las graves deficiencias que presenta la ciudad de México en cuanto a infraestructura básica

ca, servicios, vivienda digna y adecuada en los términos que señala el - -
Artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Que la Ley de Expropiación, de carácter local para el Distrito Federal, establece como causa de utilidad pública, la satisfacción de nece-
sidades colectivas en caso de trastornos interiores y calamidades, y la - -
creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias -
de vida, así como la complementación de los servicios necesarios para la -
comunidad.

Que la autoridad está facultada para ocupar la propiedad deteriorad
da y aún destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una
calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente a la población o pa-
ra ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.

Que es facultad del Departamento del Distrito Federal elaborar y -
ejecutar programas de habitación y fomentar la construcción y la autocons-
trucción de vivienda, así como dictar las políticas generales relativas a
los programas de remodelación urbana en los términos de la Ley Orgánica -
del propio Departamento.

Que por lo antes expuesto, y a fin de combatir los trastornos in-
teriores y calamidades a que se ha hecho referencia y satisfacer las nece-
sidades inaplazables, procede iniciar de inmediato las acciones conducen--
tes a conseguir el rápido restablecimiento del equilibrio de los centros -
de población afectados por los recientes sismos ocurridos en dicha enti--

dad; he tenido a bien expedir el siguiente:

D E C R E T O

Artículo Primero. Se declara de utilidad pública, de orden público e interés social, la satisfacción de las necesidades colectivas originadas con motivo de los trastornos interiores provocados por los fenómenos en las áreas a que se refiere el considerando segundo de este ordenamiento, - mediante la realización de las acciones de vivienda necesaria a favor de las personas afectadas por dichos trastornos, así como el mejoramiento de los centros de población dañados por los mencionados fenómenos, la realiza ción y conservación de los servicios públicos necesarios y la adopción de las medidas para evitar los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad.

Artículo Segundo. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo anterior, se decreta la expropiación en favor del Departamento del Distrito Federal de los bienes inmuebles de propiedad privada y que enseguida se - - identifican:

Estos bienes se especifican en las Delegaciones:

Delegación Cuauhtémoc, (se anotan colonias, y numero total de predios afectado en las mismas).

Colonias Buenavista y Guerrero.- 94, Peralvillo,- 191, Algarín, - -

8, Asturias.- 6, Hipódromo Condesa.- 1, Buenos Aires.- 38, Atlampa.- 73, -
 Exhipódromo de Peralvillo.- 51, Morelos.- 304, Cuauhtémoc.- 2, Tránsito.- --
 66, Ampliación Asutiras.- 16, Doctores.- 258, Centro.- 144, Felipe Pesca--
 dor.- 5, Guerrero.- 286, Juárez.- 2, Maza.- 17, Obrera.- 480, Paulino Nava
 rro.- 33, Revolución.- 1, Roma.- 16, Santa María la Rivera.- 1, San Simón
 Tolnahuac.- 99, Valle Gómez.- 59, Vista Alegre.- 4, Morelos.- 305 a 351, -
 Centro.- 47, Centro.- 31, Cuauhtémoc.- 23, Atlampa.- 16, Revolución.- 13,-
 Felipe Pescador.- 3, Tránsito.- 32, San Simón Tolnahuac.- 34, Morelos.- -
 82, Guerrero.- 159, Exhipódromo de Peralvillo.- 28, Buenos Aires.- 17, Al-
 garín.- 16, Juárez.- 79, Paulino Navarro.- 12, Valle Gómez.- 16, Vista Ale-
 gre.- 7, San Rafael.- 39, Doctores.- 71, Peralvillo.- 42, Centro.- 128, -
 Santa María Insurgentes.- 2, Esperanza.- 15, Buena Vista.- 69, Santa María
 la Rivera.- 59, Hipódromo Condesa.- 10, Ampliación Asturias.- 15, Roma Sur
 33, Roma Norte.- 96, Obrera.- 80, Morelos.- 2, Valle Gómez.- 3, Nicolás -
 Bravo.- 1, Alamos.- 5.

Delegación Benito Juárez.

Colonias Américas Unidas.- 2, Narvarte.- 1, Del Carmen.- 2, Inde--
 pendencia.- 2, Mixcoac.- 1, Nativitas.- 2, Niños Héroes.- 4, Nonoalco.- 2,
 Portales.- 5, Pueblo Xoco.- 1, Vertíz Narvarte.- 2, San José Insurgentes.-
 1, San Simón.- 5, Tlacoquemecatl.- 1, Santa Cruz Atoyac.- 4, Zacahuitzco.-
 1, Rio Blanco.- 10.

Delegación Gustavo A. Madero.

Colonias Tablas de San Agustín.- 5, Aragón Inguarán.- 5, Emiliano

Zapata.- 2, Gertrudis Sánchez.- 23, 2a. Sección Gertrudis Sánchez.- 54, -
La Joya.- 22, 7 de Noviembre.- 60, La Joyita.- 4.

Delegación Venustiano Carranza.

Colonia: Moctezuma.- 38, Cuchilla Pantitlán.- 21, Simón Bolívar.-
21, Puebla.- 49, Morelos.- 277, Federal.- 34, Ampliación Simón Bolívar.- -
17, Pensador Mexicano.- 103, Venustiano Carranza.- 36, lo. de Mayo.- 11, -
Del Parque.- 23, Azteca.- 20, Artes Gráficas.- 26, Centro.- 135, Sevilla.-
10, Magdalena Mixhuca.- 39, Romero Rubio.- 14, Damián Carmona.- 20, Santa
Cruz Aviación.- 1, Peñon de los Baños.- 29, Emilio Carranza.- 40, Quinto -
Tramo 20 de Noviembre.- 45, Alvaro Obregón.- 28, Valle Gómez.- 160, Janit-
zio.- 33, Merced Balbuena.- 84, Felipe Angeles.- 11, Lorenzo Boturini.- 9,
Magdalena Mixhuca.- 13, Aviación Civil.- 18, Penitenciaria.- 19, Amplia-
ción 20 de Noviembre.- 15, Cuatro Arboles.- 8, Ampliación Civil.- 18, A. -
López Mateos.- 5, Ampliación Michoacana.- 3, Jamaica.- 7, 10 de Mayo.- 2,-
Aarón Saenz.- 5, Romero Rubio.- 5, Caracol.- 7, Aeronáutica Militar.- 5, -
Valle Gómez.- 161 a 175, Roma.- 33, (en la Venustiano Carranza), Centro.-
145 a 181, Centro.- 32 a 99.

Artículo Tercero. El Departamento del Distrito Federal procederá a
la ocupación inmediata de los inmuebles señalados en el artículo anterior.

Artículo Cuarto. Se autoriza al Departamento del Distrito Federal a realizar acciones tendientes a la satisfacción de necesidades colectivas de vivienda, en favor de las personas afectadas por los sismos mencionados en los párrafos de consideraciones del presente Decreto y la regeneración y mejoramiento urbano en los inmuebles expropiados, y en su caso, a enajenar las viviendas que en ellos construya el propio departamento, a título oneroso y fuera de subasta pública, preferentemente a favor de quienes venían ocupando los inmuebles precisados en el Artículo Segundo de este ordenamiento, así como a realizar las obras de infraestructura, equipamiento y de servicios relacionados con las acciones de vivienda a que se refiere este mismo Decreto.

Artículo Quinto. Páguese con cargo al presupuesto del Departamento del Distrito Federal, en un plazo que no excederá de 10 años y dentro de - las posibilidades del Erario, la indemnización correspondiente a las personas que demuestren tener derecho a ella, conforme a la Ley.

Artículo Sexto. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, intervendrá en la esfera de sus atribuciones en el exacto cumplimiento de este Ordenamiento.

Artículo Séptimo. Publíquese el presente Decreto en el Diario Ofi-

cial de la Federación y notifíquese personalmente a los interesados. En caso de ignorarse el domicilio de los propietarios de los inmuebles descritos en el Artículo Segundo del presente Ordenamiento, hágase una segunda publicación para que surta efectos de notificación personal en los términos del artículo 4o., de la Ley de Expropiación.

T R A N S I T O R I O S

Primero. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Segundo. Publíquese en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la ciudad de México, Distrito Federal, a los 10 días del mes de octubre de mil novecientos ochenta y cinco.- Miguel de la Madrid H. -Rúbrica.-El Secretario de Programación y Presupuesto. Carlos Salinas de Gortari.-Rúbrica.-El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología. Guillermo Carrillo Arena.-Rúbrica.-El Jefe del Departamento del Distrito Federal. Ramón Aguirre Velázquez.-Rúbrica.

En el considerando del primer decreto se explican los motivos y causas que dan origen al mismo y se mencionan como tales los daños que -

causaron los sismos en el Distrito Federal que generaron necesidades colectivas de urgente satisfacción y dentro de las cuales destaca la necesidad de proveer de vivienda digna a las familias que sufrieron deterioro o destrucción de las viviendas que ocupaban en diversas delegaciones del Distrito Federal y considera inconveniente el desarraigo y reubicación a otras zonas, se determina la sustitución de viviendas por nuevas edificaciones en los mismos lugares y se ordena la regeneración urbana en el Distrito Federal, asimismo explica y funda la causa de utilidad pública y la explica como la satisfacción de necesidades colectivas en caso de trastornos y calamidades y justifica la ocupación de la propiedad particular deteriorada, para ejecutar obras de beneficio colectivo, también determina que el Departamento del Distrito Federal está facultado para ejecutar programas de habitación y construcción de viviendas.

En el artículo primero del decreto del 11 de octubre se hace la declaración de utilidad pública de orden público e interés social, la satisfacción de necesidades colectivas originadas por los daños de los fenómenos determinados en el considerando del decreto y que dicha satisfacción se cumple, mediante la realización de las acciones de vivienda en favor de los afectados así como el mejoramiento de los centros de población dañados y la realización de los servicios públicos, inherentes y evitar daños a la propiedad.

En el artículo segundo se señalan las delegaciones Cuauhtémoc, - Gustavo A, Madero, Venustiano Carranza y Benito Juárez, como las más afectadas por los sismos, y a las que se les impone la expropiación en sus respectivas jurisdicciones.

La delegación Cuauhtémoc destaca por el número de colonias y predios expropiados aunque existe confusión pues en muchos casos falta el número oficial del predio, se repiten colonias, se incorpora otra delegación y colonias de la misma, lo que produce vaguedad e imprecisión, en la identidad de los bienes expropiados, tampoco existe un orden numérico ni alfabético de colonias y calles, en muchos predios no aparece el número predial y en algunos casos falta hasta la superficie del mismo, la colonia Juárez resalta por aparecer con predios expropiados que carecen del número oficial, en la delegación Benito Juárez aparecen 7 colonias con un número de predios expropiados, de 46 aproximadamente, en la delegación Gustavo A. Madero sólo 7 colonias y 222 predios, en la delegación Venustiano Carranza aparecen 43 colonias y cientos de predios expropiados, la delegación Cuauhtémoc destaca por la cantidad de colonias en las que se expropia y los miles de predios que se abarcan!

El artículo tercero del decreto señala la entidad que realizará las acciones concretas de construcción de vivienda para satisfacer necesidades colectivas en favor de las personas afectadas por los sismos a título oneroso, la regeneración y mejoramiento urbano con preferencia a quienes venían ocupando los inmuebles precisados en el artículo segundo.

El artículo quinto señala el plazo para el pago de la indemnización a las personas que demuestren tener derecho a ella.

El artículo sexto le otorga facultades a la SEDUE para que intervenga en la esfera de sus atribuciones; y

El artículo séptimo sirve de publicación y notificación personal a los interesados surtiendo sus efectos la segunda publicación cuando se ignore el domicilio de éstos cumpliendo con el artículo 4o. de la Ley de Expropiación.

Después los transitorios, la publicación y la firma del Presidente de la República y las autoridades competentes.

Como podemos observar, se desprende que el acto expropiatorio está correctamente fundado y cumple con los requisitos formales y doctrinales inherentes al mismo pero son relevantes una serie de errores, omisiones, ambigüedades e imprecisiones, respecto al objeto de la expropiación que son los inmuebles señalados con anterioridad; en una delegación son -- exagerados, en otra escaos, en otra repetitivos, dado que el Ejecutivo Federal señala cuatro delegaciones afectadas, sólo en dos se determinan mayor número de predios, en las restantes es menor, esto crea incertidum--

bre en cuanto a la relevancia de las áreas afectadas, toda vez que debería existir una equidad en cuanto al número de predios expropiados en las cuatro delegaciones conforme al considerando del decreto.

El segundo Decreto publicado el 21 de octubre de 1985 en el Diario Oficial de la Federación en su considerando hace mención al decreto del 11 de octubre en donde se declaró de utilidad pública e interés social, la sa tis fac ción de necesidades colectivas originadas por los transtornos provocados por los fenómenos sísmicos, (se aclara que en el considerando del pr i m e r d e c r e t o no se habla de fenómenos sísmicos sino de movimientos sísmicos), la concurrencia de elementos del considerando del primer decreto ya - está comentada en renglones anteriores, el considerando de este seg u n d o d e c r e t o aclara que en el artículo segundo del primer decreto se ordenó la - expropiación en favor del Departamento del Distrito Federal, de diversos - inmuebles que se comentaron con anterioridad, que el propio Departamento - en la revisión detallada de las zonas y tomando en cuenta la naturaleza - del proyecto para la integración de los inmuebles para realizar las acc io ne s de vivienda a favor de las personas afectadas, haciendo alusión a las causas de utilidad pública que fueron mencionadas en el fundamento jurídico y en los considerandos del decreto que se reforma y que el propio Depar t a m e n t o del Distrito Federal ha señalado que es necesario suprimir varios predios de diversas colonias y agregar otros después de realizar un análisis suplementario, se estimó que deberían ser afectados.

El Segundo Decreto ordena:

Artículo 1o. Se reforma el artículo segundo del decreto Presiden--
cial señalado en el primer párrafo de consideraciones del presente Ordena
miento para quedar como sigue:

Artículo Segundo. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo ante
rior se decreta la expropiación en favor del Departamento del Distrito Fe
deral, de los inmuebles que enseguida se identifican:

En primer término aparece la Delegación Cuauhtémoc enumerando las
colonias por orden alfabético, así como las calles, el número oficial, la
superficie del predio, región y manzana catastral y número predias, existe
orden y certidumbre del predio expropiado.

Sobresale en esta segunda selección, que no sólo suprimieron pre--
dios de algunas colonias, sino colonias completas tales como: la Roma, Juá
rez, Hipódromo-Condesa, Cuauhtémoc, San Rafael, Santa María la Rivera, y -
todas las de la delegación Benito Juárez incluyendo a la propia delegación,
en el primer decreto se contemplaban éstas como zonas dañadas y a los diez
días los daños habían desaparecido, el ejemplo claro del "profundo" análi
sis suplementario que realizó el Departamento del Distrito Federal.

Todos recordamos que según las noticias y la realidad, la colonia Roma

fue la más afectada o una de las más afectadas por los sismos de 1985, sin embargo ningún predio de la misma fue expropiado y conste que en esa zona el colapso sísmico fue brutal, sin embargo para el segundo decreto resultó zona sin daños y a la memoria gráfica nos podemos enfrentar, las otras dos delegaciones que quedaron incorporadas con predios afectados son la Gustavo a. Madero con muy pocas colonias y predios en realidad, la delegación - Venustiano Carranza, con muchas colonias ordenadas correctamente y calles por orden alfabético con número oficial, superficie, región o manzana catastral y número oficial, esta es la delegación que le sigue en número de predios expropiados a la delegación Cuauhtémoc.

El artículo segundo señala que para los efectos del artículo séptimo del primer decreto se haga la segunda publicación para notificación personal cuando se ignore el domicilio de los afectados.

Los artículos transitorios y la publicación y la firma del Presidente de la República y autoridades competentes.

Podemos observar que el segundo decreto corrige o pretende corregir al primero en cuanto al objeto de la expropiación que son los inmuebles expropiados con los comentarios que hacemos al compararlos desincorporan colonias afectadísimas y en sí a toda una delegación política.

Consideramos que el acto expropiatorio cumple con los requisitos - doctrinales inherentes a ambos decretos ya que se da ciertamente la causa de utilidad pública, están dentro de los límites de la ley, se justifica - el acto administrativo, la necesidad pública, el caso concreto y el objeto capaz de satisfacer esa necesidad pública, en lo que se originan graves - errores, imprecisiones y vaguedades es en el señalamiento del objeto de la expropiación, que lo constituyen los inmuebles que fueron excluidos en el segundo decreto aclaratorio; el régimen constitucional y marco jurídico -- aplicado a los decretos es el correcto y satisface los requisitos de validez del acto expropiatorio y el mismo régimen es el cuerpo de leyes en el que se apoya el Ejecutivo Federal en los dos decretos.

En ninguno de los dos decretos encontramos inmuebles destruidos - por los sismos en las zonas más castigadas, que hubieran sido afectadas - por los mismos.

3.4 EFECTOS JURIDICOS DE LOS DECRETOS DEL 11 y 21 DE OCTUBRE DE 1985.

A. Respecto al bien inmueble expropiado produce la transmisión de dominio del mismo de la esfera dominical privada a la pública, opera de pleno derecho en favor del beneficiado con la expropiación desde el momento - en que la declaración esta hecha con los requisitos que fijan las leyes reglamentarias.

Al operar el traslado de dominio trae como consecuencia la obliga-

ción de entregar el bien expropiado al beneficiado.

B. La expropiación ordenada en los decretos guarda analogía con la compraventa ya que en ambas instituciones hay una transmisión de dominio, el pago de un precio y la entrega de una cosa, (artículo 2248 del Código Civil) la diferencia entre ellos estriba en que la expropiación es un acto unilateral de soberanía, que no requiere de la voluntad de aquel a quien se quita el dominio de la cosa y en que el precio no es libremente concertado y en vez de ser un efecto de la transmisión de dominio, es un requisito previo para que ésta tenga lugar.

En conclusión, se determina como una compra-venta forzada.

C, Extinguen los créditos fiscales que afectaren a los inmuebles expropiados como impuestos, usos, aprovechamiento o cualquier otra causa que la ley señala como generador de un crédito fiscal; por confusión entre el acreedor fiscal (Estado) ya que al ser el nuevo titular de los derechos de propiedad de los inmuebles expropiados no puede cobrarse a sí mismo las cargas fiscales que afectaren al inmueble expropiado; independientemente de la necesidad de destinar la cosa al bien público; en este caso el destino de los inmuebles es la construcción habitacional para dotar a los afectados de vivienda digna y decorosa, obliga a que ese destino se efectúe sin gravámenes fiscales para el destinatario y por su finalidad -

produce el efecto de extinguirlos.

D. Extinción de las hipotecas que afectaren a los inmuebles expropiados toda vez que ésta gravita sobre un bien inmueble de propiedad privada y al pasar ésta al dominio público la hipoteca se extingue por su especial naturaleza (artículo 2942, fracc. IV del Código Civil), sin embargo - los derechos del acreedor hipotecario quedan a salvo para hacerlos valer - ante la autoridad expropiante como acreedor privilegiado, y se harán efectivos en el pago de la indemnización que realiza el Estado al particular - (artículo 2910 del Código Civil).

E. Extinguen los derechos personales que tengan por objeto de la obligación, el bien expropiado como el arrendamiento inmobiliario al que - afecta en cuanto que rescinde el contrato de conformidad con el artículo - 2410 del Código Civil y lo da por terminado en los términos del artículo - 2483, fracc. VII del mismo ordenamiento, la ley establece que deberán ser indemnizados tanto el arrendador como el arrendatario, sin entenderse que deban pagarse dos indemnizaciones distintas sino que el precio de la cosa expropiada incluye la indemnización del arrendatario.

El arrendamiento inmobiliario por su propia y especial naturaleza recae sobre la propiedad inmobiliaria y si ésta cesa, se sustraen los derechos de arrendamiento y se transfiere el dominio al Estado, deja sin efec-

tos el contrato por no existir el objeto del mismo.

F. La terminación de los arrendamientos en los inmuebles expropiados que estuvieron sujetos al decreto de prórroga de contrato de arrendamiento del 10. de enero de 1949, en los términos del artículo 2483, frac.-VII del Código Civil y el artículo 7o. fracc. VIII del propio decreto de 10. de enero de 1949 que determina la procedencia de la rescisión por el estado ruinoso de la finca y que esta circunstancia haga necesaria su demolición total o parcial, circunstancia que se justificó plenamente por los efectos de los sismos de septiembre de 1985 que causaron graves daños a multitud de inmuebles en el Distrito Federal, y que está determinada en los considerandos de los decretos del 11 y 21 de octubre de 1985.

Al expropiarse la propiedad de los predios arrendados consecuentemente se extinguen los derechos personales como el arrendamiento, ya que el objeto del mismo ya no existe por una causa de utilidad pública y para satisfacer necesidades colectivas.

G. Extinguen los derechos posesorios derivados de la detentación que sobre los inmuebles expropiados pudieren tener quienes los ocupaban con ese carácter en los términos de los artículos 790, 794 y 798 del Código Civil y se pierde por expropiación por causa de utilidad pública de conformidad con el artículo 828 fracción VII del mismo ordenamiento.

H. Extinguen la prescripción de los inmuebles que estuvieron sujetos a la misma ya que este tipo de adquisición de bienes está determinado por la posesión de los mismos (artículo 1,136 del Código Civil), y siendo éste un derecho accesorio a la posesión se extingue cuando se pierde el -- derecho principal (artículo 828, fracción VII del Código Civil).

I. Extinguen los derechos de usufructo a que estuvieron sujetos los bienes expropiados, siendo este un derecho real y temporal, cesa cuando la cosa es expropiada, sin embargo, el propietario queda obligado a sustituir la cosa del mismo valor y condiciones en favor del usufructuario o en su caso a pagar al mismo un interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que debería durar el usufructo e incluso está obligado a -- constituir garantía para dicho pago en favor del usufructuario (artículo -- 1,043 del Código Civil).

El uso y la habitación por ser consecuencias inherentes a la naturaleza del usufructo y accesorios al mismo al extinguirse el derecho principal se extinguen éstos últimos (artículo 1,053 del Código Civil).

J. Extinguen la copropiedad a la que estuvieron sujetos los inmuebles expropiados toda vez que al quedar afectado el derecho principal en -- los términos del artículo 836 del Código Civil, se extinguen los derechos accesorios; los copropietarios podrán hacer valer sus derechos para el pa-

go de la indemnización en la proporción que les corresponda de acuerdo a los proindivisos que se desprendan de la división de la cosa común expropiada.

K. Extinguen las servidumbres impuestas a los inmuebles expropiados que tuvieren impuesto dicho gravamen real que recaer sobre un bien inmueble, si éste es expropiado se extinguen los derechos reales, accesorios, - el de mayor calidad y rango principal es la propiedad y si ésta es afectada por la transmisión del dominio privado al público, cesan y se extinguen las servidumbres que hubieren afectado al bien expropiado, en teoría las servidumbres legales no son susceptibles de extinguirse pues están establecidas por ser de utilidad pública.

L. Extinguen el comodato o préstamo de uso que se equipara al arrendamiento a título gratuito, si la cosa es expropiada el préstamo de uso cesa al no existir el bien sobre el que se impuso el contrato. Artículo 2483 fracción VII del Código Civil.

M. Traen como consecuencia el sobreseimiento de los juicios, cuyo objeto principal hubiere versado sobre los inmuebles expropiados y en los que el propietario tuviera entabladas demandas de juicio tales como; ordinario civil de terminación de contrato; de rescisión de contrato, especial de desahucio o reivindicatorio de la posesión, o los juicios sucesorios a

que estuvieron sujetos los inmuebles expropiados, ya que al no existir el objeto principal o bien inmueble sobre los que gravitan los derechos ejercitados, los mismos carecen de materia, fin o razón de ser.

N. Encierran en sí una promesa de venta formal en los términos de los artículos 2243 y 2245 del Código Civil, toda vez que está determinado el compromiso en los considerandos de los decretos y en los artículos primero y cuarto del primer decreto expropiatorio que determina construir en favor de las personas afectadas que habitaban los inmuebles expropiados, - viviendas que construirá el Departamento del Distrito Federal para enajenarles a título oneroso los mismos; y asimismo se determinó un contrato de compra-venta en los términos del artículo 2248 del Código Civil, toda vez que los mismos decretos sirven como contrato colectivo de compraventa determinado en favor de las personas afectadas por los sismos y que ocupaban los inmuebles expropiados, que se perfeccionó cuando les fueron entregadas las viviendas por conducto de Renovación Habitacional Popular y las escrituras respectivas firmadas por el Presidente de la República.

Ñ. Se dio el efecto jurídico de una situación singular e interesante; la evolución de los arrendatarios de los inmuebles afectados a pr^ocaristas, y posteriormente a titulares de derechos de dueños o propietarios en el régimen de condominio impuesto a los inmuebles afectados una vez que fueron construidos los edificios o remodelados y adjudicados a los mismos, y es aquí donde se cumple el ciclo de la expropiación; se extraen bienes del dominio privado al público y éste lo reincorpora al privado una vez que se satisface la necesidad colectiva en beneficio de los afectados, cumpliendo así con la función social de la propiedad.

3.5 OPINION PERSONAL RESPECTO A LOS DECRETOS EXPROPIATORIOS

DEL 11 Y 21 DE OCTUBRE DE 1985.

Indudablemente el Distrito Federal sufrió un colapso tremendo originado por los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985, los cuales afectaron diversas áreas de su territorio, una especie de infarto urbano que se reflejó con más intensidad en el centro del Distrito Federal, causando una serie de daños materiales y humanos que quizá nunca se pueda determinar - por la magnitud de los mismos.

Esta ciudad, hoy la más habitada del mundo, padece los más graves problemas urbanos, sociales, económicos, educativos, laborales y tantos como los que pueda reflejar la convivencia de millones de seres humanos; esta realidad se vino acentuando desde hace muchos años por el centralismo - de la administración pública en la propia ciudad que atrajo a los habitantes del interior de la República, quienes en busca de mejores condiciones de vida, propiciaron la emigración de sus lugares de origen hacia el lugar que resultaba ser un imán poderoso que les permitiría, cuando menos sobrevivir. Los gobiernos anteriores fueron complacientes y no propiciaron ni instrumentaron las acciones necesarias para sanear y detener el problema; descentralizando la administración pública hacia las ciudades más propicias que pudieran progresar y equilibrar la acumulación de la población - del país en proporción a las entidades federativas en que está dividido el

mismo, pero no; con su actitud pasiva el gobierno propició el crecimiento del problema, que estalló como consecuencia de los sismos a que hacemos mención.

Los decretos expropiatorios del 11 y 21 de octubre de 1985, se pierden en su mejor intención y se diluyen en su acción; se manejaron sin objetividad y con parcialidad por lo siguiente: la situación de destrucción y daños que se dio es la más grave y trascendente que ha afectado al Distrito Federal en su historia; en los considerandos de los decretos se determinó una situación de emergencia: transtornos internos generadores de necesidades colectivas de urgente satisfacción, que delimitaron a cuatro delegaciones políticas, pero al mismo tiempo señalan la indeclinable necesidad de reparar daños y acelerar la regeneración urbana del Distrito Federal.

El primer decreto es más extenso en cuanto a las delegaciones y colonias que abarca los daños, evidentes, en las otroras elegantes y famosas colonias: Roma, Cuauhtémoc, Juárez, Hipódromo-Condesa, San Rafael y otras, que antaño competían por la suntuosidad de las mansiones que en ellas se erigían. Después ocuparon la nota sobresaliente de los daños sufridos en los inmuebles que las conformaban; en el primer decreto se señalan inmuebles expropiados en las mismas, de manera imprecisa, repetitiva, confusa y difusa; en el segundo decreto fue peor que el anterior pues en sí reforma

al primero en cuanto a la propiedad inmobiliaria expropiada, señala que -- después de un estudio exhaustivo se determinó suprimir algunos predios de algunas colonias y agregar otros; y ahí viene la hecatombe: desincorporar a toda una delegación política junto con todas sus colonias y a las colonias anotadas en renglones anteriores, siendo que en las mismas los daños eran evidentes y notables y, sin embargo, el gobierno determinó desincorporarlas de los decretos y así provocó que el cáncer urbano quedase igual, - sin solución.

Los sismos afectaron inmuebles que albergaban hospitales públicos y privados, escuelas, organizaciones sindicales, multifamiliares, oficinas privadas, dependencias gubernamentales, tribunales, hoteles, centros comerciales, en fin a toda la propiedad inmobiliaria que sufrió sus efectos. - Los bienes propiedad del Estado no son susceptibles de expropiarse por su especial naturaleza, pero los que pertenecían al sector privado sí y es curioso observar que ninguno de los inmuebles colapsados, o destruidos en su totalidad o parcialmente afectados fueron expropiados, ese es un gravísimo error que afecta a los decretos; el objeto mismo de la expropiación que en este caso lo constituye la propiedad inmobiliaria en toda el área del Distrito Federal, a efecto de lograr el equilibrio de la propiedad realizando acciones concretas en cuanto a regeneración urbana se refiere, situación - que no se dio a pesar de estar determinada en los decretos, asimismo, en éstos se da otra situación contradictoria, por una parte se señala en los

considerandos, que no es conveniente la reubicación de los que sufrieron - daños en las colonias afectadas, hacia otras áreas por el arraigo e identi- ficación de los habitantes de las mismas, en determinados barrios y colo- nias y que por ese motivo se construirán en los mismos lugares edificacio- nes que garanticen la seguridad de sus habitantes; y por otra parte, a per- sonas que vivían en edificios, vecindades o inmuebles destruidos total o - parcialmente, se les reubicó en áreas totalmente diferentes, en unidades - habitacionales del Infonavit, del Fovissste o del propio Departamento del Distrito Federal, tanto en el propio Distrito Federal como en el Estado de México; el desarraigo fue evidente y sin embargo se dio.

La regeneración urbana implica la recuperación de áreas verdes, re- novación de zonas deterioradas, usos congruentes a los inmuebles y espa- cios que los conforman, instalaciones con fines culturales, módulos depor- tivos, centros de protección infantil, estacionamientos, casetas de polii- cía para la protección ciudadana, de ninguno de estos renglones se ocupa- ron las autoridades al darle el uso y fin a la propiedad inmobiliaria ex- apropiada, únicamente construyeron, al vapor y mal hechas, las edificacio- nes que guardan en sí un peligro para quienes las habitan, ya que los mate- riales que se emplearon no son de primera calidad y con los asentamientos del suelo estos inmuebles ya han sufrido cuarteaduras en sus muros y daños que a la vista están, y lo más paradójico es que hoy en día guardan el - - aspecto de las vecindades que antes ocupaban puesto que la gente no cambia

de mentalidad al no cambiar las condiciones de vida en su realidad inmediata socio-cultural. Son ahora vecindades modernas, y a todo color, lo que podemos constatar al visitar las colonias en las que se expropió y construyó; no se regeneró urbanísticamente el Distrito Federal, puesto que el área expropiada solo se ocupó para la construcción de edificios habitacionales para vivienda unifamiliar sin otros destino que ese. En términos generales los decretos expropiatorios se elaboraron sin un estudio objetivo real, socio-económico, sin sentido de equidad y arbitrariamente dejando fuera de los mismos las zonas afectadas y los espacios más adecuados que hubieran respondido a la necesidad colectiva de urgente satisfacción que les dio origen; los resultados fueron negativos, colonias completas y áreas verdaderamente idóneas para la regeneración urbana quedaron fuera de los mismos.

Los decretos fueron tan absurdos al seleccionar los predios definitivos expropiados, que, por ejemplo, en una misma manzana de las áreas por ellos afectadas se observan construcciones nuevas de la renovación que hizo el Gobierno Federal y junto a éstas, vecindades en ruinas, idénticas a las que estaban antes en los predios de las nuevas edificaciones lo que resulta una verdadera infamia para esas familias que siguen viviendo en las condiciones más promiscuas, insalubres e inhumanas, que atentan contra la dignidad y el respeto con que merecen ser tratados los seres humanos.

Aún existen campamentos de damnificados en diversas colonias: Ramos Millán, Morelos, Centro y la Roma, entre otras, quienes no alcanzaron el beneficio de una vivienda digna y decorosa, por la corrupción y arbitrariedades de las autoridades encargadas de dar fiel y exacto cumplimiento a los decretos del 11 y 21 de octubre de 1985, mismos que son una respuesta tibia y temerosa de las autoridades para tratar de resolver el problema originado por los daños de los sismos que nos ocupan; el cáncer urbano de las rentas congeladas no desapareció, pues precisamente en las colonias que se excluyeron en el segundo decreto se encuentran el mayor número de viviendas y departamentos que están amparados por el decreto que prorrogó los contratos de arrendamiento desde 1949.

Uno de los puntos más importantes y trascendentes que no se consideró para tratar de resolver el problema fue la descentralización de la administración pública federal ni reinvertir flujos de migración del centro a la periferia a los Estados de la Federación, arraigando al hombre a su medio. Los sucesos corroboraron la necesidad de descentralizar al país; los decretos expropiatorios solucionaron sólo una parte del problema, y fallaron en cuanto al objeto y destino de los bienes expropiados; existen múltiples predios particulares que no fueron afectados, pero tampoco las autoridades permiten el uso a sus propietarios, en ellos improvisaron pequeños jardines con juegos infantiles, hoy descuidados y abandonados; existe un limbo jurídico en esas propiedades puesto que a pesar de te

ner titulares legítimos el gobierno les impide el uso de dichos bienes -- coartando los derechos inherentes a los propietarios. Véase, a manera de ejemplo, los predios valiosísimos en los que estuvo el "Hotel Continental" la esquina de Av. Insurgentes, Monterrey y Alvaro Obregón; la de Barcelona y Abraham González, el del "Hotel del Prado", etc.

Al determinar la magnitud del problema y sus múltiples consecuencias podemos resumir:

Que los errores y caprichos de anteriores administraciones y el -- desmedido crecimiento de la capital del país la colocan al filo de la nava ja, pues además todo aquello que se avoque a resolver supuestamente el com pleteo, grave y conflictivo problema urbanístico, está condenado al fracaso debido a la falta de voluntad política de grupos en el poder y con poder; -- por otra parte, los sismos de septiembre de 1985 hicieron que se precipita ran todos los problemas acumulados y produjeron las consecuencias que anota mos. En cuanto a los decretos expropiatorios, fueron una solución tibia y fácil con la que se pretendió resolver el problema originado por los sismos, con falta de conocimiento real del problema, torpeza, incapacidad y criterio absurdo en la selección de la propiedad afectada ya que se le -- fue al gobierno federal una brillante oportunidad de modificar una serie -- de hábitos, costumbres, lacras y vicios existentes del supuesto crecimi ento y desarrollo nacional o regional y la oligarquía no consideró convenien

te realizar e imponer el cambio que demandaban los acontecimientos que lo justificaban.

Lo que debe considerarse como medida inmediata que el gobierno debe realizar es la descentralización de la administración pública federal en su reestructuración hacia provincia en decisiones concretas y prácticas, con madurez y grado de conciencia que el momento histórico requiere y que debe ser: atractiva, que se den condiciones favorables de vida, habitación, seguridad, trabajo, educación, etc., que no signifique un castigo; que se envíe gente capaz de preparar y realizar con eficacia las tareas del órgano descentralizado, que responda a un programa, que se dé la exacta selección de los destinos, espacios disponibles, que se aproveche la capacidad instalada, esto es, dar el mejor uso al equipo de que ya se disponga; reforzar la planta productiva, o sea la necesidad de fomentar la apertura de fuentes de trabajo, ya que al crecer éstos, el impacto económico favorable se reflejará en las entidades federativas puesto que de no realizar este tipo de acciones habrá más atraso, más problemas y campeará siempre el error, la injusticia y la ineficacia humana y burocrática. Se ha pagado el tributo a la naturaleza: miles de muertos reposan en suelo mexicano tras los embates de los terremotos, de la lección debemos aprender algo significativo: las decisiones que parten del centro, sin ingerencia de todos los sectores involucrados en el país, vienen afectadas con el "efecto bumerang" y tarde o temprano se revierten en contra con las consa-

bidas experiencias que nos han perjudicado.

Debe promoverse la creación de polos de desarrollo político, económico y social que renueven las esperanzas de los mexicanos respetuosos de sus propias leyes y de su Constitución. Quienes creen fielmente en los destinos del país, están persuadidos de no cometer los mismos errores, basados en un juicio sereno, simultáneamente comprometido con uno mismo y con la nación entera.

Por otra parte, para sanear los vicios y errores en que incurrieron los decretos expropiatorios de 1985, que dejaron ir la magnífica oportunidad de regularizar el problema de vivienda en la Ciudad de México, es necesario llevar a cabo una expropiación selectiva integral en el Distrito Federal que responda a las necesidades colectivas que la demandan y que debe darse en las zonas deterioradas de la ciudad, en las colonias que cuentan con inmuebles dañados por los sismos o deteriorados por el tiempo: en las que existan contratos con rentas congeladas, en las zonas marginadas del Distrito Federal, en donde viven damnificados de toda la vida, deberá ser selectiva por cuanto a los predios que determine; en zonas con suelos blandos se puede expropiar para áreas verdes; en las manzanas y colonias en las que no se expropió en 1985, se deben seleccionar en cada manzana los inmuebles más dañados o los terrenos más propios para construir las nuevas edificaciones, se deben tomar en cuenta los predios con dueños ausentes o

ignorados; los que estén sujetos a sucesiones intestamentarias: predios en los cuales se pueda llevar a cabo la regeneración urbana del Distrito Federal que quedó en letra muerta en los decretos de 1985.

Todas estas acciones nos ayudan a integrar el conjunto de elementos con el que debemos contar para que con acciones concretas se resuelva el problema más grave que afecta el Distrito Federal para lograr el equilibrio entre la intervención y la acción, se debe contar con la decisión política y gubernamental de hacerlo, con estudios que respondan con idoneidad a resolver el problema; técnicos, socio-económicos, aerográficos para localizar las mejores zonas, catastrales para determinar el número de predios por manzana, estadísticos, jurídico-sociales, con informes del Registro Público de la Propiedad para evitar la duplicidad de beneficiarios, etc.

Y después de llevar a cabo un análisis completo con los elementos que anotamos con anterioridad, el Gobierno Federal debe emitir un decreto más completo y justo que responda al momento histórico social, en concreto, realizar todas las acciones e intenciones positivas que nos ayuden a llevar a cabo tan noble fin, la expropiación selectiva integral, con base en la función social de la propiedad.

En esta época, la realidad es dramática para nuestro país. Hay que fomentar una verdadera solidaridad entre todos los mexicanos, sin demagogias, diáfana para que esa unión nos ayude y lleve a acometer con amplitud de miras un decidido compromiso por el bien común y por lo mismo la promoción de una mayor justicia social y un elevado respeto por la dignidad del ser humano y de sus derechos, y de unas relaciones más fraternales donde la esencia del espíritu brote y se dé con toda buena fe.

CONCLUSIONES

Primera. El concepto de propiedad ha evolucionado desde su concepción en el Derecho Romano, actualmente se encuentra reglamentado en el Código Civil, a través de modalidades y limitaciones.

Segunda. Las modalidades al derecho de propiedad consisten en las diferentes formas en como se puede ejercer el derecho sobre el bien objeto del derecho.

Tercera. Limitaciones al derecho de propiedad son las prohibiciones que el legislador de cada época impone al ejercicio del derecho.

Cuarta. Tanto las limitaciones como las prohibiciones al derecho de propiedad son regulados por el Derecho Civil o por el Derecho Administrativo, y pueden recaer sobre los sujetos que ejercen el derecho o sobre los bienes muebles o inmuebles.

Quinta. La expropiación es un acto de autoridad, mediante el cual se priva a un particular de un bien, por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Sexta. El acto expropiatorio reviste siempre un interés social

en beneficio de cierto núcleo de la colectividad y se da como consecuencia de una causa específica.

Séptima. Contra el acto expropiatorio proceden el recurso de revocación o el juicio de amparo.

Octava. La expropiación, como garantía al derecho de propiedad, solo procede por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Novena. Los antecedentes sociales de los decretos expropiatorios estudiados en esta tesis, son los hechos de la naturaleza consistentes en los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985.

Décima. Estos fenómenos naturales, provocaron que se legislara en el ámbito civil y administrativo, para resolver situaciones surgidas como consecuencia de los sismos o prever situaciones similares en el futuro.

Décima Primera. En los decretos de referencia, el acto expropiatorio está correctamente fundado y motivado, cumpliendo con todos los requisitos formales, sin embargo existen en ellos una serie de errores en cuanto a los bienes objeto de la expropiación.

Décima Segunda. Entre otros fines el segundo decreto, es aclaratorio del primero.

Décima Tercera. Como efectos jurídicos de los decretos, podemos señalar: se cumple con una necesidad de interés colectivo o social; se transmite el dominio de los bienes objeto de los decretos, se extinguen créditos fiscales, se extinguen hipotecas que recaían sobre los inmuebles expropiados, se extinguen derechos personales que tuvieran por objeto de la obligación al bien expropiado; se extinguen derechos posesorios, se extinguen derechos reales que recayeran sobre los inmuebles expropiados.

Décima Cuarta. Al determinarse la magnitud del problema encontramos que los decretos expropiatorios sujetos a estudio, fueron una solución tibia y fácil con la que se pretendió resolver el problema originado por los sismos de septiembre de 1985.

Décima Quinta. El Gobierno debe tomar medidas eficaces e inmediatas para resolver el problema urbano que afecta al Distrito Federal con decisiones concretas y prácticas e instrumentar la descentralización de la Administración Pública Federal, en su reestructuración hacia provincia.

Décima Sexta. El Gobierno Federal, para tratar de resolver el problema de vivienda que afecta al Distrito Federal debe decretar una expropiación selectiva integral, que contemple una serie de elementos necesarios para su fin, y para que se pueda llevar a cabo la regeneración urbana, cumpliendo así con la función social de la propiedad.

BIBLIOGRAFIA

- ACOSTA ROMERO, Miguel. "Teoría general del Derecho Administrativo". Quinta Edición actualizada, Ed. Porrúa, S. A., México, D. F., 1983.
- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. "Segundo Curso de Derecho Civil Bienes, Derechos Reales y Sucesiones". Cuarta Edición, Ed. Porrúa, S. A., - México, D. F., 1980.
- ALCOCER, Mariano. "El derecho de propiedad privada en el pensamiento de León XIII y Pío XI" en Jurídica, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, México, D. F., 1981.
- ARAUJO VALDIVIA, Luis. "Derecho de las cosas y derecho de las sucesiones". Segunda Edición, Ed. José M. Cajica Jr., S. A., Puebla, - Pue., 1972.
- BURGOA, Ignacio. "Las garantías individuales". Vigésima primera Edición, Ed. Porrúa, S. A., México, D. F., 1988.
- CAPPELLETTI, Mauro. "La justicia constitucional". Primera Edición, Universidad Nacional Autónoma de México, México, D. F., 1987.
- CASTAN TOBERÑAS, José. "La propiedad y sus problemas actuales". Segunda Edición, Madrid, Reus, 1963.
- CORDOBA, Arnaldo. "De Grocio a Kant". Génesis del concepto moderno de propiedad, en Revista Mexicana de Sociología, Instituto de Investigaciones Sociales, U.N.A.M., Vol. XXX, Núm. 4, México, D. F., 1968.
- "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos" (comentada). Primera Edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, México, D. F., 1985.

- DE ESCRICHE, Joaquín. "Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia". Segunda reimpresión, Ed. Norbajacaliforniana, Ensenada, B. C., 1974.
- DE IBARROLA, Antonio. "Cosas y sucesiones". Cuarta Edición, Ed. Porrúa, México, D. F., 1977.
- DE PINA, Rafael. "Elementos de Derecho Civil Mexicano" (Bienes-Sucesiones), Vol. Segundo, Quinta Edición, Ed. Porrúa, S. A., México, D. F., 1973.
- DUGUIT, León. "La propiedad como derecho subjetivo y como función social". Las transformaciones del derecho privado desde el Código de Napoleón, Traducción de Carlos Posada, Segunda Edición, Madrid, 1939.
- "Enciclopedia Jurídica Omeba". Tomo XI, Ed. Bibliográfica Argentina, Buenos Aires.
- FERNANDEZ DEL CASTILLO, Germán. "La propiedad y la expropiación en el Derecho Mexicano actual". Escuela Libre de Derecho, México, D. F., 1987.
- FRAGA, Gabino. "Derecho Administrativo". Vigésima Sexta Edición, Ed. Porrúa, S. A., México, D. F., 1987.
- GARCIA GIL, Facundo. "Doctrina administrativa del Tribunal Supremo sobre expropiación forzosa". Ed. Aguilar, Madrid, 1962.
- GARCIA MAYNEZ, Eduardo. "Positivismo Jurídico, Realismo Sociológico y Iusnaturalismo". Facultad de Derecho, U.N.A.M., Cuarta Edición, México, D. F., 1989.

- GARCIA PELAYO, Manuel. "Derecho Constitucional Comparado". Séptima Edición, Revista de Occidente, S. A., Madrid, 1964.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. "El patrimonio pecuniario y moral o derecho de la personalidad y derecho sucesorio". Segunda Edición, Ed. Cajica, S. A., Puebla, Pue., México, 1982.
- JOSSERAND, Louis. "Derecho Civil". Tomo III. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1951.
- LE FUR, DELOS, RADBRUCH, CARLYLE. "Los fines del Derecho". Bien común, justicia, seguridad. Traducción de Daniel Kuri Breña, U.N.A.M., México, D. F., 1981.
- MARGADANT, Guillermo F. "El derecho privado romano". Tercera Edición, Ed. Esfinge, S. A., México, D. F., 1968.
- MARTIN GAMERO, Alberto. "Expropiaciones urbanísticas". Ed. Montecorvo, Madrid, 1967.
- PALOMAR DE MIGUEL, Juan. "Diccionario para juristas". Ediciones Mayo, S. de R. L., México, 1981.
- RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ, Jesús. "Introducción al derecho mexicano, Derechos Humanos". Primera Edición, U.N.A.M., México, D. F., 1981.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Compendio de derecho civil, bienes, derechos reales y sucesiones". Tomo Segundo, Décima tercera Edición, Ed. Porrúa, S. A., México, D. F., 1981.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Derecho civil mexicano, bienes, derechos reales y posesión". Tomo Tercero, Cuarta Edición, Ed. Porrúa, S. A., México, D. F., 1976.

SERRA ROJAS, Andrés. "Derecho Administrativo". Segundo Tomo, Octava Edición, Ed. Porrúa, S. A., México, D. F., 1977.

TRABUCCHI, Alberto. "Instituciones de derecho civil". Tomo I, Traducción por Luis Martínez Calcerrada, Décimoquinta Edición, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1967.

LEGISLACION

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la
República en Materia Federal.

Ley de Expropiación.

Ley Federal de Vivienda.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Decreto Expropiatorio del 11 de octubre de 1985.

Decreto Expropiatorio del 21 de octubre de 1985.

Jurisprudencia de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación.