

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE
MÉXICO**

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES

“ACATLAN”

**ANÁLISIS DE LOS ASENTAMIENTOS
HUMANOS IRREGULARES Y LA AFECTACIÓN
AL DERECHO DE PROPIEDAD.**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

AXEL QUIJADA MEJIA

ASESOR: Lic. Dulce Maria Azcona Fernández

2007

OCTUBRE



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MI ALMA MATER:

*UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES "ACATLAN"*

*Por haber hecho de mi el profesionista que ahora soy y por establecer
Pilares importantes en mi formación.*

*Por la enseñanza formación y apoyo recibido.
"GRACIAS"*

A DIOS:

*Gracias por permitirme llegar a este momento
Tan importante para mí y mi familia.
A dios le debo lo que soy y le dedico todo cuanto tengo.*

*Señor mil gracias te doy por iluminarme y
por no abandonarme en los momentos de
prueba y dolor, ellos me han hecho valorar este momento.*

GRACIAS por cada instante de mi vida.

A MI MADRE:

*DEMETRIA por que me amo antes de conocerme
Y después me hizo lo que ahora soy, Madre; este es tu hijo
que con orgullo te dice lo lograste mis infinitas “
“GRACIAS”
y que dios te bendiga.*

A MIS HIJOS:

*AXEL Y ZYANYA, por que gracias a ellos tuve el valor de seguir
adelante y ahora les diré con orgullo yo lo logre ustedes contaran
conmigo para ir mas adelante los AMO.*

A MI ESPOSA:

*ANGELICA, por soportar tanto a mi lado y seguir
creyendo en mí, además de su paciencia y amor que me
brindo en todos estos años... y los que falten.
“GRACIAS”*

Al honorable jurado:

*Lic. DULCE MARIA AZCONA FERNANDEZ
Lic. VICTOR GUADALUPE CAPILLA Y SANCHEZ
Lic. GLORIA LUZ DELGADO LARIOS
Lic. ALICIA LARA OLIVARES
Lic. EDMUNDO AGUILAR ROSALES*

*Por darme la oportunidad de crecer profesionalmente
Y por la atención que me brindaron.*

“GRACIAS”

A MI ASESORA:

LIC. DULCE MARIA AZCONA FERNANDEZ

*Quiero agradecer de una manera muy distinguida
Y especial por haber tomado en vehemencia la
dirección del Presente trabajo de tesis pese a sus
múltiples ocupaciones.*

“GRACIAS”

ANÁLISIS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES Y LA AFECTACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD.

CAPITULO 1. ANTECEDENTES HISTORICOS

- 1.1.** Generalidades de los Derechos de Propiedad sobre bienes inmuebles en el Derecho Romano y en el Derecho Azteca. La propiedad privada. Los Asentamientos Humanos Irregulares.....**2**
- 1.2.** La propiedad de los bienes inmuebles en la época colonial, en la Nueva España y los Asentamientos Humanos Irregulares.....**5**
- 1.3.** La Constitución de 1857.
En el artículo 27, prohibía a las corporaciones eclesiásticas adquirir y administrar bienes raíces. Regulación de derecho de propiedad de los particulares.**9**
- 1.4.** Las leyes de reforma.
La primera de las leyes de reforma, base y cimiento de las demás, promulgada el 12 de julio de 1859 en la forma de un decreto presidencial, que nacionalizaba los bienes del clero.....**11**
- 1.5.** La Constitución de 1917.
En el artículo 27 se estableció que la propiedad de las tierras comprendidas dentro del territorio nacional correspondía originariamente a la Nación...**13**

CAPITULO 2. EL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES.

- 2.1.** Doctrina moderna sobre el concepto del Derecho de Propiedad.....**17**
- 2.2.** Modos para adquirir una propiedad.....**20**
- 2.3.** Derechos y obligaciones de los propietarios sobre un bien inmueble.....**28**
- 2.4.** Limitaciones al Derecho de Propiedad.....**38**
- 2.5.** Tipos de propiedad señalados en la constitución.....**45**

CAPITULO 3. LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES.

3.1.	¿Qué son los asentamientos humanos irregulares?.....	49
3.2.	Origen, naturaleza social jurídica y económica de los asentamientos humanos irregulares.....	51
3.3.	Situación de las garantías individuales o derechos fundamentales del hombre en relación con los asentamientos humanos irregulares	
	3.3.1. El principio de legalidad, la garantía de audiencia y otras garantías afectadas por los asentamientos humanos irregulares.....	55
3.4.	Los asentamientos irregulares, ¿ problema, solución, alternativa?.....	66

CAPITULO 4. ANÁLISIS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES Y LA AFECTACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD.

4.1.	Registro Publico de la Propiedad.....	70
4.2.	Atención a la problemática por parte de las autoridades del Gobierno del Distrito Federal.....	74
4.3.	Alternativas de solución de acuerdo a las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal.	
	4.3.1. La inmatriculación administrativa y judicial.	80
4.4.	Los asentamientos humanos en el Distrito Federal.....	85
4.5.	Formas de regularización.....	92
4.6.	Investigación Documental estadística.....	105
	CONCLUSIONES.....	120
	BIBLIOGRAFIA.....	123

INTRODUCCION

Dentro de la historia de México encontramos que la reglamentación a que han estado sujetos los bienes inmuebles ha sufrido cambios en lo referente a su posesión y propiedad de acuerdo a la evolución y a las necesidades que ha tenido el mismo país; este tipo de bienes han estado sometidos algunas veces a la propiedad del Gobierno, otras a la de los particulares y en algunas más al clero; en virtud de lo anterior, representa un interés personal el realizar un estudio acerca de la forma en que a través del tiempo se afectado el derecho de propiedad de los particulares sobre los bienes inmuebles, sobre todo en lo que se refiere a los Asentamientos Humanos Irregulares, motivo por el cual se llevara a cabo en primer lugar, una investigación sobre sus antecedentes históricos, empezando por las generalidades del Derecho de propiedad en el Derecho Romano y en el Derecho azteca en la propiedad Privada, la época Colonial en la en la Nueva España, en la Constitución de 1857, y a continuación dentro de la vigencia de las leyes de reforma, las cuales se promulgaron con el objeto que el Estado regulara la propiedad territorial del Clero quien contaba con una inmensa fortuna proveniente de dicha propiedad, posteriormente, se analizara la Constitución de 1917, tomando en consideración las necesidades que tenia el pueblo quien había sido sujeto de una revolución.

En relación con el Derecho de propiedad sobre inmuebles se tratara el tema de los Asentamientos Humanos Irregulares, las formas que existen para adquirir una propiedad, tanto como las obligaciones que tienen los propietarios con su propiedad, y los tipos de de propiedad que señala la Constitución.

Sobre los Asentamientos Humanos Irregulares, se analizara que son Asentamientos Humanos Irregulares, y se expondrá cuales son las causas del origen de los mismos, así como las garantías involucradas en el procedimiento de la inmatriculación.

En el ultimo capitulo se analizara el Registro Publico de Propiedad, así como las funciones que tiene, las alternativas de solución, para lo cual se realizo una investigación documental estadística del problema de los Asentamientos Humanos Irregulares.

Una de las soluciones que se han instrumentado para resolver el problema anterior, ha sido la inmatriculación tanto administrativa como judicial, de la que llevare a cabo un análisis en relación con el derecho de propiedad de los particulares, así como de las garantías individuales o derechos fundamentales del hombre debido a que estas se ven afectadas por los citados Asentamientos Humanos Irregulares.

Con este trabajo de tesis, se pretende proteger los Asentamientos Humanos Irregulares que se elabore con la participación de juristas, legisladores y servidores públicos, en el cual se declaren los terrenos baldíos como zona de reserva ecológica, para evitar que personas ajenas se adueñen de propiedades que no les pertenecen, y sean enérgicamente sancionados por la ley para evitar invasiones.

Así como que se haga una modificación al artículo 5 de la Ley de asentamientos Humanos otorgando competencia no solo al Departamento del Distrito Federal, si no incluir a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología concediéndole las mismas facultades que a la anterior, así como a la Secretaría de Salud en lo referente a higiene y sanidad para el territorio.

Una de las soluciones que se han instrumentado para resolver el problema anterior, ha sido la inmatriculación tanto administrativa como judicial, de la que llevare acabo un análisis en relación con el derecho de propiedad de los particulares, así como de las garantías individuales o derechos fundamentales del hombre debido a que estas se ven afectadas por los citados Asentamientos Irregulares.

Finalmente, se emitirá una opinión respecto de la investigación y el estudio realizado con anterioridad, exponiendo lo que a mi juicio pudiera ser una aportación a la legislación de la administración, tanto de la tenencia de la tierra como de los Asentamientos Humanos Irregulares y del destino de los bienes inmuebles en el Distrito Federal.

CAPITULO 1

ANTECEDENTES HISTORICOS

1.1. GENERALIDADES DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO ROMANO Y EN EL DERECHO AZTECA. LA PROPIEDAD PRIVADA. LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES.

1.2. LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES EN LA EPOCA COLONIAL, EN LA NUEVA ESPAÑA Y LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES.

1.3. LA CONSTITUCIÓN DE 1857.

EN EL ARTICULO 27, PROHIBIA A LAS CORPORACIONES ECLESIASTICAS ADQUIRIR Y ADMINISTRAR BIENES RAICES. REGULACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS PARTICULARES.

1.4. LAS LEYES DE REFORMA.

LA PRIMERA DE LAS LEYES DE REFORMA, BASE Y CIMIENTO DE LAS DEMAS, PROMULGADA EL 12 DE JULIO DE 1859 EN LA FORMA DE UN DECRETO PRESIDENCIAL, QUE NACIONALIZABA LOS BIENES DEL CLERO.

1.5. LA CONSTITUCIÓN DE 1917.

EN EL ARTICULO 27 SE ESTABLECIO QUE LA PROPIEDAD DE LAS TIERRAS COMPRENDIDAS DENTRO DEL TERRITORIO NACIONAL CORRESPONDIAN ORIGINARIAMENTE A LA NACIÓN.

1.1. GENERALIDADES DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO ROMANO Y EN EL DERECHO AZTECA. LA PROPIEDAD PRIVADA. LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES.

Dentro de la información que proporcionan las fuentes del derecho romano, no se define al derecho de propiedad, sin embargo, los comentaristas consideraron este concepto en una formula: IUS UTENDI, FRUENDI Y ABUTENDI; la cual se refiere a un derecho de utilizar, aprovechar los frutos y disponer, no obstante que ABUTI no significa abusar, sino vender, regalar, hipotecar, así como la posibilidad de consumir el objeto del derecho de propiedad.

Con los tres elementos mencionados anteriormente, se encuentra el IUS VINDICANDI que es el derecho a reclamar el objeto de terceros poseedores o Detentadores, lo cual es una consecuencia de que la propiedad es un derecho real Por excelencia que solo puede oponerse a terceros.

La extensión espacial del derecho de propiedad sobre terrenos comprendía el subsuelo (USQUED AD INFERA, como se dijo en la Edad Media) y el arte (USQUED AD COELA); en ambos sentidos el derecho moderno a impuesto sus limitaciones.

Antes de la victoria sobre Cartago, en la Roma campesina el derecho de propiedad privada fue más sólido y absoluto que el sistema de propiedad comercial o financiero de siglos posteriores. Sin embargo, aun en los tiempos de las XII tablas la propiedad privada de los Romanos se encontraba con restricciones debido a que esta era limitada, por ejemplo, " los propietarios debían tolerar que sus vecinos recogieran cada tercer día los frutos caídos de sus árboles, además en caso de reparaciones en la carretera publica, los próximos tenían que permitir que el transito se hiciera temporalmente sobre sus terrenos ".

(1)

En cuanto a la expropiación (" espada de Damocles que amenaza a todo propietario) (2), era considerada como la máxima restricción al principio de propiedad privada fue mas sólido y absoluto que el sistema de propiedad, sin embargo, no se encuentra reglamentada con aptitud en el Derecho Romano, no obstante la grandiosidad de obras publicas con que las autoridades Romanas Dotaron a la mitad de Europa; pero esta importante institución no faltaba completamente en este derecho sino que constituía junto con la usucapió (que es La adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante el plazo fijado en la ley) la regla de que " lo que es de nosotros no puede transmitirse a otro sin nuestra intervención ". (3)

1 Guillermo Flores Margadant S., Derecho Romano, Págs.246.

2 Ídem

3 Ídem Págs. 247.

Este mismo derecho establecía que para regular el curso de las aguas entre los inmuebles, se tomaría el status quo (que era la naturaleza en combinación con la vetustas) (4), el cual solo podía ser modificado por convenio o por la ley.

En caso de que el propietario tuviera conflicto entre posesión y propietario utilizaban en defensa de su propiedad, la protección posesoria, ya que esta era más rápida y la comparación de la posesión más difícil, frecuentemente, que la de la propiedad.

Durante esa época no existieron los asentamientos humanos irregulares debido a que la propiedad se encontraba reglamentada estrictamente conforme a derecho, y de acuerdo a lo que establecía la ley para adquirirla no era posible que se presentara una irregularidad, tal es el caso de la accesión que era un modo originario de adquirir la propiedad, la cual abarcaba la abstención de muebles e inmuebles; no existía en el Derecho Romano la posibilidad de ocupar un inmueble ajeno sin que el dueño recurriera a las autoridades para su protección, ya que la ley contenía todas las formas de posesión y de propiedad.

En el Derecho Azteca, la propiedad raíz estaba regulada por el Derecho Público mas que por el privado, debido a que era la base del poder público; algunas tierras pertenecían al Rey en lo personal y otras en su calidad de tal; otras que eran de los nobles, como las de los TLATOCAMILLI, las cuales servían para el sostenimiento de los mismos; los TECUTLI, por todo el tiempo que desempeñaran sus funciones; las PILLALI que pertenecían a los nobles en forma hereditaria con independencia de sus funciones, pero solo podían ser vendidas a otros nobles. Algunas tierras se concedían con el derecho de transmitir las MORTIS causa, mas no por venta o donación.

En este derecho existieron diferentes formas de obtener la tenencia de la tierra; solamente el señor o Tzin, podía disponer como propietario y ejercer la plena in re potestas, es decir, el derecho de usar el fruto, o de disponer de una cosa; los tipos de propiedad que emanaban de la voluntad del señor eran:

1.- PILLALI.- En relación a este tipo de propiedad, Clavijero considero que: " Eran posesiones antiguas de los PILZIN o principales, transmitidas de padres a hijos, o concedidas por el Rey en galardón de los servicios hechos a la corona ". (5). Estas tierras eran trabajadas por gente del pueblo que no eran dueños de ellas; Mendieta y Núñez en relación a la misma dijo " estas tierras eran labradas en beneficio de los señores por MECEHUELES o peones del campo o bien por renteros que no tenían ningún derecho sobre las tierras que trabajaban ". (6)

4 Ídem Págs. 250.

5 Martha Chávez Padrón, Derecho Agrario en México, Págs. 146

6 Ídem, Págs. 147, mencionado por Mendieta y Núñez.

2.- TEOTLALPAN.- Eran llamadas también tierras de los dioses, y sus productos se destinaban a sufragar los gastos del culto.

3.- MILCHIMALLI.- Sus productos estaban destinados para suministrar de víveres al ejército en tiempos de guerra, y según la especie de que se tratara, recibían el nombre de MILCHIMALLI O CACALOMILLI.

4.- ALTEPETLALLI.- Clavijero lo define como: " esto es, de los comunes de las ciudades, se dividían en tantas partes cuando eran los barrios de aquellas poblaciones y cada barrio poseía su parte con entera exclusión e independencia de los otros ". (7); es decir existían tierras cuyos productos se destinaban para el mantenimiento de las ciudades.

5.- CALPULLI.- " Era una parcela de tierra que se le asignaba a un jefe de familia para el sostenimiento de esta, siempre que perteneciera a un barrio o agrupación de casas, aunque muy al principio el requisito mas que de residencia era de parentesco entre las gentes de un mismo barrio ", (8) es decir, era una especie de pequeña propiedad que tenía una función social que cumplir.

Entre la población azteca no existió el problema de los asentamientos humanos irregulares, el régimen de tenencia de la tierra se encontraba en plena evolución y posesión una organización político-social en pleno desarrollo; sin embargo, existía una defectuosa distribución territorial, debido a que la tierra se encontraba concentrada en unas cuantas manos, de quienes no eran los dueños De ellas y tenían la obligación de pagar altos tributos. Pero no obstante lo anterior, la figura del CALPULLI o barrio no permitió que se presentara este tipo de problema, porque todas las personas tenían su pequeña parcela de tierra y gozaban de los frutos de la misma.

7 Ídem, mencionado por Clavijero.

8 ídem, mencionado por Chávez Padrón.

1.2. LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES EN LA EPOCA COLONIAL, EN LA NUEVA ESPAÑA Y LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES.

Al comienzo de la época Colonial, el repartimiento de las tierras fue gratuito entre los particulares y otros ciudades, existiendo siempre la restricción de que los derechos mineros de la colonia y los intereses que existían por parte de los indios no se vieran afectados, así como que los beneficios residieran durante cierto tiempo en sus nuevas tierras para ponerlas en cultivo y construir su casa, este repartimiento pudo hacerse por la audiencia de la Nueva España desde el 17 de febrero de 1531, y por el virrey desde el 27 de octubre de 1535, pero en teoría siempre era necesario la confirmación real, que en la practica generalmente era omitida ya fuera por comodidad o por medio a gastos.

Como se dijo anteriormente, la distribución era gratuita, con lo que se favorecía a los conquistadores compensándolos por sus servicios y otorgándoles importantes extensiones de terreno a grupos de colonizadores, los cuales bajo algún jefe, iban a fundar nuevas ciudades. Sin embargo, después de las nuevas generaciones, se hizo frecuente el que la colonia vendiera tierras, o que aceptara una titulación defectuosa por parte de un pretendido propietario, mediante una "composición" (9), sin que conste claramente que una prescripción de cuarenta años (basada en posesión combinada con cultivo) pudiera proteger a un dueño insuficientemente documentado.

El 18 de junio y 9 de agosto de 1513, Fernando V, dicto en Valladolid la Ley para la Distribución y arreglo de la propiedad; esta permitió a los Españoles una vez que habían cumplido con los requisitos para ser propietarios de las tierras, la facultad para vender y hacer de ellas su libre voluntad, constituyéndose así la propiedad privada en la Nueva España con todas las características del Derecho Romano y las peculiaridades de la legislación española e indiana.

Dentro de las propiedades de tipo individual que gozaban los españoles encontramos:

a) LAS MERCEDES: Eran tierras mercenadas o de merced que se les Concedieron a los conquistadores y colonizadores para sembrar; se daban en distintas extensiones según los servicios de la colonia, los meritos del solicitante y la calidad de tierra; en un principio se otorgaban provisionales, mientras el titular Cumpliera con los requisitos para consolidar la propiedad, de residencia y de labranza, una vez realizado lo anterior, era necesario una confirmación por parte del Rey o en su defecto por el Virrey o la junta superior de Hacienda.

9 Composición en la institución por la cual algunas personas obtuvieron tierras realengas.

b) LAS CABALLERIAS: Era una medida de tierra que se otorgaba en merced a un soldado de caballería; González de Cossío dijo que tenía una extensión de aproximadamente trescientas hectáreas.

c) LA PEONERIA: Era una medida de tierra que se le concedía en merced a un soldado de infantería, sus medidas fueron establecidas por las Ordenanzas del 18 de junio y 9 de agosto de 1513, pero para Mendieta y Núñez su medida era de aproximadamente ocho punto cincuenta y cinco a setenta hectáreas.

d) LAS SUERTES: Se daba a cada uno de los colonos de las tierras de una Capitulación, eran solares para labranza que tenían una superficie de diez punto sesenta y nueve a ochenta y ocho hectáreas.

e) LA COMPRAVENTA: Muchas de las tierras de la Nueva España que eran El Tesoro Real, pasaron a manos de los particulares por la compraventa.

f) LA CONFIRMACIÓN: Era un procedimiento por el cual el Rey confirmaba la Tenencia de la tierra a favor de alguien.

g) LA PRESCRIPCIÓN: La prescripción positiva de las tierras generalmente se hacía sobre tierras realengas y el término variaba de acuerdo a la buena o mala fe del poseedor.

Lo anterior hace referencia a la propiedad de tipo individual, a continuación se describen los tipos de propiedad colectiva, así como las instituciones que comprendían propiedades de tipo individual y propiedades de tipo comunal.

Entre las propiedades de tipo colectivo se encuentran las siguientes:

A) FUNDO LEGAL.- Consistía en el terreno donde se asentaba la población es decir, el cacique del pueblo, con su iglesia, edificios públicos y la casa de los pobladores; la Cedula Real del 12 de julio de 1565 dispuso que la medida del fundo legal sería de seiscientas varas castellanas las cuales se contarán desde el centro de los pueblos y desde la iglesia.

B) EJIDO Y DEHESA.- El ejido Español era un solar que se encontraba a la salida del pueblo, el cual no se labraba ni se plantaba y destinado al solar de la comunidad, el cual se creó con carácter comunal y enajenable. La dehesa española era el lugar a donde se llevaba a pastar al ganado, institución creada con la misma naturaleza que el ejido. En la nueva España el ejido, sobretodo en pueblo indígena, tenía como finalidad que los indios pudieran tener ahí sus ganados sin que se revolvieran con otros de los españoles.

C) PROPIO.- Esta institución tiene un antiguo origen español pero coincide con el ALTEPELTLELLI mexicano, ya que los productos de ambos se destinaban para sufragar los gastos públicos. Era enajenable, se cultivaba colectivamente.

D) TIERRAS DE COMUN REPARTIMIENTO.- También se conocieron con el Nombre de parcialidades o tierras de comunidad. A pesar de que eran tierras comunales, el disfrute era individual y se sorteaban entre los habitantes de un pueblo con el propósito de que las cultivaran.

E) MONTES, PASTORES Y AGUAS.- La ley V, Título VII, Libro IV, dictada y Reiterada el 15 de abril y 18 de octubre de 1541 por el Emperador Carlos disponía que " nos hemos ordenado que los pastores, montes y aguas sean comunes en las Indias... mandamos que todo el uso de todos los pastores, montes y aguas de las provincias de las indias, sean común a todos los vecinos de ellas " (10).

Las instituciones que comprendían propiedades de tipo individual y Colectivo eran las siguientes:

1. **COMPOSICION:** A través de esta institución algunos terratenientes se Hicieron de tierras realengas. Las composiciones fueron individuales y de tipo colectivo, la cual fue una instrucción cuyos alineamientos repercuten hasta la Actualidad, debido a que lo encontramos en la Ley de Terrenos Baldíos y Nacionales del 30 de diciembre de 1950, en sus artículos 7 y 15. Ya que estos terrenos pueden ser enajenados a título oneroso o gratuito, arrendados o entrar en composición con poseedores de demasías.

2. **CAPITULACIONES:** Para que los españoles residieran en la Nueva España Era necesario que fundaran pueblos por lo que se les dieron tierras de uso individual y colectivo; la capitulación se le otorgaba a una persona que se comprometía a colonizar un pueblo y en pago se le daba determinada cantidad de tierras.

3. **REDUCCIÓN DE INDÍGENAS:** Los pueblos de fundación indígena, al Principio se denominaron Reducciones. Felipe II, el 19 de febrero de 1560, en la Ley IX, Título III, libro IV de las Leyes de Indias dispuso que " con más prontitud y voluntad se reduzcan a probaciones los indios, si no se les quitan las tierras y granjerías que tuvieran en los sitios dejasen. Mandamos que en esto no se haga novedad y se les conserven como las hubieren tenido antes para que las cultiven y traten de su aprovechamiento " (11).

Hubo en esta época muchos despojos originados por el sistema de la " Encomienda " (12), la dudosa eficacia del Derecho Indiano, el problema del idioma, la tendencia del indiano a no someterse a la autoridad, la dificultad de probar sus títulos, así como la vaguedad provocada por la enorme disminución de la población india durante el primer siglo del virreinato, observamos que si los indios huían en caso de epidemias, sus tierras se convertían en realengas.

10 ídem, Pág. 168.

11 ídem. Pag.166.

Con todo lo anteriormente expuesto podemos observar que la propiedad de la tierra durante la época colonial se encontraba reglamentada y repartida de acuerdo a lo que establecía la corona desde España, pero siempre en beneficio de los conquistadores los cuales en algunos casos despojaron a los indios de sus tierras, lo que nos puede llevar a pensar que podía haber sido el motivo de provocar la formación de los asentamientos humanos irregulares, sin embargo, la corona jamás dejó sin protección a los mismos, como se puede observar en la Ley del 1º. De diciembre de 1573 dictada por Felipe II con respecto a las reducciones de indios, la cual establecía que estas debían al igual que los pueblos de los Españoles, casco legal, ejido, propio, tierras de común repartimiento, montes, pastos y aguas; es decir, los indios contaban con los privilegios que tenían los Españoles en lo referente a la posesión de las tierras, con la diferencia que en algunos casos no podían disfrutar de la totalidad de los frutos de las mismas, o no tener su propiedad, pero, nunca se les dejó sin un terreno en donde pudieran vivir, por lo que en esta época es poco probable que se hubieran presentado los asentamientos humanos irregulares.

12 Encomienda era un pueblo de indios que estaba a cargo de un encomendero.

1.3. LA CONSTITUCIÓN DE 1857. EN EL ARTICULO 27, PROHIBIA A LAS CORPORACIONES ECLESIASTICAS ADQUIRIR Y ADMINISTRAR BIENES RAICES. REGULACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS PARTICULARES.

El 25 de junio de 1856, siendo Presidente de la Republica Ignacio Comonfort se expidió la Ley de desamortización considerando que " uno de los mayores obstáculos para la prosperidad y engrandecimiento de la nación, era la falta de movimiento o libre circulación de una gran parte de la propiedad raíz, base fundamental de la riqueza publica " (13) por lo que en el articulo 1º. Se ordeno que " todas las fincas rusticas y urbanas que hoy tienen o administran como propietarios las corporaciones civiles o eclesiásticas de la Republica, se adjudicaran en propiedad a los que las tienen arrendadas, por el valor correspondiente a la renta que en la actualidad pagan, calculada como rédito al 6% anual ". (14). Esta ley muchas veces se interpreto en forma confusa por lo que fue necesario que el 17 de septiembre de 1856 se dictara una resolución declarando " que no están comprendidos en la Ley del 25 de junio sobre desamortización, los terrenos de propiedad nacional cuya adjudicación no puede solicitarse por lo mismo " (15).

A pesar de la actitud conciliadora del Gobierno, el Clero se negó a vender sus propiedades así como a entregar los títulos correspondientes de las mismas, amenazando con la excomuni3n y otras penas religiosas similares a quienes las comprarán.

Desde febrero de 1856 se había reunido el Congreso de la Unión para dar a la Nación un a Nueva Constitución Política que fue expedida el 5 de febrero de 1857, bajo el gobierno de Ignacio Comonfort.

Esta constitución hizo su declaración de los Derechos del Hombre, reconociendo las garantías de libertad, propiedad y seguridad, así como la soberanía popular, se incluyeron en la misma las leyes distadas sobre abolición de fueros, desamortización de bienes de corporaciones civiles y eclesiásticas y la libertad de enseñanza.

El articulo 27 de la constitución citada dispuso textualmente lo siguiente: " La Propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La Ley determinara la autoridad que debe de hacer la expropiación y los requisitos con que esta haya de verificarse. Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en

13 Martha Chávez Padrón, Derecho Agrario en México, Pág. 206.

14 idem, pag. 220

15 idem, pag. 221.

Propiedad o administrar por si bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución ” (16).

” Por instrucciones del Papa Pió IX, el Clero rechazo la Constitución y comenzó una activa campaña haciendo creer al pueblo que el nuevo código atacaba la religión y que se dictaba una ley para que todos los empleados y funcionarios civiles y militares juraran dicha constitución, bajo pena de perder sus cargos, la iglesia declaro excomulgados a cuantos cumplieran ese mandato. Esto produjo una situación difícil a los creyentes, quienes se hallaban ante el dilema de perder el puesto o incurrir en las sanciones de la iglesia ” (17). En virtud de lo anterior, seria la iglesia privada de toda propiedad raíz que no necesita directamente, y de esta manera quedaba expulsada de la actividad agrícola de la cual se había dedicado produciendo grandes beneficios no solamente para ella sino también para la economía mexicana en general, se puede observar como ejemplo de esto que ” el peón de la hacienda eclesiásticas recibía generalmente un mejor tratamiento que su colega, trabajando en algún latifundio privado ” (18); de igual forma los beneficios obtenidos por la iglesia con la explotación de sus bienes Raíces, fueron utilizados para fines de enseñanza, hospitales y beneficencias publicas.

El 7 de julio de 1859, Benito Juárez sostenía los principios de la Constitución de 1857 y juzgaba que para poder poner fin a la guerra fomentada por los militares y el Clero, era preciso hacer una serie de reformas, entre otras la separación de la Iglesia y del estado para acabar con su intervención en la política, nacionalizar los bienes del Clero, establecer la libertad de cultos y creación del Registro Civil.

En esta época por las circunstancias que vivía el pueblo de México, quien se encontraba en una situación difícil por la lucha existente entre la iglesia y el Estado y tener pocas posibilidades de elección por la amenaza de la excomuni3n, es posible pensar dada la influencia que el Clero tenia sobre la sociedad haya dado lugar al establecimiento de núcleos de poblaci3n en terrenos ajenos y sin conocimiento de las autoridades, originando los mencionados asentamientos humanos irregulares y así no ser sancionados por la iglesia o por el Estado.

16 ídem, pag. 225.

17 Ángel Miranda Basurto, Evolución de México, Pág. 206.

18 Guillermo Floris Margadant S., libro Introducción a la historia del Derecho Mexicano, Pág. 142.

1.4 . LAS LEYES DE REFORMA. LA PRIMERA DE LAS LEYES DE REFORMA, BASE Y CIMIENTO DE LAS DEMAS, PROMULGADA EL 12 DE JULIO DE 1859 EN LA FORMA DE UN DECRETO PRESIDENCIAL, QUE NACIONALIZABA LOS BIENES DEL CLERO.

Con la independencia se consumo la emancipación política de México respecto de España, sin embargo, se conservaron las instituciones sociales y económicas de la colonia, las cuales era necesario cambiar para darle vida propia a la Nación mexicana.

Con la reforma se realizaron cambios que ayudaron a la evolución nacional, se prohibió entre otras cosas que la iglesia tuviera bienes raíces, suprimió los fueros de los militares y sacerdotes, estableció la educación laica, la libertad de prensa y de reunión y autorizo a los sacerdotes y monjas a renunciar a sus votos.

Entre 1856 y 1860, Juárez expidió en Veracruz las Leyes de Reforma las cuales estaban destinadas a destruir el poder económico del Clero y anular su intervención en negocios civiles.

La primera Ley fue de Nacionalización de los bienes del Clero Secular y regular, que ordenaba que todos los bienes administrados por el Clero debieran pasar al dominio de la Nación.

El 13 de julio de ese mismo año, se expidió la segunda Ley la cual fijo las bases para la ocupación de los bienes eclesiásticos nacionalizados y la forma de llevar acabo su venta.

De igual forma, el 31 de julio se expide la Ley de secularización de los Cementerios, con ella cesaba la intervención de la iglesia en la administración de los panteones, quedando a cargo de las autoridades civiles. También se prohibía sepultar cadáveres en los templos.

El 2 de febrero de 1861, se crearon otras Leyes anticlericales, la Ley de Secularización de los hospitales y establecimientos de Beneficencia, así como el establecimiento del catastro en ese mismo año.

La Reforma tubo varias consecuencias negativas, una de ellas fue la desamortización de propiedades comunales de los pueblos, porque con esto se favoreció el desarrollo del latifundismo laico; sin embargo, a pesar de lo anterior se transformo la escritura económica, social y espiritual de México.

El 20 de julio de 1863, en San Luis Potosí, Juárez dictó la ley sobre ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos, definiendo a los mismos como " todos los terrenos de la Republica que no hayan sido destinados a un solo publico por la autoridad facultada para ellos por la Ley, ni cedidos por la misma a titulo oneroso o lucrativo, a individuo o corporación autorizada para adquirirlos " (19).

Esta Ley de Baldíos fue derogada por la Ley sobre ocupación y enajenación de Terrenos Baldíos expedida por Porfirio Díaz, el 26 de marzo de 1894; el artículo 1º. Considero que los terrenos de la Nación deberían dividirse en baldíos, demasías, excedencias y terrenos nacionales. El artículo 6º. Estableció: " todo habitante de la Republica, mayor de edad y con capacidad legal para contratar tiene derecho en los términos de la presente ley, para denunciar terrenos baldíos, demasías o excedencias en cualquier parte del territorio nacional y sin limitación de extensión " (20).

Con esta Ley se crea el Gran Registro de Propiedad de la Republica; pero fue suspendida en sus efectos por el Decreto del 18 de diciembre de 1909 que también contenía disposiciones sobre terrenos baldíos para que rigieran mientras se reformaba la legislación relativa.

Esta ley suprimió la posibilidad de revisión de la titulación de la propiedad de las tierras, así como prohibió al poder público molestar a los particulares intentando revisar sus títulos, es decir, el régimen de propiedad romana, era absoluto y no podía ser afectada por el poder público.

No obstante que se expidieron leyes como se ha visto para regular la propiedad de las tierras, hasta este momento no se ha mencionado el problema de los asentamientos humanos irregulares, los cuales consideramos ya se habían presentado y que lejos de empezar a regular se agudizaba mas esta situación, con el artículo 9 de la Ley de Terrenos Baldíos de 1863 se provoco que muchos acaparadores abusaran para interrumpir en nuevas y antiquísimas haciendas, en pequeñas y grandes propiedades, exigiendo el título mismo que si no era exhibido Ocasionaba que sus terrenos se convirtieran en baldíos, y a pesar de que tenía protección por parte de las autoridades, el campesino pobre e ignorante llegó a tener una ley que regulara solo los asentamientos mencionados, estos se fueron haciendo más comunes.

19 Martha Chávez Padrón, Derecho agrario en México. Pág. 228.

20 ídem. Pág. 234.

1.5 LA CONSTITUCIÓN DE 1917. EN EL ARTICULO 27 SE ESTABLECIO QUE LA PROPIEDAD DE LAS TIERRAS COMPRENDIDAS DENTRO DEL TERRITORIO NACIONAL CORRESPONDIAN ORIGINARIAMENTE A LA NACIÓN.

Debido a que el país requería la restauración política del orden constitucional en donde era necesaria una revisión de la situación jurídica, económica y social, el 14 de septiembre de 1916, Venustiano Carranza convocó un Congreso Constituyente con el fin de elevar preceptos constitucionales las reformas dictadas durante la lucha, con lo que algunos artículos de la constitución de 1857 fueron reformados y otros totalmente cambiados debido a que eran anticuados y no se adecuaban a las necesidades de la población.

El congreso se instaló en Querétaro el 1º de diciembre de 1916, figurando en los muchos políticos y militares que habían actuado durante la lucha armada formándose dos grupos con ideas diferentes: el renovador y el radical.

El 5 de febrero de 1917 se promulgó la nueva Constitución que, rompiendo con los moldes jurídicos establecidos hasta entonces incluyó principios avanzados de reforma social y derecho a favor de los campesinos y obreros.

En cuanto a reformas sociales estableció que la tierra, el agua y otros recursos naturales son propiedad de la Nación y que los particulares solo pueden explotarlos mediante consentimiento del Estado.

El artículo 3º, 27 y 123 fueron los que caracterizaron fundamentalmente la nueva Constitución Política de 1917.

El artículo 27 elevó a categoría de Ley Constitucional los principios del Plan de Ayala y de la Ley del 6 de enero de 1915, y estableció como principio capital que la propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional corresponden originariamente a la Nación, la cual tiene el derecho de transmitir el derecho de ellas a los particulares constituyendo así la propiedad privada.

Establece el dominio de la Nación sobre los minerales o sustancias que constituyen el subsuelo cuya naturaleza sea distinta a los componentes del suelo (yacimientos minerales u orgánicos, el petróleo y los hidrocarburos); el fraccionamiento de los latifundios para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola, con las tierras y aguas que sean indispensables para el fomento de la agricultura.

El artículo 27 define claramente el carácter de la propiedad como función social.

Esta constitución libero al campesino de la esclavitud de la hacienda y del latifundio, otorgándole la propiedad de la tierra como un derecho.

El nuevo concepto de propiedad con función social sujeto de las modalidades que dice el interés publico, hizo posible que la nación recuperara la propiedad originaria, no solo como un derecho sino como una obligación de regular el adecuado uso de los recursos naturales, obligado a que se establecieran las formas jurídicas necesarias para evitar el acaparamiento e inmoderado aprovechamiento de las tierras; se garantizo individual y colectivamente la existencia de la pequeña propiedad y del ejido; la afectación de tierras por causa de utilidad social se fundo y estas se empezaron a repartir gratuitamente a los núcleos de población necesitados que no tenían tierras o que las tenían en cantidad insuficiente.

En el segundo párrafo del citado articulo se encuentra un punto de especial importancia para este estudio, que a la letra dice: " La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés publico " (21); con lo anterior se hace referencia al derecho de propiedad el cual en algunos casos se deberá ejercitar con modalidades, como lo es no vender a extranjeros ni permitir que estos adquieran propiedades en la faja de 100 kilómetros a lo largo de la frontera y 50 kilómetros en los litorales; otras modalidades serán transitorias, como el caso de un solar urbano, cuya propiedad sufre modalidades diferentes antes de consolidar el dominio pleno señalado por la Ley Federal de Reforma Agraria, algunas serán restrictivas, como la obligación de no arrendar las tierras ejidales; otras serán ampliatorias, como la imprescriptibilidad de las tierras ejidales o cuando el ejidatario recibe una unidad Individual de donación libre de gravámenes y así se le conservan sus derechos Protegidos; a veces la modalidad afectara a todos los campesinos, como el requisito de mantener la tierra en explotación que rige tanto ejidatarios como pequeños propietarios; otras veces solo afectara a un grupo de ellos, como son las Diferentes modalidades que distinguen la propiedad ejidal, de la propiedad comunal, de la pequeña propiedad.

Con la Constitución de 1917 se reconoce que la propiedad territorial mexicana tienen una tradición jurídica diversa de la Romana, con la promulgación de la Ley de Terrenos Baldíos y Nacionales del 30 de diciembre de 1950, publicada en el Diario Oficial el 7 de febrero de 1951, se rige la propiedad originaria que la Nación tiene sobre las tierras de su territorio y que constituye uno de los elementos de su patrimonio.

21 ídem, Pág. 284.

Con lo anterior, encontramos que la Nación tiene, entre otros, la propiedad de los terrenos Nacionales y Federales, en lo referente a los primeros, son aquellos que pueden ser enajenados a título oneroso o gratuito para entrar en composición con los poseedores de las demasías y que la Nación puede adquirir por nulidad de títulos, no pueden prescribir, ser embargados ni ser sujetos de procedimiento alguno de adjudicación; en relación a los segundos, es decir a los federales, estos son terrenos que pertenecen exclusivamente a la Federación por lo que no se podrán realizar actos de dominio ni por particulares, ni por los Estados, serán únicamente de la competencia de la Federación.

Con lo anteriormente explicado, si un particular o un grupo de personas invaden con la intención de integrar un asentamiento humano irregular cualquiera de los terrenos antes señalados, estará afectando la esfera jurídica de la Nación.

CAPITULO 2

EL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES.

- 2.1. DOCTRINA MODERNA SOBRE EL CONCEPTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.
- 2.2. MEDIOS PARA ADQUIRIR UNA PROPIEDAD.
- 2.3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS SOBRE UN BIEN INMUEBLE.
- 2.4. LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD.
- 2.5. TIPOS DE PROPIEDAD SEÑALADOS EN LA CONSTITUCIÓN.

2.1. DOCTRINA MODERNA SOBRE EL CONCEPTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

El derecho de Propiedad es un derecho real que se diferencia de los demás porque abarca las cosas en su totalidad mientras que los otros solo en una forma parcial; al ser considerado un derecho real este se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce directa e indirectamente sobre una cosa para que la aproveche totalmente en sentido jurídico, siendo oponible a un sujeto que será positivo universal, en virtud de una relación que se origina entre el titular y el sujeto.

El sujeto pasivo universal esta constituido por el conjunto de personas que forman de manera transitoria o permanente una comunidad jurídica debido a que es necesario un dato especial (material) para que exista la oportunidad del derecho de propiedad de los terceros.

Al hablar anteriormente del poder jurídico hacemos referencia al aprovechamiento que se ejerce en forma de uso disfrute o disposición de las cosas, que se tiene la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración, se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico, así lo ha establecido el maestro Rojina Villegas.

En el derecho moderno el concepto de propiedad tiene su antecedente doctrinal en las ideas de Duguit quien considera que este derecho no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad, establece que el hombre jamás ha vivido fuera de la sociedad por lo tanto tiene que ser estudiado dentro de un grupo, de esta manera sus derechos tendrán que referirse a un estado social indiscutible, el mismo autor sostiene:

“ Los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad, ni psicológica, ni jurídicamente, por que el derecho no se concibe sino implicando una relación social, y no puede haber, por consiguiente, ese derecho absoluto antes de formar parte del grupo, ni esa limitación voluntaria para lograr la convivencia social “. En base a lo sostenido por Duguit, el artículo 27 Constitucional establece su concepto de propiedad considerando que si la propiedad es una función social el derecho si puede intervenir imponiendo obligaciones a los propietarios; también se establece que la Nación en todo tiempo tendrá el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, realizar expropiaciones por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La propiedad es un derecho humano, una garantía constitucional y un derecho real de naturaleza civil.

La concepción constitucional de la propiedad, la establece no sólo como derecho sino como garantía. De esa manera, el Estado garantiza el respeto de la propiedad privada, sin que ello impida –como se verá– la materialización de las limitaciones sociales de la propiedad.

Constitución sólo garantiza la protección de la propiedad adquirida, conforme a las reglas ordinarias del Código Civil.

La propiedad civilista atañe más a la noción del derecho real. De esa manera, el artículo 830 del Código Civil señala que la propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas por la Ley. (1)

De allí las críticas que la doctrina venezolana ha formulado, al precisar que la propiedad es un concepto mucho más amplio que excede a la simple suma de atribuciones que comprende ese artículo. Pero bajo cualquiera de esas perspectivas –y ello es fundamental en materia urbanística– y aún bajo la concepción absoluta que le imprime la legislación civil, la propiedad es un derecho limitado, por su función social.

La propiedad es la atribución de un bien a una persona y de la calidad de esta depende el derecho, de esta manera tenemos la propiedad pública que es aquella que el Estado tiene como entidad política y jurídica que ejerce a través de las autoridades, dentro de este tipo de propiedad se encuentran los bienes que se atribuyen al Estado los cuales constituyen su patrimonio como son los de dominio público, de uso común y de propiedad nacional; otro tipo de propiedad es la privada la cual se imputa a un sujeto particular o privado sea físico o moral; otra es la propiedad social, es aquella que se refiere al sujeto que es una comunidad agraria o un sindicato y que son susceptibles de ser dueños de bienes muebles o inmuebles.

1. . (Gorron dona, José Luis, *Cosas, Bienes y Derechos Reales*, tercera edición, *Manuales de la Universidad Católica Andrés Bello*, Caracas, 1993, página 170)...

Por ultimo contamos con la propiedad res nullius o cosa de nadie, en la cual entran las cosas excluyentes de propiedad que por su naturaleza física o material no se ejerce sobre ellas un poder de disposición, por ejemplo, el sol.(2)

Una nueva definición de lo que por propiedad debemos entender, esto es, a un nivel civilista, reglamento en la constitución del país, por tal motivo, vamos a empezar con la concepción dada por el maestro Rafael de Pina, al decir que debemos de entender por propiedad privada lo siguiente:

“Es un derecho de goce y de disposición que una persona tienen para bienes destinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de terceros. Este derecho reviste formas derivadas y cada día esta siendo sometido a las limitaciones, especialmente en cuanto a su disfrute por el titular “. (3)

El Código Civil establece que la propiedad es el “ derecho de gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes “ , de igual forma establece los requisitos para obtener la propiedad, que se analizaran en puntos posteriores.(4)

En conclusión podemos establecer que el derecho de propiedad es un derecho que ejerce una persona en forma directa e inmediata sobre una cosa para Aprovecharla en su totalidad en el sentido jurídico.

2. www.conafi.gob.mx

3. Pina Vara Rafael, “ Diccionario de derecho “, Editorial Porrúa, s.a., pagina 275.

4. Código Civil, artículo 830

2.2. MEDIOS PARA ADQUIRIR UNA PROPIEDAD.

Existen diversos medios para adquirir la propiedad, entre ellas tenemos las Siguietes:

1.- Por su origen: Son a titulo originario y a titulo derivado. El primero supuesto se da cuando el objeto adquirido no era propiedad de algo conocido y determinado, el segundo por el contrario, tienen lugar si un sujeto transmite su derecho de propiedad al adquirente. Como adquirió o titulo originario esta la ocupación y algunas manifestaciones de la accesión; en el segundo caso cualquier contrato traslativo de propiedad. Ejemplo la adquisición a titulo derivado.

2.- Por la extinción del objeto: Los medios para adquirir la propiedad se dividen en medios a titulo universal que a titulo particular. Es a titulo universal cuando se adquiere todo o una parte alícuota de un patrimonio con activo u pasivo como lo es en la herencia; la adquisición es a titulo particular cuando es sólo respecto de uno o varios bienes, pero en todo caso determinado concretamente, es decir, individualmente considerados, por ejemplo las adquisiciones por contrato o legados.

3.- Por la situación jurídica que guarde el adquirente respecto de la cosa: Por ser quien adquiere debe a su vez satisfacer una cierta prestación a favor de quien Le transmite, y en este caso se estará frente a una adjudicación a titulo oneroso y como por ejemplo sucede en la permuta, en la compraventa, en el mutuo, en la renta vitalicia, etcétera; y la traslación del dominio puede ser también que se otorgué a titulo gratuito en la que no existe contra prestación alguna a cargo del adquirente y a favor del enajenante, como ejemplo en el contrato de donación.

4.- Según el momento de la adquisición: Las adquisiciones ínter vivos se dan en vida del trasmisor; y tienen un lugar ya sea por contrato, prescripción, etcétera.

5.- Pero también existen adquisiciones MORTIS causa o POST MORTEN que se originan en el fallecimiento del trasmisor y de eso dependen.

6.- La ley como fundamento de adquisición de la propiedad cualquier medio por el que la propiedad de una cosa se adquiriera reconoce a la ley, como su fundamento; trátese del contrato, de la herencia, de la prescripción o de cualquier otro medio de enajenación, todos y cada uno tienen el carácter de medios adquisitivos de la propiedad y cumplen con sus cometido por estar fundados en disposiciones legales que reconocen esa cualidad y esas consecuencias.

El derecho de propiedad no viene sólo, existen medios para adquirirla, a diferentes títulos los cuales son:

ADQUISICIONES A TITULO UNIVERSAL.

Es aquel por la cual se transfiere el patrimonio como conjunto de derechos y obligaciones, como ejemplo: la herencia.

Según el maestro Rojina Villegas, se debe de entender de la siguiente manera:

“ Por adquisición a título universal se entiende, aquella por la cual se transmite el patrimonio como universal genérica, o sea, como Conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un Pasivo ”.

La forma de adquirir a título universal reconocida en nuestro derecho es la herencia, ya sea legítima o testamentaria, cuando en esta última se constituyen herederos; cuando se constituyen legatarios, hay transmisiones a título particular.

Con esta manera de adquirir la propiedad, a título universal, no solamente se transmite el patrimonio activo, sino también el pasivo, esto es, se transmiten los derechos y las obligaciones inherentes a la transmisión misma de la propiedad, y el maestro Rojina nos propone el caso específico de la sucesión, que es el ejemplo clásico de la adquisición de la propiedad a título universal; siendo que esta va a provenir de un juicio sucesorio por el cual se transmiten los derechos y obligaciones que tenía el difunto.

Las aseveraciones anteriores, nos las va a confirmar el maestro Pallares, al decir que “ los casos de sucesión a título universal se realizan por muerte de uno de los litigantes o extinción de la persona jurídica que figuraba como parte en el proceso. En el primer caso continúan un litigio los herederos de la parte que haya fallecido, en el segundo caso, los liquidadores de la persona jurídica que se haya extinguido.

Puede también comprenderse entre las sucesiones a título universal, la especie relativa a la transmisión del patrimonio de un comerciante, esto es, de la universidad jurídica constituida en el activo y en el pasivo. La persona que adquiere el patrimonio lo hace a título universal y, si la transmisión se efectúa pendiente la litis, es evidente que hay sucesión en el juicio a título universal ”. (5)

ADQUISICION A TITULO PARTICULAR.

Es aquellas en donde se reciben determinados bienes, como los contratos y el legado.

En este caso la transmisión debería hacerse a título particular, esto es, que la persona misma intervendrá en la transmisión de la herencia a través de un contrato, o como lo dice el maestro Rojina: " La forma habitual de la transmisión a título particular, es el contrato. También en los legados hay transmisión a título particular, porque el legatario recibe bienes determinados, hay ocasiones en que toda la herencia se distribuye en legados, de tal suerte que aun cuando el testador, simplemente transmite los bienes determinados a sus legatarios, el pasivo se reparte proporcionalmente entre esos legatarios, ya que no hay herederos responsables, y en estos casos el legatario se equipara con el heredero... el contrato como forma de transmisión a título particular, puede llegar a ser oneroso o gratuito... y es un medio eficaz para la transmisión del dominio por sí

Sólo, respecto de las cosas ciertas y determinadas es decir; la propiedad se transfiere como consecuencia directa e inmediata del contrato, sin necesidad de recurrir a ninguna forma o solemnidad, como ocurría en el Derecho Romano. Se distinguen los contratos translativos de dominio, los cuales operan en forma inmediata la transmisión de propiedad, sin que sea necesaria la entrega de la cosa O TRADITIO en el Derecho Romano ". (6)

Podemos distinguir de la definición citada, que esta manera de adquisición de la propiedad se va a distinguir porque el legatario recibe bienes determinados, esto es, que la transmisión del Derecho Real, va a recaer sobre bienes especialmente derivados, a diferencia de la transmisión a título universal, en la cual la translación de dominio, incluye los derechos y obligaciones del patrimonio que se transmiten.

El contrato de compraventa, es sin duda la forma clásica de adquirir la propiedad a título particular, el cual el maestro Miguel Martínez y Flores, define de la siguiente manera: " es un contrato bilateral, oneroso, consensual, por medio del cual una persona llamada vendedor, se compromete a transferir, la propiedad de una cosa o derecho a otra persona llamada comprador, quien a la vez, se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero ".

ADQUISICIÓN PRIMITIVA.

Es aquella en la que la cosa no ha estado en el patrimonio de una persona, siendo de esta manera el primer ocupante de la misma.

5. Pallares, Eduardo: " Diccionario de Derecho Civil ", México Editorial. Porrúa, Pág. 738.

6. Rojina Villegas, Rafael. " Óp. Cit. Tomo II, pag. 87 a 90.

En general el Derecho Positivo responde a la idea de la adjudicación de los bienes que llegan a formar parte del patrimonio de las personas, en forma primitiva.

El derecho establece en una forma genérica principios de conducta humana que van a reglamentar no solamente la propiedad de las personas frente al restante del conjunto de la sociedad; sino todas y cada una de las reclamaciones entre la comunidad, siguiendo los fines de justicia común y seguridad jurídica para esa sociedad.

Podemos afirmar fehacientemente que el Derecho de Propiedad permanece respecto de aquel derecho real que surge entre el bien y el sujeto titular del derecho real; siendo que en el momento de la transmisión de este derecho real, el vinculo establecido como derecho de propiedad entre el bien y el sujeto, no se pierde en su esencia, ni se deforma, ya que este, sigue siendo el mismo que tenia El sujeto anterior.

La adquisición primitiva, es una situación muy especial, ya que como la determina su definición, esta es una cosa o un bien, que no ha estado en el patrimonio de otra persona; por ejemplo los casos del Alubión o la Accesión, en los que por los movimientos de los ríos hay desprendimiento de tierra para depositarlos en otra, acrecentando el terreno en otra propiedad.

Un ejemplo más claro de esta propiedad primitiva y que nos ayudara a resolver la problemática de esa política respecto de la notificación y no fraccionamiento en el Distrito Federal, será sin duda la llamada ocupación.

“ La ocupación supone -nos dice Rojina Villegas- que el adquirente entra en posesión de bienes que no tienen dueño, y que ejercita esta posesión con el ánimo de adquirir el dominio, por lo cual no hay transmisiones de un patrimonio a otro ”. (7)

Una situación que nos presenta el maestro Rojina y que queremos hacer notar, es el animo de adquirir el dominio del bien, esto es, poder gozar y disponer del mismo, ejerciendo un dominio directo sobre el. Por lo que, una vez que las personas, ocupan terrenos sin propietarios, se establece una propiedad primitiva, toda vez que ese bien no ha estado en el patrimonio de alguna persona, y por consiguiente, no la recibe de un titular anterior.

De tal forma sucede la exteriorización, que la ostentación de dominio por ocupación, debe ser con efectos de propietario, es decir, con esa disposición y goce del bien, aunque el mismo no sea primitivo, y se tenga que demandar al adquirente primario, a efecto de ejercitar una acción que surge de esta ocupación, como es la usucapió.

7. Rojina Villegas, Rafael. Óp. Cit.; Tomo II, pág. 88

La usucapió es una manera de adquirir la propiedad, y esta no se da a través de contratos, de créditos, o de otra situación, la misma se va a dar por fenómenos sociales y naturales como son la explosión demográfica y los asentamientos humanos irregulares, no solamente en el Distrito Federal, sino también en otras partes de la Republica.

Por tales situaciones una vez, que los asentamientos humanos están dados y se utiliza la usucapió para reglamentar las ocupaciones primitivas (sin propietario particular), y derivadas (con propietario particular), deja de existir, ya que como pudimos establecer, a pesar de que la misma prohíba la lotificación de predios, la explosión demográfica, la pobreza y la incultura de la gente, hace que las mismas tengan que buscar refugio en cualquier terreno, en el cual puedan asentarse, y una vez que va transcurriendo el tiempo, comienzan a ganarse derechos de ocupación, pudiendo prescribir a su favor el predio en cuestión, sin que se puedan oponer los propietarios, razones por las cuales un lote de gran amplitud, puede fácilmente lotificarse con intención o sin ella, independientemente de que este prohibido o no.

ADQUISICIONES DERIVADAS

Es la que tienen mayor trascendencia jurídica, como ejemplo de esto tenemos la adjudicación, la herencia, el contrato y la prescripción.

Cuando los bienes son poseídos y se ejercitan en los mismos actos de dominio, tales como la transmisión de estos, se dice que se esta derivando la propiedad.

Esta situación, es sin duda, aquella idea general del derecho, que establece a un derecho real como un vinculo entre el sujeto y el objeto que forma parte de su Patrimonio en forma primitiva; en el momento en que este sujeto va a vender o transmitir ese vinculo que lo une con el bien, la propiedad segunda, o sea el derecho real que va adquirir la persona que se va a beneficiar con el objeto del cual se le va a transmitir el derecho de propiedad, será ya en derecho derivado de otro.

Es necesario observar las características implícitas de ese derecho real o perpetuo, como es la propiedad, y por supuesto, la manera de derivar el mismo derecho.

Los diversos modos como la propiedad puede adquirirse son:

- A) Ocupación
- B) Accesión
- C) Enajenación
- D) Prescripción adquisitiva

E) Herencia.

Mediante la enajenación, podemos hablar con mayor facilidad de la derivación de ese principio exclusivo de gozar y disponer de los bienes, que una vez transmitido, se ejerce sobre el bien en forma perpetua y relativa solamente limitada por la utilidad pública de la sociedad.

Por lo anterior, se desprende que tanto la ocupación como la accesión, constituyen formas primitivas de adquisición de la propiedad, mientras que la enajenación, la herencia, la prescripción y la adjudicación derivada, que presuponen la transmisión del derecho de propiedad de un patrimonio a otro.

ADQUISICIÓN A TÍTULO GRATUITO.

La propiedad puede surgir de manera primitiva o derivada, siendo que para la transmisión de los segundos, esta encuentra dos situaciones que reflejan el sentido económico de la transmisión del derecho real, que va a presentar a la propiedad derivada, nos referimos a la transmisión a título u oneroso.

Esas palabras de " Título " que acabamos de expresar, según el maestro Rafael de Pina, puede significar lo siguiente: " causa jurídica de una obligación o derecho; fundamento de un derecho ". (8) La concepción de gratuito, va a significar que el adquirente, recibe un bien, sin que tenga la obligación de cumplir con alguna contra- prestación.

Dicho de otra manera, existen situaciones que trasladan el dominio de los bienes, como la donación y la herencia, que no van a generar aquella obligación del adquirente, a pagar el precio cierto y determinado de la cosa, sino que este, sólo recibe el bien sin tener que cubrir alguna prestación.

Se tiene que pagar un valor por la cosa, ya sea en dinero, bienes o servicios, en ellos se trasmite el dominio de una cosa a cambio de una contraprestación, por ejemplo la compraventa y la permuta.

ADQUISICIONES A TÍTULO ONEROSO.

En estos encontramos los contratos translativos de dominio como la donación en los cuales se recibe un bien sin tener que cubrir una contraprestación.

Respecto al termino oneroso, el maestro Roberto Atwood, nos dice que: " Lo que tiene o incluye gravamen; lo que cuesta alguna cosa y que no poseemos a título lucrativo, así , se llama onerosa a la disposición de que el aceptante haga, ordene que pague alguna cosa ".(9)

8...Pina Vara, Rafael de; óp. Cit. Pág. 316

9. Atwood, Roberto; " Diccionario Jurídico ", México, editor y Distribuidor Librería Bazán, Pág. 180.

No cabe duda que la transmisión de ese derecho de propiedad a título oneroso, refleja una situación de comercialización, y que va a reportar, ganancias o algún lucro en el momento en que ese derecho de dominio y disposición de la cosa, pase a otro sujeto.

Una de las formas clásicas de esta adquisición, es la que se hace a través del contrato, del cual el maestro Miguel A. Zamora y Valencia, nos dice: " En el derecho positivo Mexicano, existe una distinción entre el convenio y el contrato, considerando al primero como el genero, y al segundo como la especie, sin perder De vista que ambos son a su vez, especiales de actos jurídicos.

El convenio en sentido amplio, es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

El contrato, es el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones. (10)

A pesar de que distinguir entre contrato y convenio es una situación de profundo análisis, podemos establecer, que el convenio esta más ligado a la obligación y el contrato hacia los derechos y obligaciones de las partes a efecto de poder transmitir a título oneroso los bienes.

OTRAS FORMAS DE ADQUISICIÓN.

Además de los medios de adquirir la propiedad, en atención a su naturaleza, existen en razón a la causa, algunos otros medios de adquirir la propiedad, que nuestro código civil contemplan, y que vamos a efecto de someter a todos estos medios o modos de adquirir la propiedad, a la fracción comentada.

Al respecto, el maestro Rojina Villegas nos propone el siguiente enlistado:

1. Por la propiedad existente en virtud de negocios jurídicos
2. Por sucesión universal, especialmente por herencia por continuidad
De bienes
3. Por usucapió
4. Por apropiación de cosas Nulmuis o ajenas
5. Por unión, mezcla, especificación o incorporación a un inventario.
6. Por separación o toma de posesión en virtud de un derecho a adquirir
Partes integrantes de una cosa específicamente frutos.
7. Por efecto del silencio de los propietarios de cosas encontradas.
8. Por hallazgo de tesoro.
9. En ciertos casos por subrogación real.
10. Por actos de estado. A esta categoría pertenecen, además el caso
Citado de la adjudicación de los objetos arrojados por el mar, la expropiación y el
Comiso. (10)

Podemos establecer como el maestro habla de la adquisición de la propiedad a través del negocio jurídico, hace ya la definición de transmisión de la propiedad por medio del contrato.

Ahora bien, observamos como tomando esos conceptos de la teoría del acto jurídico, escoge una teoría tripartita, que divide al negocio, al hecho jurídico, siendo que en el negocio jurídico, intervendrá la voluntad del hombre para producir Consecuencias de derecho, y por lo que se refiere al acto jurídico, la voluntad del hombre interviene en forma imprudencial para producir consecuencias de derecho, mientras que los hechos jurídicos, son situaciones de casos fortuitos naturales, que también traen consecuencias de derecho.

Así, la adquisición de la propiedad, por el contrato, también debe responder a la licitud respecto del consentimiento, el objeto y la forma de ese negocio jurídico, mismos que va a adquirir la propiedad, pudiendo ser esta a título oneroso o gratuita, y necesariamente resultara una adquisición derivada, a título particular.

Para las cosas que no tienen dueño, o que en momentos determinados son encontrados, al igual que los hallazgos de tesoro, estas responden una a una idea de ocupación, proveniente de una desaparecida propiedad, para establecer una propiedad privada, tal situación nos la refleja el mismo maestro Rojina al establecer la siguiente situación: " La ocupación es el medio primordial de adquirir el dominio principalmente de bienes inmuebles... esta forma de adquirir la propiedad sólo tiene importancia en la actualidad respecto de bienes inmuebles . El código civil reglamenta cuatro formas

De ocupación:

- "1. Adquisición de un tesoro.
2. Adquisición de animales de caza.
3. Adquisición de animales y otros productos
Por la pesca.
4. Adquisición de determinadas aguas que no
Sean propiedad de la nación, mediante la captación
De las mismas " .

10. Zamora y 1 Valencia, Miguel A.; " Contratos Civiles ", México, editorial Porrúa, S.A., Pág. 19.

2.3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS SOBRE UN BIEN INMUEBLE.

Los propietarios tienen el derecho y obligaciones sobre sus bienes inmuebles. De la cual la propiedad se puede manifestar como copropiedad, régimen de condominio.

CONCEPTO DE BIEN INMUEBLE.- El artículo 750 del código civil menciona que son aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro y se dividen en tres categorías como lo son: los inmuebles por su naturaleza, los inmuebles por su destino y los inmuebles por el derecho al cual se aplica. Se le considera inmuebles a la servidumbre, el uso y la habitación.

El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes (artículo 830).

El propietario tiene el derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que, por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten un predio. (Artículo 837).

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. (Artículo 840).

Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad y hacer o exigir el mejoramiento de la misma.

El propietario, tiene la facultad de poder obtener el máximo aprovechamiento que se le puede obtener en el uso, goce y disfrute.

La obligación de los propietarios de predios rústicos es cultivarlos, si no lo hace, debe de darlo en arrendamiento o en aparcería conforme a lo dispuesto en la ley de Tierras Ociosas. (Artículo 2453 código civil).

El artículo 1119 del código civil del Distrito Federal, menciona que corresponde al dueño del predio dominante hacer a su costa todas las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre. Y el artículo 1120 nos dice que también tiene la obligación de hacer a su costa las obras que fueren necesarias para que al dueño del predio sirviente no se le causen, por la servidumbre, mas gravámenes que el consiguiente a ella; y si por su descuido u omisión se causare otro daño, estará obligado a la indemnización.

El derecho de propiedad se manifiesta desde un punto de vista estrictamente Jurídico, del cual se le define como un poder jurídico (derecho real), que su titular tiene y ejerce directa e inmediatamente sobre un bien inmueble y con exclusión de Terceros, que le provee que su aprovechamiento total en sentido jurídico por que puede usarlo, disfrutarlo y disponer de el sin más limitación y modalidad que establezca la ley.

LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS SOBRE SU BIEN INMUEBLE SON:

Los derechos reales:

VALVERDE, nos dice que el derecho real es representativo del derecho de propiedad, y que no se puede negar que existen otros derechos reales, con independencia del dominio, que se conciben como una figura jurídica propia y determinada, y que subsisten por si mismos.

Los derechos reales son calificados de absolutos, pero hay que tener mucho cuidado al interpretar esta calificación, que solo hace referencia a que se caracterizan por dirigirse hacia la universalidad de las personas, a que son derechos ERGA OMNES, no queriendo expresarse con ello que sean absolutos en el sentido de que carezcan de limitaciones pues, realmente, hoy no existen derechos ilimitados.

Atendiéndonos a la situación creada por el Código Civil para el Distrito Federal, la enumeración de los derechos reales es la siguiente. La posesión, la propiedad, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres, la prenda, la hipoteca, el derecho hereditario, el arrendamiento por más de 6 años, el derecho de tanto, la condición resolutoria de la venta, el pacto de reserva y el derecho de retención.

ROJINA VILLEGAS, estima que los derechos reales a que directamente se refiere el Código Civil, no son los que acabamos de enumerar, si no que lo son también las "diversas formas de la propiedad intelectual y de la propiedad industrial que constituyen en su concepto no solo manifestaciones de derechos absolutos si no también de derechos reales, debido a que el titular ejerce un poder jurídico sobre esa clase de bienes inmateriales, oponibles a los terceros y esta capacitado para ejercer los actos de dominio y de administración que caracterizan a los derechos reales en general". (11)

11. Rojina Villegas, Rafael; óp. Cit. Tomo II, Pág. 89.

La posesión

CLEMENTE DE DIEGO, dice que este tema es de los mas difíciles que pueden oponerse al empeño científico, recordando la opinión de LUIS DE MOLINA; según la cual siempre se juzgó por muy difícil por los juristas definir la posesión lo que explica que no sea de extrañar que las muchas definiciones que de ella se han dado ninguna satisfaga por completo.

La posesión en el sentido de derecho de posesión, es considerada como un derecho provisional como una cosa, a diferencia de la propiedad y otros derechos reales que son definitivos.

La posesión da a quien tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales, según el Código Civil para el Distrito Federal. Para este Código, es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho. Sin embargo, cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de esa cosa y que la retiene un provecho de éste en cumplimiento de las ordenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera posesión.

Según el Código citado, posee un derecho el que goza de él. El artículo 790 dice:

“Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre el un poder
De hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un
Derecho el que goza de él”. (13)

La posesión se adquiere de diferentes formas las cuales son: Posesión de buena fe, posesión pacífica, posesión continúa, posesión pública.

El Código Civil del Distrito Federal, se refiere a la “posesión”, de un inmueble hace presumir la de los bienes que se hallen en él. (Artículo 803). Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle Derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impone poseer con derecho (artículo 806). La posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente (artículo 808).

PLANIOL Y RIPERT, define la posesión como un estado de hecho que consiste en retener una cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute que si fuera propietario de ella el que los realiza. (14)

12...Derecho Civil Mexicano, Vol. II, Rafael de Pina. Pág. 20-21

13. Código Civil, pág. 102

La distinción que el Código Civil para el Distrito Federal, establece en materia de posesión, entre posesión con título, pone de manifiesto la necesidad de la misma para poner claridad en la oscuridad tradicional del tema.

La propiedad

La propiedad es una realidad social y el derecho de propiedad el conjunto de normas aplicables a ella. Aunque exista una relación muy estrecha entre economía y derecho, no es al jurista al que compete estudiar el tema de la propiedad en su aspecto económico, si no más bien al economista.

El artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal, no define tampoco la Propiedad, limitándose a decir que el propietario de una cosa puede gozar y disponer ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. Desde este punto de vista legal, por consiguiente, puede definirse el derecho de propiedad en los siguientes términos: “Derecho de propiedad es aquel que autoriza al propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijen las leyes”.

Derecho de disfrute:

El usufructo

El Código Civil en su artículo 980, nos dice que el usufructo es el derecho real y temporal, de disfrutar de los bienes ajenos, definiendo así únicamente esta institución, no se puede desconocer que esta misma facultad de goce de cosa ajena se da también en los derechos de uso y habitación.

ROJINA VILLEGAS, anota que “el Código vigente ya no incluye en su definición del usufructo el requisito de que no se altere la cosa ni la subsistencia de los bienes sobre los que recae, por que separándose de la doctrina llega administrar el usufructo de las cosas consumibles por el primer uso; es decir, que lo que se llama cuasi usufructo, lo eleva a la categoría de usufructo y admite que cuando recae sobre cosas que se consumen por el primer uso (cereal, consumibles, la moneda y los billetes de banco, en cuanto que deben ser enajenados para ser utilizados) se da la posibilidad de que haya usufructo y, por consiguiente, de que se altere la forma y sustancia, que el usufructo no tenga la obligación de restituir los mismos bienes, sino otros equivalentes.

El usufructo puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por medio de la prescripción.

En el caso de que el usuario consuma todos los frutos de los bienes, así como en el que el usuario ocupe todas las piezas de la cosa, quedarán obligados a todos los gastos de cultivo, reparación y pago de contribuciones, lo mismo que el usufructuario. Cuando el usuario consuma parte de los frutos o el titular del derecho de habitación sólo ocupe parte de la cosa, no estarán obligados a contribuir en nada para los gastos indicados, siempre que al propietario le quede una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrirlos.

Los derechos de uso y habitación están exceptuados de embargo, de acuerdo con el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El uso...

El uso es un derecho real, temporal naturaleza vitalicia para usar de los bienes ajenos, sin alterar su forma y sustancia, y de carácter intransmisible. Este da derecho a percibir de los frutos de una cosa que basten a las necesidades del usuario. Y su familia.

Eugenio Petit, menciona que en el Derecho Romano, el uso no era otra cosa que el *JUS UTENDI* todo entero; es decir, el derecho de retirar de una cosa todo el uso de que pueda ser susceptible, pero sin percibir ningún fruto. En otras palabras el usuario podía usar la cosa, pero no arrendarla o ceder el ejercicio de su derecho, en razón de que este precio de alquiler sería un fruto civil y se prestaría el *JUS FUTENDI*.⁽¹⁵⁾

En la época actual, en el Diccionario General Ilustrado de la Lengua Castellana se dice:

“ Uso es la acción de usar de una cosa ”. (16)

El Código Civil del Distrito Federal en su Artículo 830, establece:

“ El propietario de una cosa puede gozar y Disponer de ella con las limitaciones y Modalidades que fijen las leyes ”. (17)

En suma, conforme al artículo transcrito, todo propietario de un bien mueble e Inmueble puede usar de la cosa. De esta manera, aplicando al Derecho Común a La pequeña propiedad...

15. Petit Eugenio. Óp. Cit. Pág. 230

16. CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

17. IDEM, D.F.

Derecho de Goce.

El derecho de goce, en la antigua Roma se conoció como JUS FRUTENDI o FRUCTUS; escribe el Licenciado Eugenio Petit, quería el derecho de recoger todos los productos. El propietario de tierras debía abstenerse de hacer trabajos que pudieran cambiar el curso de las aguas de lluvias, y se daba al vecino amenazado del perjuicio la acción para hacer restablecer el estado primario. (18)

Conforme al Licenciado Raúl Lemus García, el JUS FRUTENDI o FRUCTUS, era la facultad del propietario para recoger todos y cada uno de los productos de la cosa. (19)

El diccionario General Ilustrado de la Lengua Castellana señala que:

“ Goce, es la acción y afectación de gozar o
Disfrutar de una cosa. Gozar.- Es tener o
Poseer alguna cosa de la cual se puede
Sacar alguna ventaja ”.

Por su parte, el Diccionario Básico España, se menciona que:

“ Goce, es la acción y afectación de gozar o disfrutar una cosa ”. (20)

El artículo 830 del Código Civil ordena que el propietario de una cosa puede Gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Con fundamento en lo expresado, todo propietario de un bien mueble o inmueble puede gozar de la cosa.

Las servidumbres:

Las servidumbres son gravámenes reales que se imponen a favor del dueño de un predio y a cargo de otro fondo propiedad de distinto dueño, para verificar precisamente al primero.

Las partes de la servidumbre son: El predio sirviente; que es aquel que sufre la servidumbre y en el predio dominante es el inmueble a cuyo favor se constituye la servidumbre.

18. Lemus García Raúl. Óp. Cit. Pág. 175

19. Diccionario Gral. Ilustrado, Óp. Cit. Pág. 787.

20. Diccionario Básico Espasa, Óp. Cit. Pág. 2541

Sus características de la servidumbre son: Inseparables de los predios a los que activa o pasivamente pertenecen y también son indivisibles menciona el artículo 1066 del Código Civil del Distrito federal. Y se clasifican de la siguiente manera:

- 1.- servidumbre pasiva y negativa
- 2.- servidumbres continuas y discontinúas
- 3.- Servidumbres aparentes y no aparentes
- 4.- servidumbres legales y voluntarias

Las obligaciones de los propietarios son:

La obligación de los propietarios de predios rústicos es cultivarlos, si no lo Hace, debe de dar lo en arrendamiento o en aparcería conforme a lo dispuesto en la ley de Tierras Ociosas. (Artículo 2453 código civil).

El artículo 1119 del código civil del Distrito Federal, menciona que corresponde al dueño del predio dominante hacer a su costa todas las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre. Y el artículo 1120 nos dice que también tiene la obligación de hacer a su costa las obras que fueren necesarias para que al dueño del predio sirviente no se le causen, por la servidumbre, mas gravámenes que el consiguiente a ella; y si por su descuido u omisión se causare otro daño, estará obligado a la indemnización.

En los contratos:

El acto jurídico típico por excelencia es el contrato; de donde todos aquellos tenemos adquiridos sobre los actos jurídicos resultan aplicables a los contratos. Así, implicaremos a los requisitos de existencia y validez en virtud de los cuales pueden ser atacados y en general, todo lo que se relaciona con los actos jurídicos y que lectores ya conocen. (21)

TRABUCCHI, dice que la importancia predominante entre todas las fuentes de las obligaciones se atribuye al contrato, que es el instrumento característico de la colaboración voluntaria que constituye la base de nuestra vida de relación en el campo económico.

De acuerdo con nuestra legislación civil las obligaciones contraídas en virtud de un contrato deben manifestarse claramente para que la voluntad de las partes establezca de una manera expresa, pues resultaría nulo el contrato cuando, por los términos en que este concebido, no puede convenirse en conocimiento de cual haya sido la intención o voluntad de los contratantes, sobre el objeto principal;

prevenciones que constituyen un índice concreto de la naturaleza jurídica de las obligaciones originadas en la voluntad de los contratantes.

El contrato es lo relativo a los requisitos de existencia y validez, las modalidades a que pueden estar sujetos, los medios de invalidez, que se relaciona con, los actos jurídicos y que nuestros lectores ya conocen.

La forma que utiliza el Código Civil del Distrito Federal para referirse a la eficacia de los contratos cuando dice que “tienen fuerza de ley entre las partes” no debe interponerse en un sentido literal.⁽²²⁾

El Código Civil del Distrito Federal, menciona en su artículo 1792; que el contrato...

“Convenio es el acuerdo de dos o más
Personas para crear, transferir, modificar
o extinguir obligaciones”.

1) El Arrendamiento

BERNARDO PEREZ, menciona que hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra al pago de un precio cierto por ese uso o goce.

La renta no se puede pagar con servicios, sino con dinero, o con cualquier otra cosa con tal de que sea cierta y determinada. Cierta y determinada se aplica a las cosas corpóreas por lo que pueden ser cosas o dinero.

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene gran importancia, tanto teórica como práctica, por su constante aplicación en la vida diaria; de ahí su minuciosa reglamentación en la que cumple el contrato que analizamos la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, ya que abarca lo mismo a éste que goce de dichas cosas, es decir, dos diferentes grados de aprovechamiento parcial y, de acuerdo con nuestra tradición jurídica, debemos decir que siempre ha tenido por objeto cosas o derechos que sean susceptibles de dar rendimiento económico.

2) La Compraventa

El acto jurídico denominado compraventa ha sido definido por el Licenciado Rafael Rojina Villegas, como el contrato por virtud del cual una parte llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.⁽²³⁾

21 . Giorgio, Tratado sobre las obligaciones, Tomo III.

Por su parte, el Jurista Rafael de Pina, dice que es un tratado en virtud del cual uno de los contratantes (vendedor) se obliga a traspasar la propiedad de una cosa o derecho, y el otro (comprador) a su vez, se obliga a pagar su precio cierto y en dinero.⁽²⁴⁾

El Código Civil para el Distrito Federal, define a la compraventa en el artículo que se cita:

“ artículo. 2248... Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”. ⁽²⁵⁾

Los elementos de la compraventa son tres las clases:

1.- Personales, o sea el vendedor y el comprador, siendo requisito indispensable la capacidad de ambos para obligarse.

2.- Reales, constituidos por la cosa materia del contrato y el precio o valor el dinero que se fija a la misma. Respecto a la cosa, cabe decir que puede ser objeto o materia de la compraventa todo lo que es susceptible de apropiación; pueden serlo cosas presentes o futuras, pero es requisito que sean determinadas o indeterminables en cuanto a su especie, ya que la indeterminación absoluta equivaldría a la inexistencia. El precio, o sea la suma de dinero que el comprador se obliga a entregar a cambio del objeto de la venta, debe ser cierto y real.

3.- Formal, el elemento formal no afecta a todos los contratos de compraventa, sino algunos de ellos, por ejemplo los que tienen como objeto bienes inmuebles cuyo precio sea mayor a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública. Así lo dispone el artículo 2320, del Código Civil en cita.

Los elementos de la citada compraventa son: personales representados por el propietario y el comprador, ambos con capacidad para obligarse. Reales constituido por las tierras y el precio en dinero que se fija a las mismas. Formal, pues el objeto de la compraventa es un bien inmueble, y su venta se hará constar en escritura pública.

Las características de la compraventa consisten en que: es un contrato privado, pues existe por sí mismo; es bilateral, porque nacen derechos y obligaciones del propietario y comprador recíprocos. Es oneroso ya que los gravámenes son para ambas partes. Es formal, pues la compraventa de las tierras

22. Derecho Civil Mexicano, Rafael de Pina, Pág. 64-65

23. Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV, Contratos Editorial. Porrúa. Pág. 45

24. Pina Rafael de. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa. Pág. 21

25. Código Civil para el Distrito Federal

debe constar en escritura pública. Es consensual, en tanto se perfecciona con la entrega de la propiedad o en el momento de su celebración; y es traslativo de dominio porque implica la transmisión del derecho de propiedad sobre las tierras del propietario.

Las obligaciones de las partes contratantes son las siguientes: Del vendedor, la entrega de las tierras; garantizar la calidad de las tierras y prestar la evicción. El comprador por su parte, debe pagar el precio de las tierras adquiridas.

3) La Permuta

La permuta, históricamente, resulto uno de los primeros contratos que se utilizaron, toda vez que al no existir la moneda se realizaba el trueque o intercambio de mercancía.

De acuerdo con el artículo 2327 del Código Civil del Distrito Federal, la permuta es un contrato “por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra”, o bien la titularidad de un derecho.

4) La Donación

La donación es un contrato por virtud del cual una persona llamada donante, se obliga a transmitir gratuitamente la propiedad de parte de sus bienes presentes, a otra llamada donatario quien a su vez acepta.

La siguiente donación se desprende de los artículos 2332, 2333, 2340 y 2347 que en su parte corresponde disponen:

artículo 2332... Es un contrato por el que una de sus bienes presentes.

Artículo 2333... La donación no puede comprender los bienes futuros.

Artículo 2340... La donación es perfecta desde que el donativo la acepta...

Artículo 2347... Es nula la donación sus circunstancias.

Este contrato, traslativo de la propiedad como los anteriores, lo clasificamos como unilateral, gratuito, entre vivos, formal si recae sobre inmuebles o muebles con valor superior a doscientos pesos, instantáneo o de tracto sucesivo y consensual, porque se perfecciona por la aceptación que de ella hace el que recibe, haciéndolo saber al que da.

2.4. LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD.

Las limitaciones al derecho de propiedad se derivan de las exigencias del interés público a cuya satisfacción atienden a la expropiación forzosa y otras instituciones a fines; de las relaciones de vecindad, de las llamadas servidumbres de interés público (que no son realmente verdaderas servidumbres) y de las prohibiciones de adquirir y adquisición condicionada.

De acuerdo con el artículo 830 del código civil para el Distrito Federal, el goce y disposición por el propietario de su derecho de propiedad esta sujeto a " las limitaciones ".

En la actualidad se halla sujeto a limitaciones considerables en interés de la colectividad, y en atención al sentido social y a la fundación de esta misma índole que se atribuye a la propiedad.

Interesa aclarar sobre este punto que las limitaciones relativas al derecho de adquirir que se establecen excepcionalmente, tienen un fundamento y un carácter distintos de las referentes al ejercicio del derecho de propiedad, pudiendo decirse lo mismo sobre la condición que para adquirir determinados bienes establece la constitución federal respecto a los extranjeros en su artículo 27.

A) La Expropiación:

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.

Constituye la expropiación forzosa una de las más antiguas limitaciones del derecho de propiedad.

La expropiación sólo puede hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización (**artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**).

La institución de la expropiación supone el sacrificio del propietario en beneficio de los intereses sociales, pero la propia justicia reclama que sea hecha indemnizando al propietario del valor de la cosa, pues esta institución, lejos de atacar el principio de propiedad la reconoce, por lo mismo que el estado se encarga de utilizarla solamente cuando así lo exijan los intereses que le están encomendados y siempre mediante indemnización. (27)

26. Rafael de Pina, " Elementos de derecho civil Mexicano ", Bienes- Sucesiones, Vol. II, decimoctava edición Editorial Porrúa. México 2005

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido, en relación con la expropiación por causa de utilidad pública, el criterio de que para que ésta se ajuste a los preceptos constitucionales es menester que las autoridades que la realicen comprueben la existencia de la causa de utilidad pública que la haga necesaria, siendo indispensable para ello una prueba basada en datos objetivos y ciertos, y no en simples apreciaciones subjetivas y arbitrarias, considerando que, de otra manera, no se justifica la utilidad por parte del estado del procedimiento extraordinario de expropiación para obtener los bienes que necesita afecto de satisfacer las necesidades colectivas que están a su cargo (Amparo en revisión 3240 1957. Resuelto el 13 de noviembre de 1957).

Este criterio de la Suprema Corte de la Nación establece, pues, como uno de los principales requisitos para que proceda la expropiación, que la utilidad pública quede demostrada, no bastando el hecho de que la autoridad responsable lo afirme, sino que es indispensable que se aduzcan o rindan pruebas que justifiquen esa utilidad.

También puede la autoridad, según el Código Civil en su artículo 836, 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 inmediato una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, atribuye a la Nación el derecho de imponer a la propiedad " las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana ". (28)

B) Las relaciones de vecindad

Con referencia a las limitaciones impuestas al ejercicio del derecho de propiedad por las obligadas relaciones de vecindad, establece el Código civil para el Distrito Federal lo siguiente:

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

27. Valverde, Tratado de derecho civil español, T. II, pág. 26

28 . Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Pág. 17

Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuentes, fortalezas y edificios públicos sino sujetarse a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia. (artículo 843).

Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, ni instalar depósitos de materias corrosivas, maquinas de vapor o fabricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos sin guardar las distancias prescritas por reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos o, a falta de ellos a lo que se determine por juicio parcial (artículo 845).

Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños (artículo 846).

No se puede tener ventanas para asomarse ni balcones, sobre la propiedad de vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia (artículo 851). La distancia a que se hace referencia se mide desde la línea de separación de las dos propiedades (artículo 852).

El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino (artículo 853).

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha declarado acerca de estas limitaciones: que son inmanentes al derecho de propiedad, que no requieren declaración judicial; que representan obligaciones PROTER REM; que los derechos que nacen de ella tienen carácter real y que no se crean por razón de servidumbre, sino por la existencia misma de la propiedad.

C) Los actos emulativos.

Otra limitación importante impuesta al ejercicio del derecho de propiedad está constituida por la prohibición de los actos llamados de emulación o emulativos.

Estos actos son aquellos que el propietario realiza sobre las cosas que le pertenecen o con ocasión del ejercicio de los derechos que le corresponden, con la única finalidad de perjudicar a alguien o de causarle molestias, sin obtener de esta conducta beneficio personal alguno.

Constituyen estos actos, a juicio de muchos tratadistas, manifestaciones del llamado abuso del derecho.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 840, dice sobre este punto que no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no de otro resultado que causar perjuicio a un tercero, sin utilidad para el propietario, y otro artículo anterior, el 837, preceptúa que el propietario o el inquilino de un predio tiene derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que, por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudiquen la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.

CASTAN, en el estudio que dedico al Código Civil del Distrito Federal a poco de ser publicado, señala que el sentido social del mismo resplandece en multitud disposiciones, como las que desarrollan el principio de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública (artículos 831 a 836); y sobre todo los que consagran la teoría del abuso del derecho conforme a la fórmula inspirada en el Código Alemán (artículo 840). (29)

D) Las llamadas servidumbres públicas.

Estas limitaciones de la propiedad, mal llamadas servidumbres públicas, pueden presentarse las siguientes:

La prohibición de edificar y plantar cerca de las plazas fuentes, fortalezas y 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 obras susceptibles de construir obstáculos que entorpezcan el tránsito por las vías generales de comunicación, las que afectan a las construcciones urbanas, en la relación con la altura de los edificios, anchura de las calles, respecto al valor artístico de las construcciones, las que determinan la obligación de permitir la utilización de un inmueble para la instalación de líneas aéreas o subterráneas, transmisoras de energía eléctrica y otras de las que se ocupan los tratadistas de derecho administrativo.

E) Prohibición de adquirir y adquisición condicionada.

Estas limitaciones se refieren, no al ejercicio del derecho de propiedad, si no a la adquisición de ella y tienen su origen en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo artículo 27 señala de un modo que puede calificarse de riguroso, pero que, por lo menos en su mayor parte, sería injusto considerar infundadas, dadas las experiencias de la historia nacional.

29 . El nuevo Código Civil Mexicano, en " revista de Derecho Privado ", T. XVI, enero- diciembre de 1929, Pág. 197

Para salvaguardar legítimos intereses de la Nación e Impedir la repetición de situaciones pasadas, verdaderamente lamentables, el artículo 27 Constitucional, después de afirmar que la Nación tienen el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, dispone lo siguiente: " Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas ".

Ahora bien, este derecho podrá ser concedido a los extranjeros siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y no invocar la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a ellos, bajo pena, en caso de faltar a este convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo.

De cualquier modo, en una faja de terreno de cien Kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

A partir de la reforma del artículo 27 Constitucional en su fracción segunda, publicada el 28 de enero de 1992, se otorga a las asociaciones religiosas - constituidas en los términos del artículo 130 constitucional – la capacidad para adquirir, poseer o administrar los bienes indispensables para su objeto, como los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria. Por lo tanto se modifico la limitación de que las instituciones de beneficencia pública o privada, tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda reciproca de los asociados o cualquier otro objeto lícito, no pudieran estar bajo el patronato, dirección, administración, cargo o vigilancia de corporaciones e instituciones religiosas, aunque se mantiene la limitación de que no podrán adquirir más bienes raíces que los relacionados con su objeto y con las limitaciones que establezca la ley reglamentaria del artículo 130 constitucional.⁽³⁰⁾

Esta ley reglamentaria es la Ley de Asociaciones Religiosas y culto público (DOF, del 15 de julio de 1992) que señala que las asociaciones religiosas constituidas conforme a la ley, podrían tener un patrimonio propio que les permita cumplir con su objetivo. Dicho patrimonio, constituido por todos los bienes que bajo cualquier título adquieran, posean o administren, será exclusivamente el indispensable para cumplir el fin o fines propuestos en su objeto. Sin embargo, establece como limitaciones que tales asociaciones no podrán poseer o administrar, por si o por interpósita persona, concesiones para la exploración de estaciones de radio, televisión o cualquier tipo de telecomunicación, ni adquirir, poseer o administrar cualquiera de los medios de comunicación masiva, excluyendo de lo anterior las publicaciones impresas de carácter religioso.

30. A la fecha no ha sido emitido el reglamento de la ley de Asociaciones Religiosas y Cultivo Público, lo que ha traído consigo un conjunto de identificaciones y vacíos legales (noviembre de 1997).

La administración de los bienes de las asociaciones religiosas en liquidación podrá hacerse a asociaciones de la misma, índole, bajo cualquier título, a menos que la liquidación sea por la cancelación del registro de la asociación religiosa, impuesta por la Secretaría de Gobernación, en cuyo caso los bienes liquidados pasaran a la asistencia pública y los bienes nacionales que hubieren estado en su posesión, volverán al pleno dominio público de la Nación.

Corresponde a la Secretaría de Gobernación resolver sobre el carácter indispensable de los bienes inmuebles que pretendan adquirir por cualquier título de las asociaciones religiosas, emitir la declaratoria de procedencia y llevar el registro del patrimonio de dichas agrupaciones.

Por otra parte, la reforma de la fracción IV, del artículo 27 constitucional (DOF, 6 de enero de 1992), modifica otra importante limitación que el Congreso Constituyente a establecido a las Sociedades por acciones que no podrían adquirir, poseer o administrar fincas rústicas, dedicadas a las tareas agropecuarias. Así, a partir de la fecha mencionada, las sociedades mercantiles por acciones pueden ser propietarios de terrenos rústicos pero únicamente en la extinción necesaria para el cumplimiento de su objetivo, limitándose tal extensión de tierras dedicadas a la agricultura, la ganadería o la selvicultura a los límites constitucionales establecidos en el mismo artículo mencionado; se limita igualmente el número de socios que tales sociedades podrían tener y señalar que la ley reglamentaria (Ley Agraria) establecerá las condiciones para la participación extranjera en tales sociedades.

Los bancos debidamente autorizados no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

D) El abuso del derecho.

Al abordar el tema de las litaciones legales impuestas al ejercicio del derecho de propiedad, los autores suelen tratar del llamado "abuso del derecho".

La teoría del abuso del derecho no es una teoría moderna, pues tienen sus antecedentes en el derecho romano, en la doctrina de los padres de la iglesia y en el derecho mulsumán. Es una de tantas doctrinas que, peinando realmente canas, se presenta como novedad.

En realidad, el "abuso del derecho" concebido con 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 bien que un abuso, un acto arbitrario que está fuera del derecho.

Por eso a podido decir PLANIOL que no cabe "abuso del derecho", porque el derecho cesa donde el abuso comienza.

RODRÍGUEZ – ARIAS BUSTAMANTE, dice certeramente que la denominación de "abuso del derecho" es impropia, no pudiendo responder más que una figura retórica sin ninguna consistencia científica "en cuanto que el derecho se disfruta o ejercita, sólo es la cosa sobre la que recae el derecho la que usa, nunca, tampoco se abusa, ya que recíprocamente es lo que se evita en cuanto regula la norma jurídica una relación humana o institucional".

Sin embargo, la generalidad de los autores ha tratado de elaborar una teoría del abuso del derecho, no siendo, ciertamente, cuando se ha logrado sobre este tema, ni claro, ni concluyente, hasta tal punto que algunos (FERRINI y SANTORO PASSARELLI, entre ellos) han puesto de relieve la falta de base científica de esta teoría.

De abuso del derecho se habla principalmente con motivo de las relaciones de vecindad, pero la existencia de este abuso habrá que admitirlo como posible en el ejercicio de todos los derechos y no únicamente en el del derecho de propiedad.

2.5 TIPOS DE PROPIEDAD SEÑALADOS POR LA CONSTITUCIÓN.

La Revolución mexicana dejó plasmado en el artículo 27 constitucional el reconocimiento de tres tipos de propiedad: El ejido y la Propiedad de las comunidades indígenas; la Propiedad Privada y la Propiedad del Estado.

Respecto a la primera de estas formas de propiedad, la actualización se centró en el reparto de tierras.

Sin embargo, el proceso aludido de reparto de tierras, si bien respondió a una demanda social legítima y a las necesidades básicas de industrialización la economía, tareas cabalmente cumplidas hasta fines de la década de los sesenta (periodo en el que se cancela el reparto a los demandantes privados que por derecho jurídico les correspondía), a partir de entonces se convirtió exclusivamente en una bandera ideológica y de control político que cada vez mostró más sus estancamientos del sector que se constituyó en la principal restricción al aprovechamiento de economías de escala (propias de la explotación agrícola de acuerdo con el esquema tecnológico posterior a la década de los cincuenta).

Para inicios de la década de los noventa, existían más de tres millones de campesinos sin tierras, y que reclamaban la continuación del reparto agrario, a un cuando había resoluciones presidenciales sin ejecutar; es decir, sin entregarse a los campesinos, al mismo tiempo que cerca del 50% de predios del país tenían algún problema relacionado con la tenencia de la tierra, y el esquema de descapitalización resultante dejó sentir una situación de insolvencia cada vez más crítica ante el desmantelamiento oficial y gradual del sistema subsidiario. Como respuesta a la crítica situación del campo mexicano se instrumentó una serie de reformas durante la gestión de Carlos Salinas de Gortari, reconociendo principalmente la terminación del reparto agrario con la recomposición del Estado Mexicano.

De esta manera puede inferirse que se concreta la política de certidumbre económica y de distribución real del ingreso más importante desde los últimos quinientos años. A partir de este momento, los legítimos dueños son libres de decidir el uso y destino de sus recursos con derechos plenos de propiedad privada.

Las modificaciones al artículo 27 constitucional, a las propiedades ejidales y de las comunidades indígenas concretan el perfil jurídico de la propiedad privada (con limitaciones insignificantes) y se establecen en definitiva dos tipos de propiedad: la del estado y la privada. (31)

El artículo 27 de la constitución, en su párrafo primero dice...

“La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la nación, la cual ha tenido y tienen el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada”.

Los tipos de propiedad manejados por la constitución son: La propiedad privada, la propiedad ejidal y la propiedad comunal.

PROPIEDAD PRIVADA

Esta considerada como el derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para gozar y disponer de un bien, con las limitaciones establecidas en la ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público.⁽³²⁾

El artículo 27 de la Constitución, dice en su párrafo primero:

“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 ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada”.

Párrafo tercero:

“La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicten el interés público, así como el de regular, en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana”.

Dicha propiedad ha sido considerada como garantía individual a lo largo del constitucionalismo mexicano, recordemos que el artículo 27 de la constitución Federal considera a la nación como la propietaria originaria de las tierras y aguas dentro de los límites del territorio nacional.

Este tipo de propiedad se acredita con el correspondiente título de propiedad o escritura expedida por el notario público o juez facultado para ello, debiendo inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. De igual forma, antes de la modificación la constitución de 1992, era conocida como afectable o inafectable. Su denominación la asumía a partir de la posibilidad legal de poder afectar las tierras de propiedad privada, entre otras causas por la inexploración por más de dos años; exceder los límites de la pequeña propiedad, la que asciende a

31. Derecho De Propiedad De Los Factores Productivos En México. Pág. 29-31

32. Diccionario Jurídico Mexicano, Porrúa Universidad Nacional Autónoma De México, 1992.

PROPIEDAD EJIDAL

Esta forma de propiedad ha sido creada por disposición expresa de la ley, a favor de grupo de personas de quien se haya expedido alguna resolución presidencial o sentencia de los Tribunales Agrarios, dependiendo de la época. Al considerarse dentro del ámbito agrario como propiedad social, el titular de un derecho en forma individual, debía trabajar personalmente o con su familia la superficie que le hubiere sido asignada; de lo contrario, podrá ser privado en forma individual o colectiva de sus derechos agrarios, cabe mencionar que esta medida la encontramos desde la sociedad azteca, ya que si el jefe de familia dejaba de trabajar la tierra del CALPULLI, se hacia acreedor a la privación.

PROPIEDAD COMUNAL

Es la propiedad de las llamadas comunidades indígenas, mismas que históricamente han sido dedicadas al uso y aprovechamiento de todos sus integrantes o en forma colectiva y, su titular o usufructuario ha sido el pueblo. Así lo contempla el Diccionario Jurídico Mexicano Referido.

Por lo que hace a las tierras comunales, pueden considerarse como la forma de propiedad más antigua, la que fue apoyada por el conquistador, creando las tierras de común repartimiento, llegando a expedirse los títulos de propiedad (primordiales). Cabe mencionar que el artículo 27 constitucional en su fracción VII, les reconoce personalidad jurídica y patrimonio tanto al ejido como a la comunidad.

PROPIEDAD DE LA NACIÓN

Son propiedad de la nación las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fije el Derecho Internacional; las aguas marinas interiores; las de las lagunas y esteros que se comuniquen permanentemente o intermitentemente con el mar; las de los lagos interiores de formación natural que estén ligados directamente a corrientes constantes; las de los ríos y sus afluentes directos o indirectos, desde el punto del cauce en que se inicien las primeras aguas permanentes, intermitentes o torrenciales, hasta su desembocadura en el mar, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional.

La constitución nos habla de diferentes propiedades en su artículo 27 constitucional las cuales son: la propiedad privada, la propiedad de la nación, la propiedad de rural y la propiedad de las tierras, así como los ejidos y comunidades. También nos menciona a la Pequeña Propiedad, la cual es considerada la superficie que no exceda por individuo la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

CAPITULO 3

LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES.

- 3.1. ¿Qué son los asentamientos humanos irregulares?
- 3.2. Origen, naturaleza social jurídica y económica de los asentamientos humanos irregulares.
- 3.3. Situación de las garantías individuales o derechos fundamentales del hombre en relación con los asentamientos humanos irregulares.
 - 3.3.1. El principio de legalidad, la garantía de audiencia y otras garantías afectadas por los asentamientos humanos irregulares.
- 3.4. Los asentamientos irregulares, ¿problema, solución, alternativa?

3.1. ¿QUÉ SON LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES?

Los asentamientos humanos irregulares , son aquellas áreas de vivienda ubicadas en suelos que no les pertenecen y en donde están prohibidas la urbanización y la construcción, o bien se les conoce así, porque se encuentran incumpliendo los reglamentos establecidos para tal efecto, y en una propiedad territorial confusa.

La ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 2º. Fracción II, define al Asentamiento humano como:

“ El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que los integran “. (1)

Los asentamientos irregulares se definen como lo establece la enciclopedia libre de Wikipedia:

Un asentamiento irregular, asentamiento informal, o infravivienda es un lugar donde se establece una persona o una comunidad que no esta dentro del margen de los reglamentos o las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano.(2)

Dichos asentamientos pueden localizarse en diversos tipos de propiedad: ejidal, comunal, particular, publica federal, estatal o municipal.

El asentamiento humano irregular es aquel que esta ubicado en terrenos que no pueden ser trasmitidos libremente entre particulares, como es el caso de los bienes ejidales y comunales, que por mandato de la ley son intransmisibles, etcétera; y que para poder incorporarse al patrimonio de sus detentadores requieren de una acción gubernamental como la expropiación a favor de CORET.

1.Ley General de Asentamientos Humanos, artículo 2º. Fracción II.

2. www.asentamientosirregulares.com. Esta página fue modificada por última vez el 16:01, 15 sep 2007. Contenido disponible bajo los términos de la [Licencia de documentación libre de GNU](#) (véase [Derechos de autor](#)).

Características

Asentamiento en México...



El trazo de un asentamiento informal por lo general es de forma irregular. Normalmente este tipo de asentamientos carecen de la infraestructura y/o los servicios básicos tales como agua potable, drenaje, electricidad, y teléfono en sus inicios, con el transcurso del tiempo estos se van dotando de los servicios mediante la autoconstrucción y cooperación comunitaria.

Sus residentes existen en un estado permanente de inseguridad legal y social ya que viven en terrenos sin el consentimiento de sus auténticos dueños y están sujetos a amenazas de desalojo y la negación de los servicios municipales tales como agua potable, recolección de basura, drenaje pluvial, pavimentación de calles y transporte público, e iluminación, entre otros.

Frecuentemente se localizan en zonas de riesgo sujetas a la degradación ambiental y peligros. Se complica la implementación de los servicios básicos por su carencia de planeación y diseño urbano, además de su acelerado crecimiento. Los residentes normalmente carecen de suficiente preparación educativa y por lo tanto no es común que estén dentro de las actividades económicas formales o al nivel del mercado laboral aledaño.

Sus habitantes tienen mayores riesgos de contraer enfermedades y a una mayor mortalidad debido a sus niveles de pobreza y la influencia negativa del medio ambiente donde residen. El acceso al equipamiento urbano tal como escuelas, clínicas, y atención social está muy limitado. El espacio público abierto puede ser inseguro e insuficiente para las necesidades de la comunidad. Finalmente, la disparidad visible entre los asentamientos irregulares y las áreas circundantes puede llevar a tensiones sociales y generar crimen. Estos mismos factores también pueden incrementar la exclusión social y económica.⁽³⁾

www.asentamientos irregulares en el d.f 2007

3.2 ORIGEN, NATURALEZA SOCIAL JURÍDICA Y ECONÓMICA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES.

Actualmente en la Ciudad de México existen grupos sociales, integrados generalmente por la clase baja económica provenientes del interior de la Republica, estos grupos se han asentado en terrenos que no son de su propiedad formando así los asentamientos humanos irregulares, en esta situación es de notarse que a pesar que en nuestra ley existe y es reconocido para todo ciudadano el derecho de propiedad, para los integrantes de estos grupos las leyes y las garantías de que gozan no son de valor, para ellos su único interés es el encontrar un lugar donde establecer su casa sin importar quien es el propietario de los terrenos en donde se están asentando, si sus condiciones de vida son salubres o insalubres y si con ello están afectando a una persona en especial como propietario o a toda la sociedad; por lo anterior podemos observar que la formación de los asentamientos humanos irregulares es un problema latente y que esta en aumento no solo en el Distrito Federal sino que esta llegando ya a otras ciudades de la Republica, por lo que es necesario tratar de dar una solución primero en esta ciudad para evitar de alguna manera que siga en aumento y detener la formación de los mismos en el interior del país.

A continuación se realiza un estudio de la legislación de los asentamientos irregulares, así como del origen y las causas de la formación de los mismos pero en forma irregular.

La Ley General de Asentamientos Humanos, establece en su artículo 2º. Fracción II, que un Asentamiento Irregular es:

“ El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que los integran ”.

Son Irregulares, los terrenos ejidales o comunales, parcial o totalmente están siendo usufructuados por personas distintas a los ejidatarios y a los comuneros. Los asentamientos irregulares están ocupados para satisfacer necesidades de vivienda y de servicios, cuando habían sido destinados por resoluciones presidenciales, fundamentalmente, a la explotación agrícola.

Por asentamiento humano entendemos la radicación de un conglomerado demográfico que va a tener un sistema de convivencia, un área físicamente localizada con sus elementos naturales y materiales; pueden ser también centros de población, áreas urbanas o aquellas que tienen una función de preservación ecológica. Con ordenación y conservación se tiende a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural, es decir, se pretende que exista una concurrencia con la Federación y las Entidades Federativas en la regulación, mantenimiento y crecimiento armónico de los centros urbanos.

Para el efecto de regular la situación anterior se expidió la Ley General de Asentamientos Humanos en donde se establecen las bases para la formación de los mismos, los principios conforme a los cuales el Estado ejercerá sus atribuciones para determinar provisiones, usos, reservas, áreas y predios, también establece que su ordenación se llevara a cabo de acuerdo con lo establecido por la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal y SEDUVI, que es aquel que tiene como fin obtener un desarrollo armónico, equilibrado y justo de los asentamientos humanos, así mismo corresponderá a la citada Secretaría " formular proveer y coordinar la gestión y ejecución de los programas de vivienda en el Distrito Federal ".(2)

La mencionada Ley junto con las fracciones IV y V del artículo 115 Constitucional otorgan importantes atribuciones a los municipios, debido a que determinan su concurrencia con los Estados y la Federación para la regulación y ordenación de los mencionados asentamientos; de igual modo se les a facultado para que en el ámbito de su jurisdicción dicten disposiciones necesarias para que tierras, aguas y bosques puedan proveer a la población urbana.

A fin de complementar lo establecido en las disposiciones legales mencionadas se elaborara un breve comentario del precepto constitucional señalado junto con las fracciones correspondientes al mismo:

En este ordenamiento se establece que los estados han adoptado para su régimen interior una forma de gobierno representativo, republicano y popular; y tienen como base de su división territorial al municipio libre, el cual administrara su hacienda que se formara de los rendimientos de los bienes de su propiedad, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, también están facultados para intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana y aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

2. Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, artículo 24 fracciones XVIII, "Agenda de la Administración pública del D:F., pagina 33

No obstante que contamos con una legislación en materia de asentamientos humanos, en México las principales causas que han originado la irregularidad en la tenencia de la tierra, en terrenos comunales y ejidales, localizados en las áreas urbanas de las principales Ciudades de la Republica y principalmente del Distrito Federal, son entre otras:

El elevado incremento demográfico del país y la constante migración de los que ha provocado una controversia sobre la tenencia de la tierra y posesiones al margen de la ley de estos asentamientos humanos, dicha situación se ha presentado con mayor intensidad en el Distrito Federal por ser la ciudad que presenta aparentemente mas oportunidades de trabajo.

El análisis demográfico del Distrito Federal y de su área de influencia metropolitana es tema de especial interés si tomamos en cuenta la elevada concentración de actividades políticas, económicas y sociales que en el se realizan.

El ritmo de crecimiento poblacional para el conjunto de Republica Mexicana puede ser calificado de espectacular, sin embargo, los agregados poblacionales pertenecientes a las principales ciudades de nuestro país, a un ritmo aun mas acelerado mostrando una tendencia a extender sus áreas de influencia económica y social hacia las localidades que las rodean, al tiempo que se multiplica la absorción de pequeños poblados que se localizan en su periferia, tal es el caso de la capital de la Republica. Por lo que corresponde a la inmigración, esta es susceptible de disminuciones considerables, puede preverse que se mantenga al mismo ritmo en donde ha generado tasas netas de migración del orden del cinco por ciento aproximadamente.

Es frecuente observar en las comunidades urbanas dinámicas, Asentamientos Irregulares de familias que no cuentan con una fuente permanente de trabajo que se han marginado de los sistemas de crédito, lo que les impide adquirir viviendas y otros satisfactores por los sistemas convencionales. En tiempos pasados las personas con mayor capacidad de compra, acaparaban la tierra constituyendo latifundios urbanos, los que hoy han alcanzado un alto valor comercial ante la enorme demanda de espacio legal y la plusvalía generada por las obras de infraestructura efectuadas en los distintos niveles, básicamente por el sector publico. De tal manera que se requiere de un organismo o sistema financiero que coadyuven a resolver el problema del crecimiento de las ciudades en apoyo de la legislación existente al respecto, dado que en ella no se contemplan resoluciones económicas al alcancé de las posibilidades de todos los sectores involucrados. Hoy deploramos la ausencia de dispositivos jurídicos-sociales que se pueden anticipar para regular los asentamientos demográficos que proporcionaron explosivamente diversos polos anárquicos de desarrollo, provocando la migración rural en busca de ilusorios horizontes de trabajo, asistencia social, recreación y cultura.

Ante el vicio del sistema jurídico, frente a las prescripciones tutelares de los derechos civil y penal que otorgan toda clase de garantías y protección a los legítimos propietarios y no se ocupan de las alternativas de solución a quienes poseen menores recursos, surge así el problema social característico de nuestra época que se constituye en tugurios, barracas, vecindades, cinturones de miseria o ciudades perdidas en las grandes urbes, y en especial en el área metropolitana.

Asimismo, es necesario coordinar la acción del sector gubernamental para diseñar nuevas estrategias, de manera que en el futuro la explosión de las ciudades no se finquen en detrimento del municipio y de los habitantes de la propia zona, para evitar una respuesta afirmativa a quienes la desigual distribución económica les ha impuesto la necesidad de emigrar a las ciudades con la esperanza de obtener una mejoría.

3.3 SITUACIÓN DE LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES O DERECHOS FUNDAMENTALES DEL HOMBRE EN RELACIÓN CON LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES.

3.3.1. EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD, LA GARANTÍA DE AUDIENCIA Y OTRAS GARANTÍAS AFECTADAS POR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES.

Para ubicar la problemática de los Asentamientos Humanos Irregulares dentro del ámbito de afectación de las garantías individuales, es necesario, realizar una instrucción breve con los diversos criterios de clasificación de las mismas, que nos servirán para una mejor comprensión del tema.

Dentro de la clasificación de las garantías individuales existe una subclasificación de las mismas que consisten en:

- 1) Garantías de Libertad,
- 2) De orden jurídico, y
- 3) De procedimiento.

Las garantías de propiedad que en este caso son las que se ven afectadas, se encuentran dentro de la subclasificación, es decir en las del orden jurídico; la propiedad se revela como un modo de afectación jurídica de una cosa a un sujeto, sea físico o moral, público o privado lo cual no significa que exista una relación jurídica entre persona y cosa sino un bien se atribuye a un sujeto cuando no se le considera en sí mismo.

Cuando una cosa se atribuye a un sujeto en el sentido de que puede disponer de ella, es decir realizar actos de dominio se encuentra frente a una propiedad cuya idea sea establecer atendiendo a las consecuencias jurídicas que produce.

El hombre goza de la garantía de propiedad, en este caso, adquirir bienes inmuebles, para su obtención es necesario seguir un orden pero por la alta migración al Distrito Federal el mismo ha resultado insuficiente dado como resultado la formación de los asentamientos humanos irregulares.

La anterior aseveración provoca una controversia con lo establecido por diferentes autores como orden jurídico: " Del orden público como estructura objetiva que requieren los individuos para su convivencia pacífica y el ejercicio de sus derechos. Los estados modernos estructuran el orden jurídico que asegura el mantenimiento de aquel "(4); dicha controversia radica en que con la formación de

los citados asentamientos los individuos no viven en la convivencia pacífica debido a que carece de protección y respeto a sus derechos, es decir, si efectivamente el orden jurídico se convierten no solo en una situación de derecho si no también de hecho se obtiene respecto hacia y para el poder público, no obstante la situación actual y real consiste en que no hay una consideración a sus garantías y permite la creación de esas irregularidades dando como resultado que ciertos grupos de personas vivan en condiciones que ciertos grupos de personas vivan en condiciones inhumanas debido a esto, el orden jurídico del que se habla resultaría sin efecto mas no por eso dejan de tener validez las garantías que lo forman debido a que no pueden despojar a los individuos de estas; la cuestión es que el problema tiene una magnitud que requiere se den soluciones en donde se recurra al proceso administrativo que a pesar de ser considerado carente de solemnidad y rapidez en caso de que se afecten derechos o intereses de los particulares se establecerán formalidades mínimas indispensables, para de esta manera evitar desconocer la afectación arbitraria de los derechos, así se cumplirá con el orden jurídico y todos los individuos tendrán mayores posibilidades de vivir en paz social y con un bien común.

Las garantías del orden jurídico son un conjunto de funciones y estructuras de los órganos públicos que fijan las facultades y atribuciones del poder público así como la seguridad de los individuos, por ello es importante que se tenga conocimiento del mismo ya que en esas facultades podría estar la solución a la problemática.

Por otro lado, existen las garantías de procedimientos las cuales como su mismo nombre lo dice, establecen los procedimientos y formas a que deberán sujetarse las autoridades para hacer respetar dentro de una sociedad el orden público.

Estas garantías son denominadas por algunos autores como de seguridad jurídica, el Licenciado Ignacio Burgoa considera que son " el conjunto general de condiciones, requisitos, elementos o circunstancias previas a que debe sujetarse una cierta actividad estatal autoritaria para generar una afectación válida de diferente índole en la esfera del gobernado, integrada por el común de sus derechos objetivos " (5); también es nombrada por otros autores como garantía de justicia, lo que nos lleva a la conclusión de que todas denominaciones redundan en una misma situación: la regularización de las actividades del poder público sin que se vean afectados los derechos fundamentales del hombre.

El Estado como entidad jurídica y política desempeña un poder de imperio sobre y frente a los gobernados por conducto de sus autoridades y al asumir su conducta autoritaria afecta la esfera o ámbito jurídico que se atribuye a cada sujeto ya sea en su aspecto de persona física o moral, es decir todo acto de autoridad afecta a esa persona en sus múltiples derechos, como la vida, propiedad

4 . Garantías y amparo, Juventino V. Castro, Págs. 169.

5. Ídem. Pagina 127.

y libertad. Sin embargo, esa afectación debe estar sometida a un conjunto de modalidades jurídicas que se traducen en elementos, requisitos o condiciones y que constituyen las citadas garantías de seguridad jurídica.

Dentro de estas garantías encontramos las de:

- 1.- Legalidad.
- 2.- Audiencia y,
- 3.- Exacta aplicación de la ley.

Estas tres garantías se encuentran contempladas en los artículos 14, en los párrafos finales y 16 párrafos iniciales de la Constitución Federal.

En cuanto a la primera garantía es decir a la Legalidad, es aquella que mayor protección imparte al gobernado y su eficacia jurídica radica en el hecho de que por su mediación se protege el derecho objetivo que es aquel que se considera como norma o sistema de normas y que se estudia independientemente de los sujetos, esta garantía protege desde la constitución hasta el reglamento administrativo mas minucioso.

Se contempla en el artículo 16 del mismo ordenamiento señalado y que dice en lo concerniente " Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento ".⁽⁶⁾

Contiene la expresión de fundamentación y motivación de la causa legal del procedimiento, es decir todo acto que provoque una molestia en la persona o bienes, realizado por las autoridades competentes debe tener una causa y esta debe ser legal, debe ser fundada y motivada en una ley, en una disposición normativa general e impersonal, creadora y reguladora de situaciones abstractas.

Las autoridades solo pueden ser lo que la ley les permite, gozan de facultades expresas para actuar, es decir que el permiso legal que se les otorga para realizar un acto de su interés no se deriva o presume mediante la inferencia de una atribución clara y precisa.

En lo referente a la motivación de la causa señalada anteriormente, implica que si existe una norma jurídica o una situación concreta esta debe estar contemplada en la disposición legal, esto es, las circunstancias de un caso particular deben encuadrar en el marco establecido por la ley; la motivación legal consiste en una adecuación necesaria que la autoridad debe tener entre la norma general en que se fundamenta el acto de molestia y el caso específico en que va a surtir sus efectos, si no se procede de esta manera se violara la motivación legal.

6. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Pagina 9.

Tomando en consideración lo anterior al tema a tratar, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y la Ley de Vivienda son entre otras, las motivaciones legales en que las autoridades se basan para dar solución a la problemática en cuestión, sin embargo, la adecuación no siempre tiene que ser exacta, las leyes otorgan a las autoridades administrativas y judiciales la facultad discrecional que es poder de apreciación que tiene la autoridad respecto de un caso concreto para encuadrarlo dentro de la hipótesis normativa preexistente, es decir, tiene una potestad decisoria la cual se mueve dentro de los supuestos de una norma jurídica, pero esta potestad no puede alterar los elementos de una situación específica, solo puede manejarlos; si una autoridad haciendo uso de dicha facultad actúa sin ley o en contra de ella, lo que significara trastornar el régimen de derecho mediante la vulneración al principio de la legalidad.

El ejercicio de esta facultad en un principio no es susceptible de someterse a revisión del poder jurisdiccional siempre y cuando la autoridad despliegue el caso lógica y racionalmente sin alterar sus elementos u omitirlos, pero si sucede lo contrario, la facultad discrecional se convertirá en arbitraria y se podrá controlar judicialmente y se hará valer la garantía de motivación legal del artículo 16 constitucional.

Es evidente que la formación de los asentamientos irregulares del Distrito Federal ha sido totalmente nociva para la sociedad y más preciso para los verdaderos propietarios de los terrenos afectados quienes han sufrido el despojo de un bien y la violación a una garantía, sin embargo cabe señalar que la actitud que sigue el gobierno Federal se rige conforme a derecho, es decir en base al estudio sobre la garantía de libertad observamos que toda persona sin importar clase o posición social goza de una protección constitucional a sus derechos por lo que las autoridades competentes en la materia han apoyado estos derechos y para resolver el problema en cuestión no han realizado ninguna actividad que vaya en contra de la dignidad de un ser humano por esta razón les ha sido proporcionado los medio para obtener su propiedad por vía legal, los cuales fueron señalados en el capítulo 2.2 el cual se hablo de los diversos medios para adquirir una propiedad.

Las alternativas de solución tienen como motivación un fundamento legal pero es necesario hacer énfasis de que la actitud que ha tomado el Gobierno ha sido en beneficio de los ocupantes de terrenos ajenos y les a proporcionado ayuda y medios para conseguir su regularización, sin embargo, las partes afectadas también podrán hacer valer su garantía de legalidad debido a que están siendo molestados en su persona y en sus propiedades y por lo tanto no se les esta respetando la garantía que les otorga la constitución la cual esta impresa en el artículo 16 y menciona lo siguiente:

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal de procedimiento.

Llegando a la conclusión en base a la garantía que antecede considero que las autoridades han procedido conforme a derecho pero olvidando a la parte afectada quién debe hacer valer su garantía de legalidad, para ello podrán recurrir a la figura del amparo a través de un juicio ya que a pesar de que éste procede contra actos de autoridad, es esta misma quien les esta dando la protección debida a los invasores, ya que no se ha respetado la garantía de Legalidad de los afectados, pues estos son molestados en su persona y propiedades por dichos invasores los cuales son beneficiados proporcionándoles los medios para tener lo posesión del inmueble para después regularizarlo, el cual es la prescripción: en concepto de propietario; pacífica; continua y publica (artículo 1151 Código Civil), En cinco años, cuando se posee en concepto de propietario con buena fe, pacífica, continua y públicamente (artículo 1152, fracción II, del Código Civil).

En el entendido de que existe una relación jurídica entre gobernado y Estado y sus autoridades, en donde el primero puede exigir del segundo una obligación positiva o negativa consistentes en respetar las prerrogativas fundamentales de que el hombre goza en el desenvolvimiento de su personalidad, esta violación no puede violar los derechos de los particulares, en caso de que suceda lo contrario, estará afectando las garantías que poseen los gobernados constitucionalmente.

En el momento en que una autoridad comete una infracción que atente en contra de los derechos fundamentales del hombre, este tendrá la facultad de ejercer el juicio de amparo el cual procede contra actos de autoridad.

El amparo es un proceso concentrado de anulación, promovido por vía de acción reclamando actos de autoridad cuyo fin es proteger a los quejosos contra la acción o expedición de leyes violatorias de las garantías reconocidas en la Constitución; contra actos que infrinjan dichas garantías o contra las invasiones recíprocas de la soberanía Federal o estatal que agraven a los quejosos, produciendo la sentencia que conceda protección a efecto de restituir las cosas al estado que tenían antes de efectuarse la violación, o de obligar a la autoridad a que respete la garantía violada cumpliendo con lo que ella exige.

Tomando en consideración la anterior explicación y aplicándola al tema de los asentamientos humanos irregulares estimo que, desde el momento en que un particular, llamémosle el invasor, ocupa un terreno que no es de su propiedad esta perjudicando la esfera jurídica de otro particular, denominado para identificarlo en este caso, el invalido, el cual goza de la garantía de propiedad, la cual esta sufriendo una vulneración, debido a esta situación tendrá los medios necesarios para hacer valer sus derechos como serán, el recurrir a las autoridades competentes para dar aviso de la ocupación de su propiedad, ejerciendo así sus garantías, sin embargo en caso de que estos terrenos se consideran por parte de las autoridades como susceptibles de invasión y se les haya otorgado las alternativas de solución.

Con lo anterior, podemos observar que en este problema tan complejo, existe protección tanto para el invasor como para el invadido, el primero por medio de los Decretos que actualmente expide el Ejecutivo Federal a través de sus colaboradores para dar solución positiva y rápida al mismo sin ocasionar perjuicio alguno, los segundos con la valoración de sus garantías individuales o derechos fundamentales y en su caso, por el juicio de amparo.

Otra garantía constitucional es la de audiencia la cual es una de las mas importantes dentro del régimen jurídico, es la principal defensa de la que dispone un gobernado frente actos del poder publico que quieran privarlo de sus derechos e intereses; esta garantía esta contemplada en el segundo párrafo del artículo 14 constitucional que a la letra dice:

“ Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho ”(7)

Contra la garantía de audiencia el gobierno tiene una verdadera protección a sus bienes jurídicos que integran su esfera subjetiva del derecho.

Esta garantía como derecho público subjetivo corresponde a todo sujeto gobernado, no importa para ello la nacionalidad, raza o religión. El concepto de gobernado es inseparable de la idea de autoridad, es decir no puede existir uno sin el otro debido a que tiene una relación de supra o subordinación; el gobernado tiene un estado jurídico personal susceptible de actos de autoridad y cuyas notas esenciales son: imperatividad o impositivita y coercitividad.

Los bienes jurídicos tutelados por la garantía de audiencia son la vida, la libertad, la propiedad, la posesión y los derechos del gobernado.

La citada garantía protege a la propiedad que es un derecho real por excelencia así como a los tres derechos subjetivos fundamentales que de ella se derivan: uso, disfrute y disposición de la cosa, es decir, el propietario tiene la facultad de utilizar el bien de acuerdo a sus propias necesidades, puede hacer suyos los frutos civiles y naturales, y disponer del bien con una potestad consistente en celebrar actos de dominio como venta y donación.

En relación a lo anterior, el Código Civil en el Título Cuarto, De la Propiedad establece que esta solo puede ser ocupada por causa de utilidad pública y mediante indemnización y solo podrán realizarse expropiaciones por el Gobierno Federal sobre propiedades que pertenezcan a particulares, a su vez el propietario tiene derecho a ejercer las acciones que procedan para impedir una violación a sus derechos.

En base a lo que establece el artículo 14 constitucional las autoridades no pueden privar a una persona de los bienes que integran su propiedad si esta privación no esta condicionada a las exigencias que configuran esta garantía, es decir cualquier tipo de propiedad quedará bajo tutela jurídica.

En el artículo 27 del mismo ordenamiento, del que se hablo previamente, se establece todo lo concerniente a la propiedad y en el párrafo tercero del mismo encontramos que " La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponerse a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público ".⁽⁸⁾

En los ordenamientos señalados se encuentra reglamentada la propiedad, entre otros, es decir, existe en ellos la motivación legal a que se hizo referencia anteriormente, en tal virtud, si una persona sufría una violación a su garantía, el juicio de amparo no es el medio jurídico pertinente para resolver situaciones de dominio, considerada como tal su finalidad, no es resolver jurisdiccionalmente una cuestión de propiedad en el sentido de establecer quien es el propietario de un bien, debido a que esta es una labor de la jurisdicción común y se rige por los procedimientos de la legislación ordinaria; lo que puede resolver la sentencia de amparo es establecer a que persona corresponde legalmente la propiedad del bien, pero podrá realizar esto únicamente cuando la cuestión haya sido abordada y resultar previamente por la jurisdicción común en una o dos instancias, de esta manera cuando una de las personas interpone el recurso o demanda de amparo contra la sentencia definitiva, la jurisdicción federal examinara si tal resolución se ajusto o no a la letra o interpretación jurídica de la ley convalidando o invalidando el acto procesal, es decir esta situación sólo es en razón de la violación a las garantías de legalidad o de audiencia.

Esta garantía se forma de cuatro garantías de seguridad jurídica que son:

1.- Juicio previo al acto de privación: Hace referencia a la función jurisdiccional la cual debe ejercerse a través de un procedimiento en que el efecto tiene injerencia para producir su defensa.

2.- Que el juicio siga en tribunales establecidos: Hace alusión al artículo 13 constitucional y a que la garantía de audiencia es operante frente a órganos jurisdiccionales del estado y frente a autoridades administrativas.

3.- Cumplimiento de formalidades procesales esenciales: Dichas formalidades son la defensa y la probatoria como por ejemplo las notificaciones, emplazamientos, oponer pretensiones o en su defecto ofrecimiento, desahogo y valorización de probanzas.

8. Ídem, pagina 17

4.- Decisión jurisdiccional ajustada a las leyes vigentes con anticipación a la causa que origine el juicio: El fallo o resolución culminatoria del juicio debe proporcionarse conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho que constituya la causa eficiente de la privación; en este punto se hace referencia al principio de la no retroactividad legal.

Existen algunas excepciones a la garantía de audiencia, entre ellas encontraremos aquella en que el Presidente de la Republica o los Gobernadores de los Estados pueden realizar la expropiación por causa de la utilidad pública, tal como se dirigirá antes de que el particular produzca su defensa; ésta excepción considero que no regirá en el problema de los asentamientos humanos irregulares debido a que como se observó anteriormente, el gobierno no a dictado ninguna medida para realizar expropiaciones en sus terrenos sino que su finalidad es llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra para que los integrantes de dichos asentamientos puedan tener la titulación de los mismos.

Otra de las excepciones se encuentra en la materia tributaria respecto a que antes del acto que fije un impuesto, la autoridad fiscal no tiene una obligación de escuchar al causante, así mismo la Suprema Corte sostiene que " cuando se trata de contribuciones, la audiencia que se puede otorgar a los causantes es siempre posterior a la fijación de impuestos "(9); en relación a esta excepción estimo que tampoco puede regir en el tema de los asentamientos irregulares por que en base a lo ya establecido en el procedimiento de la inmatriculación quien quiera obtenerla tendrá que cubrir los impuestos y derechos correspondientes, pero hay que entender que el gobierno tomó en consideración que estos asentamientos están formados por personas de bajos recursos económicos situación por la cual se llegó a un acuerdo con el Colegio de Notarios para cobrar una cantidad menor a la normal.

Por otro lado, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que si una ley ordinaria no consagra la garantía de audiencia a favor de los particulares dentro de los términos necesarios será considerada como inconstitucional; toda la ley que no tenga las dos formalidades procesales esenciales o sea defensa u oposición al acto privativo y la probatoria será violatoria a lo establecido en el artículo 14 constitucional; esta inconstitucional puede hacerse valer a través del juicio de amparo por el Poder Judicial Federal, examinado no sólo si las autoridades ajustaron el caso de probación a la ley, también constata si ésta da la oportunidad de defensa y prueba a favor del afectado así como verificar si el legislador acató la garantía de audiencia; para que se realice el acto de privación que se encuentra legalmente en la esfera jurídica de los particulares, es necesario determinar previamente si el caso concreto de que se trata existe o si concurren las causas generadoras de la privación implicadas en la situación normativa abstracta.

9. Las Garantías Individuales. Ignacio Burgoa. Pág. 553.

La garantía de audiencia no sólo es operante frente autoridades judiciales y administrativas sino también en las legislativas.

Todas las autoridades del país, antes de privar al gobernado de sus bienes jurídicos debe escucharlo en defensa y recibir todas las pruebas que rinda.

Lo anterior ha sido establecido por la Suprema Corte de Justicia por conducto de la segunda sala, así mismo ha sustentado " que las autoridades administrativas no pueden reconsiderar sus actos revocándolos en perjuicio del gobernado a cuyo favor se hubiesen emitido, sin obsequiar la garantía de audiencia "(10).

Como comentario personal estimo que tanto la garantía de legalidad, como la garantía de audiencia son una protección a los derechos fundamentales del hombre y que esta protección debe ser utilizada urgentemente por las personas afectadas por las invasiones debido a que el gobierno ya ha dado demasiadas soluciones a tal problema aunque éste sigue en aumento por tal motivo ahora se debe proteger al invadido como por ejemplo en caso de que se realice una expropiación por parte del gobierno como se presento en el terremoto de 1985 en esta ciudad con las propiedades afectadas por el mismo, cierto es que fueron realizadas con fin de utilidad publica pero el problema en cuestión es tan grave que no se exime la posibilidad de que se realice la expropiación sin un fin publico situación en que el afectado podrá recurrir al juicio de amparo.

Otra garantía de procedimiento es la de exacta aplicación de la ley, la cual se encuentra en el tercer párrafo del artículo 14 Constitucional, la cual tiene como campo la materia procesal penal y tiene como principio de legalidad los delitos y las penas; cualquier hecho que no se ha reputado por la ley como delito, no se considerará como delictuoso es decir, que sea susceptible de engendrar una penalidad. Para que un hecho lato sensu constituya un delito es necesario que exista una disposición legal que establezca una pena para su autor, si no existe, el auto u omisión no tiene carácter delictivo.

En relación a lo anterior y aplicado al tema de los asentamientos humanos irregulares, observamos que en el Código Penal, Título Vigésimo Segundo del Libro Segundo cuya denominación genérica es " Delitos en contra de las personas en su patrimonio ", en el capítulo quinto que es el que habla sobre el despojo de cosas inmuebles o de aguas se establecen penas para quien con propia autoridad ocupe un inmueble ajeno, un derecho real o que ejerza actos de

10 . Ídem. Pagina 560.

dominio que lesionen derechos legítimos; a pesar de que el problema en cuestión esta totalmente reglamentado por la ley, no es imposible que pueda presentarse una situación como la que prevé el derecho penal debido a que todas las personas físicas o morales son posibles sujetos pasivos de infracciones; el derecho de propiedad no es el único objeto de tutela penal sino la protección jurídica de cualquier otro derecho que constituya el activo patrimonial de una persona, Marcel Planiol dice: " La noción de patrimonio es inseparable de la noción de persona en derecho "(11).

El robo considerado como un apoderamiento ilícito no consentido de una cosa mueble, puede ser tomado en consideración para el problema a tratar porque puede afectar al tenedor de derechos patrimoniales de la cosa sobre la que recae el delito, en este caso, los poseedores a título propio del inmueble que han regularizado.

Las circunstancias que han originado la formación de los asentamientos humanos irregulares en el Distrito Federal han sido variables, entre ellas tenemos, la alta migración concurrente de la falta de recursos y de capacitación para trabajar el campo, la falsa idea en que la ciudad las posibilidades de encontrar trabajo son mayores y, la creencia de que las condiciones de vida son mejores; los integrantes de dichos asentamientos están afectando los bienes de propiedad privada a los que hace alusión el Código Civil y que se consideran como bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de los que no puede aprovecharse nadie sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

En relación a este tipo de propiedad podemos observar que los particulares tienen la posibilidad de obtener un bien inmueble, en este caso, un terreno a través de un contrato de compraventa que va a tener una protección de posesión y legalidad mediante una escritura otorgada ante un Notario Público, no obstante lo anterior, por la situación que vive actualmente el Distrito Federal sobre población ya no implica una seguridad jurídica el que un propietario posea un instrumento notarial de su propiedad ya que los integrantes de los asentamientos humanos irregulares hacen caso omiso de tal instrumento, por lo que los verdaderos dueños de los predios tienen que interponer el juicio de amparo debido a que están siendo violada su garantía de propiedad.

11 .Derecho Penal Mexicano. Francisco González de la Vega. Pagina 151.

A pesar de que existe reglamentación a la propiedad privada hemos observado que dicha protección en ocasiones ha sido violada, esta situación se encuentra en consideración de las autoridades y del Ejecutivo Federal, quien en el Primer Informe de Gobierno del 1º. de Noviembre de 1989 participó lo siguiente:

“ Este año se canalizará a la vivienda una inversión superior a los cinco billones de pesos. Mediante diversos programas se han otorgado más de 200 mil créditos habitacionales. Destacan los esfuerzos de INFONAVIT, FOVISTE, FOVI, INVI y FONHAPO para beneficiar a trabajadores de bajos ingresos. Se simplificaron los trámites para la adquisición de viviendas con el respaldo del Notario Nacional. Se creó un fondo especial para dar “ crédito a la palabra “, en apoyo a la autoconstrucción y se estudian los mecanismos necesarios para estimular la oferta de casas habitación en renta “⁽¹²⁾.

3.4. LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES, ¿ PROBLEMA, SOLUCIÓN, ALTERNATIVA?

De acuerdo a la forma natural en que haciendo la ciudad, los asentamientos humanos irregulares constituyen una alternativa para aquellas familias que no pueden acceder a una vivienda por la vía legal, ya sea porque no cubren los requisitos al intentar obtener un crédito, quizá su forma de empleo no es la requerida o su salario es insuficiente -al menos en el Infonavit es requisito ganar 1.2 salarios mínimos-.

Resulta mencionar que los asentamientos humanos irregulares son un fenómeno reciente, han existido desde décadas atrás, solo que, dependiendo de la administración algunas veces se les ha tolerado otras reprimido y otro incentivado.

En este contexto, es de cuestionarse quien carga con la mayor parte de la responsabilidad, pues actores son todos los que intervienen en el proceso: quienes compran un lote que les resuelve un problema básico como es la vivienda; aquellos quienes, pudiendo adquirir un patrimonio en otra zona, descubren en los asentamientos humanos irregulares una vía, " fácil y barata " de tener una propiedad, los que comercializan sus terrenos y quienes cierran el círculo regularizado los predios.

El ejidatario, consciente de que las tierras que posee eran un bien inalienable, hasta antes de la reforma al artículo 27, puede argumentar que los terrenos con los cuales fue dotado su ejido son de mala calidad e inapropiados para la agricultura.

Y si a esto se le agrega la expansión, la oportunidad de obtener mejores ingresos al lotificar y vender su propiedad, la presencia de personas interesadas en estas y sobre todo, saber que la ley no les sancionara, aun cuando cometan un delito; esta de mas preguntarse porque ha regido ese proceso durante años.

En esta ciudad del suelo de conservación tiene propietarios, quizá un 80 o 90 por ciento lo tienen y dado el carácter otorgando de espacio para preservación del medio ambiente, el uso queda restringido y prácticamente no se puede hacer nada con ese terreno. Otra vez esta de mas tratar de investigar que pasa con esas propiedades, la respuesta es ya conocida.

La especulación del suelo se origina por varios agentes inclusive medidas que han tratado de controlar el crecimiento físico de la urbe han visto revertidos sus intereses, tal es el caso de una ley aprobada en 1954 que prohibía todo nuevo fraccionamiento residencial en la ciudad, lo cual ocasiono la expansión hacia algunos municipios colindantes hacia algunos ejidales, mismas que en varias ocasiones han sido enfrentadas con el desalojo, lo cual no termina con la necesidad, si no desvía la presión hacia otra área.

El congelamiento de las rentas es otra medida que ayudo a frenar la propagación habitacional mas allá de lo deseado, pero ¿qué pasaría si culminara este convenio? Cabría aquí preguntarse si existen las condiciones apropiadas para afrontar la situación que se presentaría, o si el problema ahora tratado se acrecentaría.

Ante el dilema planteado, las autoridades argumentarían que han tratado de dar una solución jurídica a la irregularidad, e inclusive favorable para la población de dichas áreas, pues han expedido títulos de propiedad a familias asentadas en terrenos al margen de la ley.

Lo anterior da la pauta para evaluar la atención que dichas autoridades han presentado a la contraparte; es decir, a intervenir en infraestructura, en proyectos de vivienda y en servicios públicos que permitan atender de manera eficaz algunos problemas apremiantes, y en ocasiones evitarían la irregularidad.

Pero nuevamente se reafirma que en México domina la cultura de " corrección " y no de " prevención ", así como la desvinculación entre entidades o instituciones.

Y es precisamente en ese vacío donde surgen agrupaciones que abanderan la necesidades de vivienda, servicios y bienestar de la población. Son organizaciones que basan su causa en las carencias de las familias asentadas de manera irregular o con necesidad de un sitio donde vivir.

Pero más allá de su interés por el bien común, se encuentra el ubicarse políticamente en un lugar destacado, tal como admite el Líder de Antorcha Popular:

" A nosotros, como a toda agrupación, nos interesa desarrollarnos, ir adquiriendo mayor presencia y mayor fuerza política, para que el día de mañana no solo podamos pelear por terrenos para vivienda por agua potable, si no que podamos incluso, luchar por reformas políticas de mayor envergadura "

Los afectados no son solo los capitalinos o pobladores vecinos, sino también quienes viven en los asentamientos irregulares; los habitantes de provincias pasan a nómadas urbanos hasta conseguir un sitio con pocas o nulas capacidades para establecerse en él.

El aceptar que su posición depende de las autoridades para permitirles vivir ahí y, de esa manera, cambio de " favores políticos " obtener concesiones, también modifica la forma de concebirse así mismos como seres sin voluntad propia, manipulables y endeblés.

Pero de ningún modo debe pensarse que los asentamientos irregulares son un problema " para " la ciudad, sino son un problema " de " la ciudad, que tiene su origen en las condiciones políticas y económicas que han regido la vida nacional.

Debe darse la solución a la problemática de los Asentamientos Humanos Irregulares, para evitar que personas lideradas invadan predios que no les pertenecen o que son de reserva ecológica ya que estas personas destruyen las áreas verdes y dan una mala imagen a la población y acabando con esta problemática se podría evitar actos de corrupción, para tal efecto se tendrá que sancionar fuertemente a los líderes de las organizaciones que incitan a la gente a invadir asentamientos irregulares, así como acabar con abuso de poderes para que dichos líderes ya no se sientan apoyados en seguir invadiendo y que se sancione tanto al líder como a la persona que este dentro de un poder y los apoyen en sus invasiones.

CAPITULO 4

ANÁLISIS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES Y LA AFECTACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD.

- 4.1.** Registró Público de la Propiedad.
- 4.2.** Atención a la problemática por parte de las autoridades del Gobierno del Distrito Federal.
- 4.3** Alternativas de solución de acuerdo a las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal.
 - 4.3.1.** La inmatriculación administrativa y judicial.
- 4.4.** Los asentamientos humanos en el Distrito Federal.
- 4.5.** Formas de regularización.
- 4.6.** Investigación documental estadística.

4.1. Registró Público de la Propiedad.

En México se implanto propiamente el Registro Publico de la Propiedad e el año de 1971 a 1902 continuaron los oficios de hipoteca como sección segunda del Registro Publico de la Propiedad. Estos "oficios de hipotecas" estaban en manos de particulares y continuaron, porque conforme a una ley de 1853 del Presidente Antonio López de Santa Ana se remataban por el Estado al mejor postor, si bien trabajaban bajo la suspensión de los ayuntamientos y para el cobro de derechos se ajustaban a un arancel oficial.

Los dos sistemas registrales que ha habido en México, el primero desde 1871 hasta 1979, y el segundo actual a partir de 1979, han tratado de seguir los lineamientos generales trazados en la legislación Española, a saber la ley hipotecaria de 1861 por lo que se refiere al primero, y la vigente ley hipotecaria de 1946 por lo que toca al segundo, y en ambos sistemas fue adoptado el efecto declarativo para la inscripción registral que es propio del sistema Francés, así como la separación del catastro y del Registro Publico de la Propiedad, y la dependencia de este de la autoridad administrativa y no de los tribunales judiciales, si bien con una importante aproximación al régimen inmobiliario germánico de protección al tercero adquirente de buena fe que se fía en los datos que aparecen en el Registro.

Que es el Sistema Registral Concepto.

Según Sanz Fernández: "Sistema registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro".⁽¹⁾

Los Sistemas registrales se integra por:

- I. Registro Inmobiliario;
- II. Registro Mobiliario; y
- III. Registro de Personas Morales.(artículo 16, Reglamento del Registro Publico D.F)

1. Internet, www.sistemasregistrales

El Sistema Registral que adopta México son los Folios y los Índices los cuales son:

Folios... Se dice que es un sistema de folio personal porque las inscripciones registrales se organizan tomando como elemento clasificador a las personas (naturales o jurídicas).

Índices... Artículo 29 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad menciona: El Registro Público llevará un Sistema de Índices que contendrá todos los inmuebles, muebles y personas morales registrados.

El Registro Público de la Propiedad, nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativo sin propósito de publicidad, pues no había descubierto siquiera la conveniencia de esta.

La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de estos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico - jurídico. (2)

Desde un enfoque sustantivo o material, esquemáticamente, el Registro Público de la Propiedad puede definirse como el órgano autoritario de la publicidad autenticadora de las situaciones jurídicas reales.

El registro Público de la Propiedad es un órgano Público de constancias jurídicas vinculantes. Sin más matices, esta rotunda afirmación indica el instituto del Registro está respaldado, reconocido e investido del poder del Estado.

¿Qué es el Registro?

Es un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad del obrar jurídico, es decir, la seguridad de tráfico.

(2) Derecho Notarial y Derecho Registral, Luis Carral y de Teresa, Porrúa, Pág. 295 a 296.

El problema diciendo: la seguridad de los derechos subjetivos exige que no pueda producirse una modificación desfavorable en las relaciones patrimoniales de una persona, sin la voluntad de esta (por ejemplo no pueden decir, que yo puedo dejar de ser lo venda o done, pero no contra mi voluntad se me privo de mi derecho). La seguridad del tráfico exige que una modificación favorable en las relaciones patrimoniales de una persona, no pueda quedar sin efecto por circunstancias ignoradas de ella (ejemplo titular aparente). (2)

Los efectos que se atribuyen a la registración son más o menos contundentes según el sistema que se adopte por la legislación. Sin embargo, podría decirse que todas las legislaciones tienen como dominador común un efecto de hecho que consiste en informar a toda persona que quiera consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos. Por eso se llama Registro Publico. Sin embargo este efecto, que es al que se limitan los registros de carácter meramente informativo (como en los que en otras partes existen de actos de ultima voluntad), aunque es básico, ya que sin el no podría existir un Registro Publico útil. Por la razón misma de su existencia, el Registro Publico lucha también contra la clandestinidad, que es algo naturalmente contrario a la publicidad.

Los principales objetivos para que los bienes inmuebles tengan el valor que razonablemente les corresponde y pueden ser aceptados en garantía de créditos con interese proporcionados, o lo que es lo mismo para el desarrollo de un sano crédito territorial, es necesario que esos mismos bienes tengan un régimen jurídico de propiedad; de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica, que son precisamente los objetos patrimoniales del Registro Publico de la Propiedad.

La significación y la importancia que tiene el Registro Publico de la Propiedad para la plena eficacia de diversos contratos y su oportunidad a los terceros que no intervinieron en la celebración del conocimiento de la historia y de la situación jurídica de cada inmueble para la adquisición del dominio y para la construcción de gravámenes y demás derechos reales se logra solo a través de la publicidad, y de esta a su vez depende la seguridad jurídica de que son validas tales operaciones y de que posteriormente no van a ser atacadas estas por causas anteriores y desconocidas en esos momentos, ya que sin necesidad de remontarse hacia atrás para analizar una a una las operaciones de la cadena de las diversas enajenaciones anteriores, como ocurre para llevar acabo la “probatio diabólica”, le basta al adquirente del dominio o de otro derecho real sobre un bien raíz determinado fiarse de lo que aparece como verdad en las inscripciones registrales relativas a dicho inmueble.

2. Derecho Notarial y Registral, Luis Carral y de Teresa, pag. 295

Los puntos más importantes del Registró Público de la Propiedad son los siguientes:

- 1) Principales sistemas de Registró de la Propiedad.
- 2) Trayectoria de nuestros sistemas registrales.
- 3) Características y divisiones del nuevo folio real.
- 4) La inmatriculación de inmuebles sin antecedentes registrales.
- 5) Principios registrales de nuestro sistema registral.
- 6) Distintas clases de anotaciones registrales
- 7) Organización administrativa del registró.

La organización del Registró Público de la Propiedad:

El Código Civil remite al Reglamento del Registró Público de la Propiedad. (artículo 3000), para organizar nuestro actual sistema de registro, que debe tener como único autor al Presidente de la Republica(artículo 89-I de la constitución) con las más amplias facultades (artículo 3059).

Sin embargo, de manera ilegal el Reglamento del Registró Público de la Propiedad de 1988 se limita a formular normas insuficientes y a delegar en el jefe de departamento del distrito Federal tales funciones, autorizan solo para expedir después un llamado "Manual de Organización del Registró Público" (artículo 4 y 12 del reglamento).

A un que el vigente reglamento de 1988 elimino del Inter-registral el complicado laberinto del anterior Reglamento de 1980 de envío y de reenvío de documentos de una oficina a otra y de esta a otra con la consiguiente excesiva burocratización del Registró, y suprimió, a si mismo, las extrañas oficinas de índole francamente política que establecía también el anterior reglamento de 1980, es lo cierto que el actual Reglamento continua con la inexplicable politización del Registró Público de la Propiedad, el cual debe de ser una dependencia exclusivamente técnica para que cumpla con sus finalidades esenciales de garantizar el tráfico de bienes inmuebles y de sustentar un sano crédito territorial.

Esa indebida politización estriba en que para el nombramiento del Director General no se requiere experiencia registral o al menos notarial (artículo 5º. Reglamento), cosa que, en cambio, se exige el responsable del área jurídica (artículo 7º. Reglamento), y a los "registradores" (artículo 9º. Reglamento), no obstante que es el Director General el facultado para resolver el recurso de inconformidad contra resoluciones del "área jurídica" y de los "registradores" (artículo 115 a 118 Reglamentos)

4.2. Atención a la problemática por parte de las autoridades del Gobierno del Distrito Federal.

Dentro del plan de la política del Distrito Federal, se prevé la expansión de las ciudades y los asentamientos en términos de líneas estratégicas, buscando que la población participe en los beneficios del desarrollo económico y social, y que se regulen los fenómenos de calidad, estructura, dinámica y distribución de zona y servicios urbanos en el territorio nacional.

Dentro del plan existe un programa de Mediano Plazo para la ciudad de México, en donde se establece el programa de planeación de los asentamientos humanos, el cual tiene como objeto prever y mantener un crecimiento equilibrado del Distrito Federal a través de la instrumentación, aplicación y vigilancia de las políticas urbanas y de la protección ecológica, de esta manera se propiciará una ciudad que brinde a sus ciudadanos mejores expectativas para su desarrollo integral.

En el programa se trata el tema de la regularización de la tenencia de la tierra y se establece que el fenómeno de crecimiento urbano desordenado debe evitarse a partir de una acción rectora del gobierno en la regulación del uso y destino del suelo, en este proceso debe vincularse la regulación de la tenencia de la tierra con la dotación de servicios urbanos indispensables para que los habitantes asentados en el territorio del Distrito Federal convivan en condiciones de dignidad y de justicia.

Para llevar a cabo lo anterior es necesario que se le de primordial importancia a la seguridad jurídica la cual conlleva la regularización de la tenencia de la tierra, que es un proceso irreversible el cual asegura al ciudadano su status y a su vez le proporciona las bases para desenvolverse integralmente.

El programa de Mediano Plazo contempla la regularización de aproximadamente 80,470 predios en el Distrito Federal y prevé proporcionar asesoría jurídica y técnica a quienes tienen derecho a los beneficios de esta acción y supone la coordinación de los órganos ejecutivos involucrados en la materia. Para cumplir con el propósito se establecieron los programas de regularización de la tenencia de la tierra y el de asesoría técnica para la autoconstrucción de obras básicas de organización, aportando personal capacitación para dar asesoría jurídica y técnica a los vecinos de zonas irregulares, proponiéndose en el curso de dos años regularizar y escriturar en el ámbito urbano, los lotes urbanos irregulares existentes y también coordinar acciones con la SEDESOL para lograr la regularización de lotes que se encuentran en terrenos ejidales. Así mismo, con la asesoría de los ingenieros residentes actuar en el ámbito de las colonias y en contacto directo con los vecinos, apoyando en el mejoramiento de la vivienda familiar y la introducción de

servicios públicos con la participación vecinal, que consiste en la adquisición de materiales y aportación de fuerza de trabajo.

Es necesario para solucionar el problema, elementos capacitados con sensibilidad política, por lo que se implanta la Coordinación de Programas Especiales para el trámite y la promoción de la participación ciudadana a través de la asesoría técnica para la autoconstrucción.

Para llevar a cabo las acciones es necesario establecer una coordinación con diversas Dependencias del Gobierno Federal tanto en el aspecto normativo como operativo, destacando entre ella la de Registro y Protocolización de escrituras, de igual forma se iniciaron pláticas con la SEDESOL para la regularización de predios de zona ejidal.

La Regularización mencionada debe ir acompañada por una vigilancia permanente del crecimiento urbano, que permita el reacomodo de familias asentadas irregularmente o evite oportunamente los asentamientos irregulares.

Los procedimientos para la regularización implicaron la participación conjunta de entidades normativas del sector oficial, como fueron: La Dirección General de Regularización Territorial, la Dirección General de Reordenación Urbana y del Comercio, la Tesorería del Distrito Federal, el Colegio de Notarios y el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).

Se han llevado a cabo obras que elevan sustancialmente la calidad de vida en los asentamientos, introduciendo servicios públicos en varias colonias, promoviendo y agilizando la participación ciudadana. Han realizado trabajos y obras de introducción de drenaje, agua potable, guarniciones, banquetas, andadores, escalinatas y muros de contención.

El otorgamiento de Títulos de propiedad a miles de familias, garantizando la seguridad jurídica de su lote o vivienda, ha beneficiado directamente a las familias y comunidades.

Entre otros beneficios se encuentra la eliminación de la especulación con los terrenos urbanos y la reactivación de la construcción que ha originado una significativa derrama económica en las zonas beneficiadas por el programa. Para el Gobierno de la Ciudad ha sido importante la recuperación de recursos por la venta de los terrenos, los pagos por los derechos y el establecimiento del sistema tributario en varias colonias.

Se ha logrado una coordinación entre las diversas instancias del Gobierno que ha contribuido a obtener una reducción de los trámites y los plazos para Regularizar, coadyuvando con los fines de la simplificación administrativa.

Sin embargo, se puede considerar que el más importante beneficio ha sido el impacto positivo de la comunidad al propiciar cambios trascendentes en el comportamiento de los grupos sociales beneficiados, la reducción del pandillerismo, el abatimiento de la delincuencia, la superación del yacimiento, la elaboración de las condiciones sanitarias, son los puntos principales para una ruptura del marco de marginalidad en que vivían miles de familias y la entrada para la integración de estos núcleos sociales a los mismos de bienestar establecidos en el Plan Funcional de Desarrollo.

De la regularización de las tenencia de tierra se deriva una serie de lineamientos de control del crecimiento en cada zona determinando sus reservas territoriales, áreas de servicios, áreas verdes de vialidad, para evitar nuevos asentamientos humanos irregulares, asimismo, la – incorporación inmediata y gradual al desarrollo urbano a través de la asesoría a la participación comunitaria en las obras de autoconstrucción de servicios urbanos, además, se debe proporcionar el fortalecimiento de la imagen e identidad urbana a través de programas de mejoramiento de vivienda también con la participación activa de la comunidad.

La escrituración ha sido compleja debido a los asentamientos desarrollados y esparcidos, lo que ha requerido enfrentar conflictos serios para definir su propiedad tales como, cesiones de derecho, traspaso de lotes, invasiones, confrontaciones de grupos, carencia de autorización de propiedad, debido a esto sean llevado a cabo procedimientos internos y trabajos previos a la entrega de escrituras, entre otros se encuentra la obtención de diagnósticos jurídicos sobre predios sujetos a regularización, la elaboración de censos para determinar el numero de familias, la realización de levantamientos topográficos en el campo para actualizar y obtener los planos de las colonias correspondientes, la integración de padrones y memorias técnicas para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y montaje de escrituras para su entrega.

Se han iniciado pláticas con FONHAPO con el objeto de establecer un programa conjunto que permita la agilización en el otorgamiento de créditos para vivienda.

No obstante el Distrito Federal esta consiente de la problemática existente y ha elaborado programas, y llevado a cabo intensos trabajos para solucionar la misma, situación sigue igual de compleja y cada día se vuelve más peligrosa y violenta por lo que se ha dado mayor importancia a este problema.

Como un claro ejemplo hablaremos de algunas Delegaciones:

Delegación Álvaro Obregón, en donde se establece que el problema más grave de la misma es el relativo a la tenencia de la tierra que se deriva de los siguientes factores:

- 1.- La existencia de los numerosos asentamientos humanos irregulares, los cuales durante muchos años sean localizado en la delegación citada y que se encuentran ubicados en zonas minadas, terrenos de relleno, laderas, barrancas y las cuales carecen de servicios públicos necesarios.
- 2.- El importe flujo migratorio hacia esa Delegación y que, es el más alto en el Distrito Federal.
- 3.- La falta de atención a este problema ha proporcionado un clima de irritación y desconfianza de la comunidad, debido a que no se les ha resuelto el problema en mucho tiempo.
- 4.- La falta de un programa integral con soluciones viables y expeditas.

Debido a lo anterior es necesario realizar la regulación de predios para lograr la escrituración de terrenos y viviendas, dando de esta manera a los proveedores seguridad jurídica, de igual manera reubicar a las familias que se encuentran asentadas en zonas de alto riesgo o en áreas no susceptibles de regularización.

En base a lo anterior se pretende realizar un trabajo que consistirá en realizar lotes que se encuentren pendientes de regularizar, así como reubicar a las familias que se localizan en zonas de riesgo o en lugares no regularizables, como las que viven en zonas urbanas y en áreas de conservación ecológica.

El problema de los asentamientos humanos irregulares en las citadas Delegaciones tiene especiales características ya que se deriva de clasificaciones jurídicas del suelo, así como de las diferentes formas usadas por sus habitantes, del traslado de dominio del mismo y de una topografía sui generis, esto unido a una población con características sociológicas peculiares, lo que ha ocasionado el crecimiento urbano anárquico y el establecimiento de asentamientos humanos irregulares, que ha dado lugar a una problemática social completa que en algunos casos se torna violenta.

²⁷ Sistema de Información Geográfica de la CORENA Gobierno del Distrito Federal, México, 1998.
Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, 1997

(<http://www.ine.gob.mx/ueajei/publicaciones/gacetas/62/fernandez.html>)

Los Asentamientos Humanos Irregulares han generado la degradación del agua, suelo y aire en toda la zona urbana de la demarcación con el consecuente impacto en la salud de la población, y el incremento del riesgo de infiltrarse hacia el manto acuífero de la Ciudad de México, contaminar del agua que consume la ciudadanía y generar intoxicaciones y enfermedades infecciosas.

De igual forma, el crecimiento poblacional y de viviendas, asentadas muchas veces en condiciones de alto riesgo en los taludes de las barrancas, aunado a la falta de conciencia ambiental ciudadana y a la aplicación deficiente del marco legal ambiental vigente en el D.F (Ley de Justicia Cívica, Ley Ambiental, Ley de Desarrollo Urbano, Reglamento de Construcciones, Código Penal, etc.) ha generado la proliferación de tiraderos clandestinos de basura, cascajo y toda clase de residuos sólidos y líquidos, incluso peligrosos, en las calles y en las barrancas de **La Magdalena Contreras**.

Los tiraderos en barrancas, así como la basura y las aguas negras que escurren hacia ellas de las calles y viviendas, atrofian la circulación natural de los cauces causando estancamientos y malos olores que aceleran la degradación del ecosistema y provocan focos de infección para toda la población contrerense.

Por consiguiente, de continuar el desarrollo de nuevos asentamientos irregulares sobre el suelo de conservación, que conlleva el robo de servicios como la energía eléctrica y el agua; de seguir extendiéndose la apertura de caminos y senderos para introducir materiales de construcción, omitiendo las disposiciones de la normatividad ambiental, que regula los impactos sobre el medio ambiente de toda actividad u obra, tanto de particulares como del gobierno, mediante Informes Preventivos y Manifestaciones de Impacto Ambiental, el costo ambiental, ecológico y socioeconómico que tendremos que pagar los habitantes de la Delegación y de la Ciudad, será cada vez más alto.

El resarcimiento de dichos daños ambientales requiere la acción decidida de los tres niveles de gobierno, de la participación de inversionistas privados, del desarrollo de proyectos de investigación, de la observación crítica y participativa de la ciudadanía, así como la colaboración y cooperación de organismos ambientales internacionales.

Por todo ello, si se quieren conservar los beneficios ambientales que el suelo de conservación genera a la ciudad, es importante darle a los terrenos situados en dicho suelo, un valor de uso mayor a su valor de venta. La alternativa para La Magdalena Contreras, es el aprovechamiento de los terrenos con actividades productivas sustentables como el turismo alternativo sustentable o ecoturismo, las cuales deben ir acompañadas con recursos adicionales, que deberá cubrir la ciudadanía beneficiaria de los servicios ambientales que le brinda el suelo de conservación.

Los asentamientos irregulares son un buen negocio para algunos líderes y campesinos e inclusive para ciertos partidos políticos. En todos los cambios de administración gubernamental y coyunturas político electorales, se da una explosión en el crecimiento de los asentamientos irregulares. Contribuyen a esto al menos dos factores: por una parte, la necesidad de la administración saliente de no fomentar divisiones y pérdida de militantes; por otra parte, la necesidad y el interés de sumar votos, ofreciendo a los pobladores de los asentamientos irregulares su regularización y servicios urbanos, a cambio de su apoyo el día de la elección. Por ello es importante aplicar el marco legal existente, así como acciones concretas, que impidan bajo cualquier circunstancia, se continúe con la ocupación indebida del suelo de conservación y simultáneamente, se atiendan las necesidades más elementales de los vecinos establecidos en áreas consolidadas, mediante la protección y recuperación ambiental por medio de ecotecnias.

No obstante que el suelo de conservación se creó con el objeto de proteger los recursos naturales estratégicos (bosques, agua, etc.), en la actualidad ha adquirido una dimensión recreativa cada vez mayor. Con el paso del tiempo, y ante la escasa oferta de oportunidades de empleo en la demarcación caracterizada como una “Delegación dormitorio”, la vinculación entre el suelo de conservación de la Magdalena Contreras y el ecoturismo han resultado ser una actividad importante para el desarrollo económico sustentable de las comunidades y ejidos, así como para los habitantes del área rural y el suelo de conservación.

(<http://www.ine.gob.mx/ueajei/publicaciones/gacetas/62/fernandez.html>)

4.3 Alternativas de solución de acuerdo a las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal.

Es necesario establecer que en el problema de los Asentamientos Humanos Irregulares existen dos partes integrantes, una esta formada por las personas que invaden terrenos que no son de su propiedad y la otra por los verdaderos propietarios que por este caso son los directamente afectados por esta problemática, ante tal situación la ley otorga protección a estos últimos para que su derecho de propiedad así como sus garantías individuales no se vean afectadas. El Gobierno del Distrito Federal no ha dejado sin protección a los primeros y para ello a permitido la obtención del titulo de propiedad a través de la inmatriculación de la que se hablará a continuación.

4.3.1 La inmatriculación administrativa y Judicial.

Una de las soluciones que ha dado el Gobierno del Distrito Federal al problema en cuestión es la escrituración de los terrenos y viviendas así como la reubicación de las familias; en base a esta situación, el 7 de enero de 1988, se publico en el Diario Oficial de la Federación, un Decreto en el que se reforman varios artículos del Código Civil, dentro de ellos se encuentra el 2317 que a un en el año del 2006 a la letra dice:

“Las enajenaciones de los bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmando por los contratantes, ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante el Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad”. (4)

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el artículo 730 de este Código, los contratos que se celebren entre las partes podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

4. Ídem

Los contratantes a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los Notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirían en un 50% las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo” (5).

En base a este artículo los ocupantes de los asentamientos humanos irregulares gozaran del derecho de propiedad debido a que como se estudio anteriormente este derecho permite que una persona aproveche totalmente su inmueble en el sentido jurídico, es decir, tiene sobre él un derecho absoluto al mismo tiempo que se le otorga su garantía de propiedad; al reformar dicho artículo se esta dando solución a este grave problema además que se otorgan facilidades para obtener su escritura ya que el Ejecutivo Federal tomó en consideración que éstos asentamientos se forman por personas de bajos recursos, o en ocasiones de escaso nivel económico, en virtud de ello para obtener un documento que les otorgue una seguridad jurídica para su bien inmueble es necesario apearse a sus posibilidades. A demás que se a dado la escrituración como una solución a este problema, en el mismo decreto se reformaron los artículos 3046 a 3058, del mismo ordenamiento los cuales se refieren a la inmatriculación la cual puede ser por resolución administrativa o por resolución judicial y que de acuerdo a lo que establece el primer artículo por inmatriculación se entiende que es la “inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales.”(6)

En virtud de lo anterior, esta definición es propia para los asentamientos irregulares ya que estos como ahí se mencionan carecen de antecedentes registrales por consecuencia, también es una forma para solucionar los problemas otorgando seguridad y protección a sus ocupantes. De acuerdo a este mismo decreto y en los artículos mencionados se establece que para llevar a cabo la inmatriculación es necesario que el Registro Público emita un certificado acreditando que el bien no este inscrito de acuerdo a las disposiciones administrativas.

La inmatriculación podrá obtenerse por resolución judicial o por resolución administrativa. La resolución judicial se otorgará a través de las siguientes formas:

- 1.- Por información de dominio y,
- 2.- Por información posesoria.

La primera de ellas se refiere al caso de que una persona que haya poseído un bien inmueble durante el tiempo que la ley establece para que se de la prescripción o también para aquellos casos en que se tenga el título de propiedad pero que éste no sea susceptible a inscripción por estar defectuoso,

5. Ramón Sánchez Medal. “Contratos civiles”, Porrúa

6. Ídem

podrá recurrir al juez competente para solicitar la prescripción, una vez que el juez considere que se han reunido todos los requisitos se le otorgará y el poseedor se convertirá en propietario entregándole así, su título de propiedad. La segunda se refiere al caso de que una persona tenga un bien inmueble en posesión de buena fe en condiciones para prescribir antes de que se cumpla el termino establecido para ello, mediante resolución judicial podrá registrar la posesión inscrita la cual será apta para producir la prescripción a los cinco años contados a partir de la fecha de inscripción.

Dentro de esta forma de adquirir la propiedad por la inmatriculación existe la posición, con ella se podrá suspender el procedimiento de información, en caso de que se haya concluido con dicho procedimiento, el Juez dará conocimiento de la demanda al Director del Registro Público de la Propiedad para que proceda a hacer la suspensión o para que anote dicha demanda. Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el procedimiento éste quedara sin efecto.

La inmatriculación administrativa se obtiene de las siguientes maneras:

1.- Por el decreto en donde se incorporan al dominio público Federal o local un inmueble.

2.- Por decreto en donde se desincorpore un inmueble del dominio público o el título expedido.

3.- Por inscripción de título fehaciente para adquirir la propiedad de un inmueble. Para que solicite ésta deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) Que acredite la propiedad mediante título fehaciente.
- b) Que su titulo tenga una antigüedad mayor de cinco años anteriores o los títulos de sus causantes, éstos deberán ser también fehacientes.
- c) Manifestar bajo protesta de decir verdad que posee el predio, o en su caso, el nombre del poseedor.
- d) Presentar las constancias del estado catastral y predial.

4.- Por inscripción de la propiedad del inmueble adquirida por prescripción positiva. Para acreditar esta deberá acudir el interesado ante el Registro Público de la Propiedad y presentar una solicitud que contenga, nombre completo y domicilio, ubicación del bien, superficie, colindancias, medidas, fecha de su posesión así como las causas, es decir, el hecho o acto que generó la misma, que esta actuando de buena fe, y nombre y domicilio de quien obtuvo la posesión en caso de que así fuere y, el nombre y domicilio de los colindantes. Esta solicitud deberá ir acompañada por, el documento que acredite la posesión en caso de que exista, por un plano que identifique el inmueble, y por las constancias del Estado catastral y predial. Una vez que el Director del Registro reciba la solicitud se lo hará saber a la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante por correo certificado y con acuse de recibo, otorgándoles nueve días hábiles para manifestar sus derechos, además publicará edictos, para notificar a las personas que pudieren ser perjudicadas, en la Gaceta Oficial del departamento del Distrito Federal cuando son inmuebles urbanos, si son rústicos se publicará también en el Diario Oficial de la Federación.

En caso de que presente oposición, el Director dará por terminado el procedimiento hasta que el Juez resuelva la controversia, en caso de no presentarse se dará audiencia para probar la posesión, en el tiempo necesario para la prescripción y el testimonio de tres testigos que sean vecinos del interesado en la inmatriculación. La resolución administrativa se dictara a los ocho días de la audiencia concediendo o negando la inmatriculación, si es el primer caso la resolución debe ser fundamental.

5.- Este requisito es igual al anterior salvo que en el caso de la audiencia el solicitante deberá probar su posesión ante el Director del Registro y para ello será indispensable también el testimonio de tres testigos.

Si la oposición mencionada con anterioridad procede una vez que se ha aprobado la inmatriculación, el Director del Registro Público suspenderá la inscripción si no se efectuó, si ya se practicó a notará la oposición; si el opositor no promueve el juicio en los seis meses posteriores, quedará sin efecto y se cancelará la anotación.

Una vez concedida la inmatriculación judicial o administrativa de un inmueble y que se hayan cubierto los derechos, se realizará la inscripción en el folio correspondiente, ésta inmatriculación no se modificará ni se cancelará salvo que el Director de Registro lo dicte por mandato judicial en sentido irrevocable.

No se inscribirán las resoluciones cuando se violen los programas de desarrollo urbano, los usos, destinos y reservas de predios, con excepción de aquellos que sean de regularización de la tenencia de la tierra.

Con la creación de la inmatriculación, ya sea administrativa o judicial, estimo que se está beneficiado a los ocupantes de los asentamientos humanos irregulares con solución totalmente apegadas a nuestras leyes, las cuales fueron reformadas por el Ejecutivo Federal, por considerar que el problema era tan perjudicial para la clase baja y para la sociedad, que era necesario apegarlas a la realidad, incluyendo en las reformas la prescripción positiva que es un medio de adquirir la propiedad o bien en virtud de la posesión; con este procedimiento se otorga a la sociedad una seguridad común.

Razonando lo anteriormente mencionado en el cual se concluye que la inmatriculación es una de las soluciones a la problemática de los Asentamientos Humanos Irregulares, con esta se detendría las invasiones o que personas ajenas a las propiedades se adueñen de predios que no les pertenecen, pues con dicha inmatriculación los propietarios acreditarían la propiedad de su inmueble, ya que estando registrado el inmueble en el Registro de la Propiedad, este se recuperaría y las personas que invaden pueden ser sancionados por las autoridades acabando así con los Asentamientos Humanos Irregulares, ya que los invasores carecerían de antecedentes registrales.

4.4 Los Asentamientos Humanos en el Distrito Federal.

Las causas que originan los asentamientos humanos irregulares en el Distrito Federal son principalmente dos; la extrema pobreza en que viven una gran mayoría de los habitantes de la zona Metropolitana, y las frecuentes migraciones campesinas ocasionadas por la falta de atención y abandono en que tienen las autoridades agrarias al sector campesino. Aunado a esas dos causas, la dinámica de crecimiento de la población capitalina que trae aparejada la escasez de fuentes de trabajo para ocupar esa mano de obra, esto va repercutiendo en un desempleo que se va agudizando cada día. Este grave problema acarrea a muchos habitantes a caer a niveles sociales más bajos y los empuja a invadir zonas territoriales que no están permitidas habitar terrenos que son propiedad de particulares o del Departamento del Distrito Federal.

CAUSAS QUE ORIGINEN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES

1.- Población Rural Inmigrante. Podemos caracterizar la inmigración del sector rural en los años cincuentas, como temporal, es decir, venían a la ciudad a emplearse en trabajos no fijos, para no descuidar el trabajo de sus parcelas y sus cosechas. Los trabajos en que se empleaban esos emigrantes, era en la construcción y en el servicio doméstico, alguna de esta población emigrante, permaneció en la ciudad al encontrar un empleo fijo o porque constarían matrimonio y establecían su hogar.

Durante la década de los cuarenta, cincuenta y sesentas, México vive en una sociedad semirural, teniendo su centro industrial dentro de la capital de la república, y lo que es en ese periodo, nuestro país, no contempla una crisis como la que presenta hoy en día y a la vez no se presentan brotes de asentamientos humanos irregulares, tan comunes como los que surgen regularmente en las dos próximas décadas ya se contemplan en estas décadas, marginación social, y es durante el régimen del Lic. Luis Echeverría Álvarez, cuando el país empieza acrecer a pasos acelerados en su población y sobre todo en la ciudad de México, pero éste crecimiento no fue paralelo al crecimiento industrial acarreados problemas como el desempleo y la falta de viviendas, por lo que empiezan a nacer asentamientos humanos irregulares, muy rápidamente.

Siendo la década de los sesentas, cuando realmente empieza una lucha por la sobre vivencia, surgiendo diversos reglamentos rectores y órganos gubernamentales, con los cuales se intenta detener éste tipo de asentamientos irregulares.

Y es a finales de los setentas y a mediados de los ochentas, cuando el país entra en el auge petrolero, lo que trae capitales extranjeros, creando empleos y dando un leve respiro económico a nuestro país, este oasis económico, provocó un grave descuido en el sector Rural y Agrario, ocasionado por los miles de campesinos y emigrantes de diversos oficios, se vinieran a la ciudad de México a buscar un mejor nivel de vida; muchos de estos migrantes no lograron vencer en su objetivo de conseguir un mejor nivel de vida, dando origen a más ciudades perdidas en su lucha por la sobre vivencia.

Los motivos que han llevado a originar tantos asentamientos irregulares, en esta metrópoli, ha sido por el gran descuido en que nuestro Gobierno, tiene a otros Sectores como agrario, Pesquero y Artesanal; la falta de zonas industriales en otras ciudades, como las que existen en las zonas metropolitanas de México, Distrito Federal, Estado de México, Monterrey, Guadalajara y Tijuana; pero esta proliferación de Asentamientos Humanos Irregulares, fue ocasionado por la mala administración pública de 1970 a 1982, la creciente demográfica de los últimos años, mucha de la cual habita en esta capital y la terrible crisis en la que se haya sumergido nuestro Gobierno.

2.- Población Urbana de escasos recursos.- Por los escasos recursos en la mayoría de los que habitan en el Distrito Federal, se da un notable déficit de viviendas y una creciente demanda de ellas.

El constante crecimiento de la ciudad, ha traído consigo una modernización, la cual se va reflejada en los modernos edificios de condominios y oficinas, ubicados en terrenos que anteriormente eran ocupados por vecindades de familias de escasos recursos, calles céntricas en donde hace 15 y 10 años se localizaban barrios populares, esta modernización de nuestra capital, ha provocado que la población de la Ciudad, se vaya asentando en las orillas de la metrópoli y ocupen zonas federales, zonas ejidales, lechos y márgenes de ríos, zonas de reserva ecológica, bajo cables de alta tensión, etc.

El déficit de vivienda se agravó notablemente con los dramáticos sucesos del 19 de septiembre de 1985, que termino por derrumbar muchas viviendas (edificios, vecindades, casonas, etc) en las que habitan las familias pobres.

Pero la necesidad de subsistir en algún espacio de terreno, ha ocasionado que tanto los migrantes y los pobres de la ciudad, sean víctimas de pseudo fraccionadores, clandestinos y falsos líderes políticos. (7)

3.- Venta ilegal de terrenos.- La elevada demanda de vivienda, ha provocado que se extienda ampliamente la marca urbana, este crecimiento incontrolable de la población ha originado que surjan muchos fraccionadores clandestinos y pseudo fraccionadores. Estos especuladores de terrenos poco honestos, dejan asentar a familias en lotes aparentemente de su propiedad, por una cantidad que se paga en la mayoría de los casos en ambos, y que por lo regular sus costos vienen siendo más elevados que el que se paga por un terreno que se adquiere en zonas debidamente lotificadas y autorizadas para ese fin.

EN EL PRIMER TALLER DE PRESUPUESTO PARA DELEGACIONES RURALES DEL DISTRITO FEDERAL

- **Jefes Delegacionales de 9 demarcaciones rurales solicitan más presupuesto para el ejercicio de la conservación del medio ambiente para el 2006.**
- **Se presentaron proyectos en el ámbito de Desarrollo Rural y en defensa del suelo de conservación.**

Con el fin de presentar los proyectos y programas que se ejecutarán con el presupuesto aprobado por la Cámara de Diputados de la LIX Legislatura y la Asamblea Legislativa del Distrito Federal III Legislatura en el 2005, etiquetado para la conservación y preservación del Suelo y Agua, y con la firme intención de asegurar un mayor presupuesto para la ejecución de trabajos de preservación del suelo en áreas de conservación ecológica para el próximo año, se llevó a cabo el “1er Taller de Presupuesto 2006 para las Delegaciones Rurales del Distrito Federal”.

El evento se realizó en el Ex Convento del Desierto de los Leones, Cuajimalpa de Morelos, en donde se expusieron los problemas por los que atraviesa la defensa del suelo de conservación, con sus bosques, nacimientos de agua y producción agrícola, debido a la presión urbana, la invasión de asentamientos humanos irregulares, la deforestación y la erosión que ocasiona la pérdida de la masa forestal en el Distrito Federal.

Se comentó que la pérdida de áreas boscosas y suelo de producción agropecuaria en el D.F., está ocasionando una severa reducción en la recarga de los mantos acuíferos. Esta situación, aunada a la sobre explotación de los mismos esta provocando el hundimiento de la Ciudad de México que además está afectando las tuberías de agua y drenaje, incluyendo inundaciones y fracturas en los edificios. En este sentido se dijo que se están tomando las medidas necesarias ya que en diez años esta ciudad presentara problemas catastróficos, como la escasez de agua y niveles de contaminación muy altos.

En el mismo evento se presentaron los proyectos que se ejecutarán con los recursos autorizados por la Cámara de Diputados para el ejercicio 2005 en el ámbito de Desarrollo Rural. De igual manera se plantearon lineamientos para hacer efectiva la defensa de suelo de conservación y acordaron solicitar a la Cámara de Diputados más recursos económicos etiquetados para este propósito.

El Diputado Luna Hernández informó que de los recursos aprobados por la Cámara de Diputados el año pasado para la defensa del suelo de conservación, la Secretaria de Hacienda y Crédito Público congeló de manera injustificada treinta y cuatro millones de pesos por lo que solicitará su pronta liberación para reforzar los proyectos de Desarrollo Rural y defensa de los bosques.

En este evento se acordó solicitar más recursos para el ejercicio 2006 y continuar con estos programas etiquetados para la defensa de suelo de conservación y el Desarrollo Rural; además de unir esfuerzos para que se institucionalicen en el presupuesto anual que autoriza la Honorable Cámara de Diputados.

En este “1er. Taller de Presupuesto 2006 para las Delegaciones Rurales del Distrito Federal” se reunieron las comisiones de Desarrollo Rural de la Honorable Cámara de Diputados LIX Legislatura y la Asamblea Legislativa del Distrito Federal III Legislatura , junto con las Jefas, Jefes y autoridades Delegacionales de las nueve Delegaciones con suelo de conservación ecológica del Distrito Federal: Álvaro Obregón, Cuajimalpa de Morelos, Gustavo a Madero, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.⁽⁸⁾

8. Internet, asentamientos humanos irregulares

ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN EL SUELO DE CONSERVACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL

La zona que abarca el suelo de conservación es fundamental en el equilibrio climático y ecológico del Valle de México. Además de la importancia ambiental de su cubierta forestal en el ciclo hidrológico de la cuenca, que incluye la protección de la erosión y la recarga del acuífero, en él se desarrollan parte importante de las actividades de la población de las zonas rurales del Distrito Federal.

En detrimento de los servicios ambientales que proporciona, el suelo de conservación ha sido afectado por el rápido crecimiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM). En los últimos 60 años el avance de la zona urbana se ha dado en razón de cerca de una hectárea diaria. Ante esta grave realidad, las políticas de ordenamiento territorial han tendido a concebir espacios de actuación distintos entre el suelo urbano y el no urbano. Esta divergencia implicó en un principio la separación entre el suelo entendido como urbano por un lado y rural por otro. Más tarde, con el desarrollo de instrumentos jurídicos se separaron las esferas urbana y rural, zonificando y asignando políticas específicas para cada ámbito.

Sin embargo la dinámica de crecimiento de la zona urbana continúa invadiendo superficies importantes del suelo de conservación, poniendo en peligro las características físicas y biológicas que lo caracterizan. La existencia de asentamientos humanos en el Suelo de Conservación, hace que en estas zonas se realicen otro tipo de actividades (productivas y recreativas) mismas que se efectúan sin ningún tipo de control, por lo que estas áreas se ven sujetas a diferentes procesos de degradación, como la contaminación por emisiones de gases que afectan la condición del arbolado, la presencia de desechos sólidos, de fauna nociva, la pérdida de la cubierta vegetal a causa de incendios provocados y finalmente la expansión de la frontera agrícola y de las áreas urbanas principalmente.

Dentro de este contexto, el presente trabajo expone las consecuencias que esta generando el crecimiento de la mancha urbana de la Ciudad de México, a partir de un diagnóstico de los procesos de ocupación ilegal del suelo de conservación, como una respuesta a la falta de opciones de vivienda y de reservas territoriales para ello.

Es importante aclarar que estas acciones no representan ninguna solución para la población ya que por una parte, los costos de la introducción de los servicios urbanos básicos tienen un elevado costo, tanto económico como social y por la otra los impactos al suelo de conservación son irreversibles y condicionan aún el nivel de vida de la población que habita el Distrito Federal.

A partir de este diagnóstico, se prevén los escenarios posibles de continuar las tendencias de crecimiento y ocupación actuales, a partir de los cuales se reconoce la importancia que tiene para la Ciudad de México y sus habitantes el aprovechar racionalmente el suelo de conservación.

Las autoridades del Gobierno del Distrito Federal le ha dado el debido seguimiento a los Asentamientos Humanos Irregulares creando programas de vivienda de interés popular, dándole la oportunidad a la gente de escasos recursos, para que puedan obtener una vivienda digna donde vivir para evitar que las personas se adueñen de propiedades que no les pertenecen, para lo cual les ofrece créditos para la obtención de vivienda, como ejemplo uno de ellos es el INVI.

Uno de los elementos que permiten determinar la ilegalidad en la ocupación del suelo son tanto los instrumentos jurídicos (Ley de Desarrollo Urbano, Ley Ambiental entre otros) como los técnicos (Programas de Desarrollo Urbano General, Delegacionales, Parciales etc.), por lo que éstos sirven de marco para determinar la ilegalidad en la ocupación del suelo de conservación, razón por la cual en este trabajo se incluye una descripción muy general de ellos. (9)

Asentamiento irregular en México

Un **asentamiento irregular, asentamiento informal, o infravivienda** es un lugar donde se establece una persona o una comunidad que no esta dentro del margen de los reglamentos o las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano.

Los establecimientos informales (coloquialmente referidos como "invasiones") por lo general son densos establecimientos que abarcan a comunidades o individuos albergadas en viviendas auto-construidas bajo deficientes condiciones de vida. Toman forma de establecimientos espontáneos sin reconocimiento ni derechos legales, expandiendo los bordes de las ciudades en terrenos marginados que están dentro de los límites de las zonas urbanas.

Son característicos en los países en vías de desarrollo y típicamente son el producto de una necesidad urgente de obtención de vivienda de las comunidades urbanas de escasos recursos económicos. Como tales, se caracterizan por ciertas condiciones:

1. una densa proliferación de viviendas elaboradas con diversos materiales reciclados,
2. por la degradación ambiental que causan en el ecosistema local y,
3. por severos problemas sociales.

Se generan cuando la administración actual y las autoridades de desarrollo urbano no pueden tratar las necesidades de la comunidad entera o cuando un grupo de personas requiere de un lugar donde vivir pero no disponen de los recursos económicos necesarios para poder adquirir una vivienda de tipo "regular". Estas áreas se caracterizan por poseer un nivel muy rápido de desarrollo, no estructurado y no planeado. A escala global, los asentamientos informales son un problema significativo, especialmente en los países del Tercer Mundo, los cuales albergan a la mayoría de los habitantes más desaventajados.

4.5 Formas de Regularización.

Ante los Asentamientos Humanos Irregulares que se crean y expanden fácilmente, el Distrito Federal se tienen que tomar medidas para solucionar este problema e incorporar a un régimen jurídico a todas aquellas personas que poseen en forma irregular, un predio, a fin de brindarles seguridad en la tenencia del mismo y convertirlos de simples poseedores en propietarios con los derechos que esto implica, y en contribuyentes con las obligaciones y responsabilidades subsecuentes.

Son muchos y muy variados los esfuerzos que el Distrito realiza para la solución de este problema, así como también, son muchos los instrumentos e instituciones legales que contempla nuestra legislación para la solución del mismo y, que en la práctica, se llevan a cabo por cada entidad Federativa.

El Gobierno del Distrito Federal elaboró un programa por medio de SEDUVI con el fin de regularizar jurídicamente los predios que se encuentran al margen de la Ley otorgando para su seguridad jurídica la escritura pública correspondiente para lo cual se ha diseñado con la colaboración del Colegio de Notarios del Distrito Federal un programa que hace posible la regularización de dichos asentamientos.

El acuerdo del programa de regularización establece que serán objeto de éste todos los programas de Regularización Territorial que lleve a cabo el departamento pero solo serán aplicables a los beneficios que se comprendan dentro de dicho programa por lo que no podrán beneficiarse personas que lleven a cabo actos traslativos de dominio, se incluyen dentro de este programa las adquisiciones y enajenaciones así como las lotificaciones, divisiones, aperturas de calles y otras vías de uso común; la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, la Coordinación General Jurídica con la participación de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Distrito Federal intervendrán para otorgar las facilidades que se requieran en el trámite de las escrituras públicas, con la participación de los Notarios del Distrito Federal de acuerdo con el convenio celebrado y para el otorgamiento de dicha escritura los datos sobre su ubicación, superficie, medios y linderos serán proporcionados por el mismo Departamento, el precio de la operación será fijado por el avalúo que efectúe el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, los impuestos y derechos que se causen serán entregados a la Tesorería por la Dirección General de Regularización Territorial o por alguna Sociedad Nacional de Crédito o por los mismos contribuyentes y podrán incluirse el monto de los pagos que deban efectuarse por el Impuesto Predial que se origine.

Por la amplitud del presente tema y por imposibilidad de abarcar amplia y totalmente como sería de desear, cada una de las formas de regularización, solo se verán en forma muy breve.

Las formas de regularización son:

1. la compraventa;
2. donación
3. Expropiación por causas de utilidad pública.
4. Fideicomiso
5. Prescripción
6. Inmatriculación
7. Inmatriculación Administrativa
8. Convenios con particulares

COMPRAVENTA

Nuestro Código Civil vigente, en su artículo 2248, define la compraventa cuando dice:

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

Cuando se conviene sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho (artículo 2249).

De acuerdo al pensamiento del maestro Rojina Villegas:

“La compraventa es el contrato típico de los traslativos de dominio y la principal forma moderna de adquisición de riqueza”⁽¹⁰⁾

Así pues, aplicado estos conceptos a nuestro tema, podemos afirmar que una de las causas de la irregularización en la tenencia de la tierra es la que se deriva del cambio o trueque que las personas hacen del dinero por inmuebles.

El contrato de compraventa un medio de regularización aun cuando se acaba de observar que en si mismo, da lugar a formas, irregulares de tenencia de inmuebles por ignorancia o negligencia porque reúne todos los elementos para ello y es la vía más aceptable para corregir y dar forma a los efectos, que su utilización desmedida e inadecuada, han dado origen.

Y en efecto, como forma de regularización es el más común también. Las acciones de regularización que llevan a cabo las diversas entidades federativas en colaboración con los distintos Colegios de Notarios, llevan el ánimo intrínseco de

10. Rojina Villegas Rafael, “Derecho Civil Mexicano”, Contratos. Vol. I, Pag. 147

allegar al fedatario público los antecedentes de propiedad necesarios para que este funcionario, en su carácter de perito de derecho y servidor social, este en posibilidades de darle la forma exigida por las leyes a los actos jurídicos que los diversos particulares han celebrado, respecto del tráfico de inmuebles, los incorpore a la vida jurídica y social, los regularice fiscalmente y les brinde la seguridad jurídica tan helada de un patrimonio determinado dando, posteriormente la publicidad que debe revestir dicho contrato de compraventa, mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

DONACIÓN.

Conforme a nuestra legislación civil vigente, la donación es un contrato por el que una persona transferente a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes (artículo 2332).

Como todo contrato, la donación existiera cuando se reúnan sus elementos esenciales tales como el consentimiento y el objeto; considerando dentro del primero el “Animus Domandi”, esto es, la intención de hacer la donación y, a diferencia de la compraventa, toda vez que la donación por regla general es unilateral este contrato se perfecciona en el momento en que el donante sabe de la aceptación de la donación por parte del donatario, o sea, que no basta simplemente, con el donatario este de acuerdo con recibir la donación sino que tiene que recibir la donación en forma indubitable al donante. A “contrario sensu”, podemos afirmar que si el donante no conoce de la aceptación del donatario, el donante fallece antes de conocer de la aceptación por parte del donatario el contrato no se habrá figurado.

Por lo que respecta al objeto de la donación, este deberá ser, por definición legal una parte o la totalidad de los bienes presentes. A este respecto, cabe señalar que para que la donación no sea nula, no debe comprender los bienes que le son necesarios, al donante, para vivir sus circunstancias y, para que no sea inoficiosa, no debe perjudicar, la obligación que el donante tenga de suministrar alimentos a aquellas personas quienes conforme a la ley les debe (artículo 2347 y 2348 del Código Civil).

Volviendo a nuestro tema y aplicando los conceptos de donación, veremos que el contrato de donación es otra figura jurídica más que puede aportar soluciones a la Regularización de la tierra.

Lo anterior no es sino un ejemplo de la utilización a la figura jurídica de la donación como medio de regularización.

EXPROPIACIÓN POR CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA.

Con el propósito de abundar, anotaremos el significado de la palabra expropiación.

EXPROPIACIÓN: “Acción y efecto de expropiar. Quitar legalmente una cosa a su propietario, generalmente por motivos de utilidad pública, pagándole una indemnización”.

El aspecto reglamentario de la expropiación descansa en la Ley de Expropiación expedida el 23 de Noviembre de 1936, por el Presidente Lázaro Cárdenas.

La expropiación se da por parte del Gobierno del Distrito Federal llevando (CORETT) la regularización de terrenos con problemas de Asentamientos Humanos Irregulares en Ejidos o comunidades Agrarias.

El trámite administrativo para efectuar la expropiación comienza con el registro de la información inicial, que reúne entre otros datos: nombre, adscripción política, régimen jurídico, número aproximado de asentamientos y áreas estimadas que ocupan las cuales se van a regularizar.

Se realiza una solicitud de expropiación, debiéndose obtener entonces, por conducto de la Subdirección General de Expropiaciones de la Secretaría de la Reforma Agraria, la opinión acerca de la expropiación emitida por el Gobierno de la Entidad correspondiente publicada en el Diario Oficial de dicha entidad, la Comisión Agraria Mixta comprende en la entidad y el Banco Nacional de crédito Ejidal. La citada Subdirección deberá también notificar al Comisario Ejidal interesado, acerca de la solicitud de expropiación solicitar y obtener el avalúo del área a expropiar emitido por la Dirección de Catastro de la Propiedad federal, para determinar el momento de la indemnización correspondiente, y aportar la revisión y aprobación técnica de toda la documentación.

Una vez realizados los trámites, la Subdirección General de Expropiación, formula el anteproyecto definitivo del mismo dictamen, que redacta el cuerpo consultivo Agrario. (11)

Con el objeto de atender la conflictiva de los Asentamientos Humanos Irregulares, el Gobierno Federal creo la CORETT que, dado el marco jurídico, quedo atrapado en una sola forma de regularizar que es la expropiación, es decir se le doto de un procedimiento coercitivo el cual consiste en el hecho de usar el instrumento legal de expropiación, para convertir un predio privado y así hacer posible la regularización en términos de la tenencia de la tierra, como un procedimiento también incluido de reordenación urbana conforme a los catastros y a los planes de Desarrollo Urbano.

En la parte de adquisición expropiatoria de adquisición de los predios, el Gobierno del Distrito Federal, la CORETT tiene que relacionarse directamente con la propia Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL) y el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).

Para proceder a la expropiación la CORETT tiene que llevar acabo una serie de trabajos previos que a pesar de ser pocos son muy complejos.

Primero que nada analizar verificar o validar las solicitudes de regularización que nos haga la sociedad; la sociedad política (diputados federales, el presidente y la autoridad); La sociedad civil, una ama de casa, un núcleo ejidal, un comité, o una organización.

Segundo, la cuestión técnica; que sea en un lugar habitable; que este en un lugar habitable; que este en un lugar apto para vivir, que no este arriba de unos tubos de PEMEX, que no este en una cascada que esta eventualmente seca, que no este en un cause federal, bajo de las torres de alta tensión, que no este inhabilitado por las restricciones federales; que no vaya a pasar ahí el periférico, etc.

Tercero, que se cumplan las condiciones de densidad demográfica; esto es que este consolidado el Asentamiento, que no sea susceptible de cambiarse de lugar o de hacerse urbano cuando pueda ser parcela todavía; asea, que el Asentamiento tenga una densidad determinada por manzana-hectárea.

Cuarto, que de las condiciones de comercialidad: si CORETT va a expropiar ese predio y tiene que pagar el ejido, se tiene que ver antes la condición económica de los que ahí viven para ver si recupera la indemnización y los gastos de operación de esa regularización; por que si todos están mal económicamente y no van a poder realizar la expropiación. Esto en razón de que CORETT es un organismo que no recibe apoyo económico del Gobierno Federal.

Por otra parte, se tiene que ver cual es la condición del uso del predio que esta ahí pueden ser industrias, tortillería, casas habitacionales, etc., lo cual condiciona también el avalúo de dicha expropiación y, por supuesto, el avalúo de la comercialización.

Después de ese análisis que mencione con antelación viene la elaboración de lo que llaman los técnicos la poligonal, o sea el plano de la zona a expropiar; sus coordenadas, sus curvas de nivel, la calidad del suelo, el uso que tenia, para con esos elementos, pasarlo ante la delegación y decirle que hay causa de utilidad publica, que CORETT quiere expropiar el área, para que la secretaria de la Reforma Agraria instaure el expediente de expropiación y la inicie.

11. "Reglamento Interior de la Secretaria de la Reforma Agraria. Publicado en el Diario Oficial de la Federación.

La expedición del decreto de expropiación , para la regularización de predios que originalmente fueron propiedad de ejidatarios o comuneros y que ahora se encuentran ocupados por los Asentamientos Humanos, esto quiere decir que su vocación productiva original se fue perdiendo con el tiempo y ahora nuevas colonias ocupan su lugar.

La regularización; es un acto en el que transmite formalmente la propiedad mediante la formulación, inscripción, registro, catastro y entrega de escritura publica correspondiente.

El objeto de regularizar el predio es para que los adquirentes o adquirente cuenten con certeza jurídica, ya que cuando adquirieron lotes solamente se les trasmitió la posesión más no la propiedad.

Como se podría ver la CORETT es la encargada, mediante el método de expropiación, de regularizar la situación legal de la propiedad.

FIDEICOMISO

Entre nosotros, el fideicomiso aparece en el año de 1932, en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Dicha Ley en su Capitulo V, artículo 346 define al Fideicomiso como:

“artículo 346... En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado encomendado a la realización de ese fin a una institución fiduciaria”. (13)

Esto es, nuestro derecho caracteriza al fideicomiso, como un acto jurídico de carácter mercantil, o sea una manifestación de voluntad, susceptible de producir efectos jurídicos dentro del ambiente reservado a la regularización del Derecho Mercantil, y en el caso particular, a través de esa figura jurídica, una persona física o moral, destinada a ciertos bienes, a un fin a una Institución Fiduciaria.

Existen muchas especies de fideicomisos, las variedades son infinitas, pues solo están condicionadas a la amplitud y a la flexibilidad de la ley, a la inventiva humana, ya la densidad de las relaciones económico-jurídicas de toda sociedad.

Pero para comprender mejor esta Institución, es necesario ejemplificar su modo de operar como medio de regularización.

12. Garza Francisco de la. “Derecho Financiero Mexicano”. Pág. 769

13. *Ídem*

En ocasiones es de tal magnitud el problema de los Asentamientos Humanos Irregulares que puede abarcar a toda una ciudad o una gran parte de la misma.

Ante esta situación, el Gobierno tiene que afrontar al problema y requerir, en principio, al fraccionador el cumplimiento de su obligación de pago generada por el nacimiento de crédito fiscal; ante la negativa de fraccionador a enterar el importe de los créditos causados, el Gobierno actúa mediante la ejecución forzosa, utilizando el procedimiento estudiado conforme a las formalidades que su realización implica. Rematados los bienes a favor del Gobierno, se procede a su adjudicación, dejando a salvo los derechos de terceros, y otorgando en su oportunidad las escrituras que legalizaron el derecho de propiedad que los poseedores precariamente tenían y que, además de regularizar su situación, les incorporaba a la luz de las disposiciones legales en materia de inmuebles convirtiéndolos en propietarios legales y en sujetos de crédito en predios irregulares y que en general dichos habitantes no contaban con los servicios públicos indispensables.

En términos generales podemos afirmar que el contrato de fideicomiso, dada la amplitud del mismo, es una adecuada forma de regularización de la tenencia de la tierra con que se cuenta.

PRESCRIPCIÓN

Es un medio de adquirir bienes o librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.

El artículo 1135 de nuestro Código Civil, define la prescripción, diciendo:

“Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley.”

Como todos sabemos, la adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; y la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento se llama prescripción negativa.

El artículo 1136 del Código Civil para el Distrito Federal el cual dice:

“La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa”.

De estas dos formas de prescripción solo veremos a la llamada positiva o adquisitiva, conocida como "USUCAPIO".

La prescripción positiva es una de las formas por las que se pueden adquirir los bienes.

Artículo 826.- Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción.

En nuestro Derecho Positivo para que se tenga por perfecta la prescripción adquisitiva, necesita versar sobre bienes que estén en el comercio, tener una posesión sobre ellos en forma originaria, o sea, a título de dueño con (ANIMUS DOMINU), en forma pacífica, pública, continua y de buena fe.

En efecto, nuestra legislación Civil en este aspecto, prescribe, tratándose de inmuebles, es:

"Cuando son públicas, pacífica, continua, de buena fe 5 años, cuando son de mala fe 10 años, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública." (13)

Lo descrito, está contemplado en el artículo 1152, del Código Civil del Distrito Federal.

El Maestro Rojina Villegas, considera a la buena fe no como cualidad que debe tener la posesión de quien desee prescribir toda vez que solo influye para reducir el tiempo de posesión o aumentarlo, en el caso de la mala fe.

"La mala fe no es un vicio que haga inútil la posesión para adquirir por prescripción el dominio, es simplemente un hecho que aumenta el término sin hacer ineficaz la posesión" (14)

13. artículo 1152 "Código Civil"

14. Rojina Villegas Rafael,

Por otro lado, y enfocando la figura jurídica de la prescripción adquisitiva a nuestro tema, tenemos que es una forma más de regularizar la tierra, solucionando irregularidades de propiedades.

La prescripción puede registrarse tanto en su principio, como durante el tiempo necesario para prescribir, o una vez consumado el plazo de prescripción. De acuerdo a esto, debemos distinguir dos casos:

1. Antes de que transcurra el termino de la prescripción;
2. Una vez transcurrido el mismo termino.

Para el caso de que el inmueble cuya propiedad se pretende, se encuentre inscrito en el Registro Publico a favor de persona determinada, el articulo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que quienes hubieren poseído bienes inmuebles con las características a las que nos hemos referido, tendrá derecho a promover juicio contra quien aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad; más adelante el articulo 1157, del mismo ordenamiento establece que la sentencia ejecutora que declare procedente la acción de Prescripción se inscribirá en el Registro Público, y servirá de titulo de Propiedad al poseedor.

INMATRICULACIÓN

Iniciaremos con la palabra del autor Bernardo Pérez Fernández:

“Se llama inmatriculación a la primera inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad” ⁽¹⁵⁾

Al respecto, el Código Civil Vigente, Dispone:

“artículo 3046.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de Antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.”

15. Pérez Fernández del Castillo Bernardo, Pág. 98

Podemos decir entonces que la inmatriculación es la vía que habré las puertas del Registro Público de la Propiedad a un inmueble que carecía de hasta ese entonces de un antecedente registral; y que tiene por objeto de acuerdo al maestro Luis Carral y Teresa:

“Comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho de inmatriculante, así como hacer inacatable ese derecho creado de esta manera un título único y absoluto”.⁽¹⁶⁾

Así pues, la figura de la inmatriculación es otra de las formas más eficaces que se presentan para remediar el problema de la irregularidad de la tierra.

El procedimiento a seguir en la inmatriculación, se diferencia del de la USUCAPIO, (aun cuando la sentencia declara que el poseedor se convierte en propietario en virtud de la prescripción), ya que para inscribir el dominio a favor del poseedor, ya no será necesario un juicio contencioso, si no un procedimiento de jurisdicción voluntaria, para justificar, primero, con el certificado del Registro Público de la Propiedad, que esos bienes no están registrados a favor de determinada persona y, segundo, con una información testimonial con personas de notorios arraigo, que ha poseído con todos los requisitos legales.

INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

La inmatriculación es la intervención jurídica... El artículo 3050, dice:

“La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046.”

De la inmatriculación administrativa, es el Registro Público de la Propiedad quien conoce del procedimiento.

El procedimiento de inmatriculación de inmuebles establecido en el capítulo III, del título segundo, tercera parte, del libro IV del Código Civil en los artículos 3053 al 5057, es la oportunidad que en la vida administrativa, tienen los interesados para ocurrir ante el Director General del Registro Público de la Propiedad, para que se les reconozcan sus derechos en propiedad o posesión sobre un inmueble.

16. Carral y de Teresa Luis, Pág. 236

A este aspecto debemos también citar los artículos 106, 107, 108 y demás relativos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que señalan los requisitos para la inmatriculación de un bien inmueble.

“Artículo 106.- En el procedimiento de inmatriculación de inmuebles establecido en los artículos 3046 al 3058 del Código Civil, se observaran además, las disposiciones de los artículos siguientes.

Artículo 107.- Para el certificado de no inscripción al que se refiere el artículo 3046 del Código Civil, el interesado presentará solicitud que contenga los siguientes datos y documentos:

- I. Nombre y domicilio del solicitante;
- II. Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate;
- III Denominación del predio en caso de que tenga;
- IV Plano catastral expedido por el Departamento o, en su defecto, plano autorizado por profesionista legalmente acreditado; y
- V En su caso, la ultima boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trate.

CONVENIOS CON PARTICULARES

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 1792, define que convenio es:

“El acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, o extinguir obligaciones.”

Convenir es acordar, acuerdo que puede versar sobre infinidad de objetos o situaciones y que se puede presentar en innumerable ocasiones y entre diversas personas sean estas de carácter público o privado.

En nuestra legislación civil, los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos, lo cual se encuentra regido en el artículo 1793 del citado ordenamiento.

En términos generales, podemos afirmar que el convenio es un concepto más amplio, toda vez que además de producir o transferir obligaciones, las modifica o extingue.

Por otra parte se ha dicho durante el presente estudio, del que se utiliza innumerables instrumentos jurídicos para el desarrollo de su actividad, que en el campo de la tenencia de la tierra, es la de regularizar la situación de los distintos Asentamientos Humanos Irregulares.

Los convenios que se celebran con los particulares tienen un carácter de beneficio social y se realizan con la cooperación mutua que debe existir entre el pueblo y gobierno para la solución de los problemas que los afectan y que demandan satisfacción.

Si un predio esta irregular, su poseedor se encuentra en situación irregular y al problema hay que solucionarlo desde su origen así pues, el Distrito conviene con el fraccionador irregular.

En el momento que esta el convenio, el Distrito emplea toda su capacidad administrativa y se ocupa directamente a solucionar los problemas legales para normalizar y legalizar el fraccionamiento convenido; lleva a cabo los levantamientos topográficos requeridos e instrumentada un plano de lotificación.

Por su parte, el fraccionador que ha convenido, deberá ofrecerle al Distrito las más amplias facultades para actuar y, aquí nos encontramos con otra figura jurídica de el Distrito hace uso para cumplir con sus finalidades de regularización y, esta es el mandato; esto es el fraccionador otorga al Distrito poder para pleitos, cobranzas y así el Distrito en su carácter de representante legal, una vez hechos los estudios de campo, toma los elementos de regularización al Notario Público Fedatario que formaliza los poderes, actas e instrumentos necesarios, y los turna al Registro Publico de la Propiedad para la inscripción y para que surta efectos frente a terceros.

Ya regularizados el fraccionamiento convenido, el Distrito procede a otorgar las Escrituras de Propiedad a los diversos poseedores quienes por este hecho, se convierten de plano en propietarios legales.

Acciones de Regularización

En 1971 la Ley Federal de Reforma Agraria, establece el papel de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) como organismo a cargo de la tarea de regularización de las zonas invadidas. Este organismo fue creado el 8 de noviembre de 1974 en un intento de solucionar la problemática en la tenencia de la tierra causada por las invasiones y demás procesos de poblamiento ilegal. Sin embargo aún cuando el decreto por el que se estructura esta Comisión se encuentra el Programar la disponibilidad de espacios libres para el debido crecimiento urbanístico de las poblaciones, evitando futuros asentamientos humanos irregulares en áreas contiguas a las ya regularizadas, no obstante este organismo se ha dedicado a actuar sobre los efectos de las

invasiones en terrenos que tienen un antecedente registral de ejidos o comunidades y no sobre sus causas. Por su parte la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT), tiene la función de regularizar la tenencia de la tierra, cuando se trata de propiedad privada o del Gobierno del Distrito Federal, cuyas acciones enfrentan situaciones jurídicas complejas, por lo que enfrentan rezagos importantes.

Dentro de este contexto es importante denotar que las acciones de regularización de la tenencia de la tierra no han cambiado en contenido, es decir, sigue siendo un proceso correctivo que legaliza en términos del derecho escrito situaciones que han sido toleradas o incluso propiciadas por el Estado (clientelismo político). Un instrumento a través del cual también se han regularizado asentamientos irregulares en suelo de conservación han sido los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, que se elaboran ante la problemática que presentan estas áreas tanto desde un punto de vista social, económico y urbano, a la fecha a través de este mecanismo se han regularizado 86 asentamientos humanos irregulares.⁽¹⁷⁾

La 5ª. parte de las familias de asentamientos irregulares que ocupaban Suelo de Conservación en la Ciudad de México (12,257 familias, 20.1%, de un total de 59,074), fueron regularizadas a través de la aprobación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, quedando una superficie de 2,415.18 ha. todavía en situación irregular sobre Suelo de Conservación, ocupada por 42,463 familias.⁽¹⁸⁾ Asentamientos Humanos en el Suelo de Conservación, Dirección Ejecutiva de Conservación y Restauración de Recursos Naturales, Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural.

Las delegaciones más beneficiadas por la regularización a través de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano fueron; Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Tlalpan, Xochimilco, Magdalena Contreras y Milpa Alta, a diferencia de Cuajimalpa y Tlahuac en donde la aprobación de Programas Parciales no contribuyó a la regularización de sus asentamientos irregulares.

Es importante anotar que las invasiones no solo se han realizado por población de escasos recursos, sino también por la de altos ingresos, lo que contrasta este proceso, ubicándose en zonas con alto costo de la urbanización, ya que éstos pueden superar las dificultades topográficas gracias a sistemas constructivos caros y a bajas densidades, mientras que los más pobres lo hacen a pesar de la topografía y a sabiendas de la dificultad que tales áreas, representan para la dotación de servicios (barrancas).

17. INTERNET

18. IDEM

4.6 Investigación Documental estadística.

Es de primordial interés para el Gobierno del Distrito Federal la problemática de los asentamientos en cuestión por lo que a través de sus organismos y dependencias se crearon programas para dar solución a los mismos, para efectos del presente estudio se ha tomado como ejemplo las Delegaciones en las que existen más asentamientos irregulares, más adelante se mencionarán las diferentes delegaciones.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, delimita y divide a la superficie total que abarca el Distrito Federal, en suelo urbano (63,382 ha.) y suelo de conservación (86,774 ha.), representando éste último el 59% de la superficie total del Distrito Federal. Se ubica en las siguientes delegaciones políticas; Álvaro Obregón (2,668 ha.), Cuajimalpa (6,473 ha.), Iztapalapa (852 ha.), Magdalena Contreras (4,397 ha.), Milpa Alta (28,375 ha.), Tláhuac (7,351 ha.), Tlalpan (25,426 ha.), Xochimilco (10,012 ha.) y Gustavo A. Madero (1,220 ha.), es importante destacar que casi en su totalidad se concentra en la parte sur del Distrito Federal, hacia donde se dirige la tendencia de crecimiento de la zona urbana.

El suelo de conservación se extiende a lo largo de la Sierra del Chichinautzin, la Sierra de las Cruces, la Sierra del Ajusco, el Cerro de la Estrella y la Sierra de Santa Catarina, así como en las planicies lacustres de Xochimilco, Tlahuac y Chalco. Al norte en 1,220 ha. en la Sierra de Guadalupe y el Cerro del Tepeyac. Desde el punto de vista geomorfológico, el Suelo de Conservación se incluye dentro de la Cuenca de México, la cual forma parte, a su vez, del Eje Neo volcánico Transversal. Equivale al 11% de la Cuenca de México y contiene áreas representativas de las zonas denominadas como lacustre, de transición y de montaña” (19).

“Como parte de la cuenca de México, el Suelo de Conservación de la Ciudad de México, alberga cerca del 2% de la riqueza biológica mundial y el 11% de la riqueza biológica nacional. Alberga más de 1,800 especies de flora y fauna silvestres”.

En promedio las zonas que conforman este tipo de suelo cuentan con una capacidad de captura de carbono de 90 ton. /ha. y provee el 57% del agua que consume la ciudad” (20).

19 Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal, G.D.F., 2000.

20 Asentamientos Irregulares en Suelo de Conservación, (Presentación impresa de Poder Point), Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural del D.F., 2002, Lámina 2.

El suelo de conservación es un elemento muy importante para la subsistencia de la Ciudad de México, de estas zonas provienen el 20% del suministro total de agua extraída de fuentes locales (22), las áreas boscosas que lo integran permiten captar oxígeno para 4,000 personas al año, ya que el suelo de conservación representa el pulmón que contrarresta los altos índices de contaminación que se presenta en la Ciudad de México, generada por las actividades industriales y por el cuantioso parque vehicular que circula por ella. El crecimiento de los asentamientos humanos genera la pérdida de áreas boscosas en aproximadamente de 495 hectáreas anuales y con ello de la biodiversidad que poseen.

La dinámica de crecimiento que ha presentado la Ciudad de México, a lo largo de su historia, ha sido consecuencia de la centralización del desarrollo económico y político del país, traduciéndose en patrones complejos de apropiación social del suelo y con su consecuente expansión territorial horizontal, este crecimiento territorial, ha correspondido a la actuación de diferentes elementos, instrumentos y actores que se han conformado a lo largo de su desarrollo. Uno de los elementos que han tenido mayor influencia en su crecimiento es el desarrollo de actividades económicas, como las industriales y manufactureras que en la década de los 40's, a partir de las cuales se inicia su expansión física, al necesitar espacios para la población que se incorpora al mercado laboral, que en ese momento ofrecía el Distrito Federal, y sin embargo para el año 2000 el decremento de estas actividades en la zona central conjuntamente con el desarrollo de las actividades comerciales, financieras y de servicios, generan la expulsión de población de esta zona hacia las delegaciones periféricas, contribuyendo igualmente a su desarrollo espacial.

Una acción que fue decisiva para que el Distrito Federal adquiriera tales dimensiones territoriales fue la incorporación de las zonas ejidales al mercado de suelo urbano, sin embargo éstas son cada día menor y actualmente en su mayoría corresponden al suelo de conservación.

La participación de las clases de escasos recursos en la conformación de colonias populares a través de la invasión de terrenos ejidales, ha sido un elemento muy importante, ya que los colonos se han convertido en el principal gestor de la urbanización de los ejidos contiguos a la mancha urbana. Su importancia no sólo radica en la magnitud del espacio físico ocupado, sino también en la compleja problemática en la que se involucran ejidatarios y colonos, al generar contradicciones con lo que establecen los Programas de Desarrollo Urbano (Delegacionales y parciales) así como la generación de problemas sociales derivados de la ilegalidad de la ocupación de la tierra ejidal. En este sentido, es irregular porque las transacciones realizadas en la compra-venta de terrenos o predios están al margen de la legislación urbana.²⁴

²¹ Asentamientos Irregulares en Suelo de Conservación, (Presentación impresa de Power Point), Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural del D.F., 2002, Lámina 2.

*Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Sin embargo, aún cuando los costos de ésta urbanización recaen sobre los colonos también para las autoridades es un costo porque los asentamientos irregulares han surgido en suelo de conservación no aptos para la vivienda, lo que incluye la ocupación de barrancas, cañadas, lomeríos, suelo fangoso etc., lo que significa un riesgo para la población asentada en éstas áreas, generando además la pérdida de áreas con potencial forestal, por la impermeabilización de zonas con alta capacidad de infiltración y por contaminación al acuífero, del cual se extrae una gran parte del agua que utiliza la Ciudad de México. De acuerdo a la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural (CORENA) en 10 años se han perdido 4,796 ha. De suelo de conservación a través fundamentalmente de invasiones. “Del 2000 a 2001 se perdieron 213 hectáreas de Suelo de Conservación por la ocupación de asentamientos irregulares, generando que, de cada cien hectáreas de Suelo de Conservación que se urbanizan, se pierde el consumo de agua de 2,400 viviendas al año”²³.

Actualmente se presenta una fuerte desvinculación entre el ritmo de crecimiento de la población y el del área urbanizada, en la última década se ha producido una importante expansión espacial de la metrópoli, aún cuando se ha registrado la tasa más baja de crecimiento de la población, lo que se debe al proceso de despoblamiento que caracteriza a áreas cada vez más amplias del Distrito Federal principalmente en la ciudad central y que incentiva progresivamente las invasiones tanto en suelo de conservación como en la periferia de los municipios conurbados con el Distrito Federal.

El despoblamiento de las zonas más antiguas de la Ciudad de México, está fuertemente relacionado con el desplome del parque de vivienda de alquiler, causado tanto por los efectos de la crisis económica sobre el mercado del arrendamiento, como por los procesos de refuncionalización del área central metropolitana. Dentro de este contexto es necesario destacar que la Ciudad de México no cuenta con reservas territoriales para el desarrollo de vivienda, la oferta inmobiliaria es inaccesible para la mayoría de la población demandante de vivienda, para quiénes es casi imposible adquirirla, a manera de ejemplo un metro cuadrado de suelo habitacional cuesta alrededor de \$ 500.00 en zonas como Iztapalapa, Tláhuac o Xochimilco.²⁴

El Proyecto de Programa General de Desarrollo Urbano 2000, establece que entre los 36 poblados rurales en el Suelo de Conservación, se tienen registrados 709 asentamientos humanos, de los cuales 180 son regulares y 528 irregulares, lo que no sólo pone en riesgo la sustentabilidad de la ciudad sino también la seguridad de las familias que se establecen en suelos no aptos. Según datos de dicho Proyecto, el número total de familias asentadas en Suelo de Conservación llega a 59,302, en una extensión de 3,134 ha. En el trienio 1997-2000, el promedio de recuperación administrativa y control de los asentamientos fue de 133.3 ha. por año. Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural, Secretaria de Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal.

22 Estadísticas del Medio Ambiente del Distrito Federal y Zona Metropolitana, 2000, INEGI.

23 Miguel Ángel Vite Pérez, Vivienda escasa y cara. El déficit habitacional en la Ciudad de México.

Por su parte CORENA, en el suelo de conservación tiene identificados hasta el año 2002, 11 890 asentamientos humanos, 86 regularizados a través de Programa Parcial de Desarrollo Urbano específico para cada área, y 804 en una situación irregular, concentrando aproximadamente a 59,074 familias, agrupándose en las delegaciones de Xochimilco, Tlalpan y Cuajimalpa.

Del total de asentamientos irregulares que se detectaron en la Ciudad de México en el año 2002, se estableció un índice de 7.17 familias por hectárea, es decir, cada familia que conforma el total de los asentamientos irregulares en la Ciudad de México, se encuentra ocupando una superficie promedio de 1,394 m² de Suelo de Conservación, la cual se compone por la superficie de desplante de las viviendas, el área libre al interior de los predios, vías o vialidades, espacios abiertos y equipamiento improvisado.

Se estima que el incremento de los asentamientos irregulares entre 1992 y 2002 se vio reflejado en 4,076 has adicionales de suelo de conservación ⁽²⁶⁾.

Asentamientos irregulares establecidos en suelo de conservación por delegación 2002

Delegación Regulares*

No. De familias

Irregulares No. De familias

Total No. De familias

Superficie (ha.)

Álvaro Obregón	1 29 27 3,258 28 3,287 75
Cuajimalpa	0 0 76 4,639 76 4,639 343
Gustavo A. Madero	10 2,185 24 6,037 34 8,222 93
Iztapalapa	47 5,186 92 383 139 5,569 123
Magdalena Contreras	4 1,095 13 2,098 17 3,193 215
Milpa Alta	10 679 117 4,261 127 4,940 369
Tláhuac	0 0 81 4,968 81 4,968 261
Tlalpan	3 1,550 176 5,320 179 6,870 585
Xochimilco	11 1,533 198 11,499 209 13,032 666
Total	86 12,257 804 42,463 890 59,074 8,240

* Se refiere a los asentamientos regularizados a través de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

²⁴ Asentamientos Irregulares en Suelo de Conservación, (Presentación impresa de Power Point), Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural del D.F., 2002, láminas 3 y 4

²⁵ Declaraciones de Carlota Botey, Directora General de Regularización Territorial del Distrito Federal, en la Jornada, 9sep. de 2002.

Fuente: Transcripción del cuadro elaborado por la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural, de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal, 2002. Es importante aclarar que el total de la sumatoria del total del No. de familias y la superficie por delegación no están correctas, siendo los resultados correctos 54,720 y 2,730 respectivamente. Asentamientos Humanos en el Suelo de Conservación, Dirección Ejecutiva de Conservación y Restauración de Recursos Naturales, Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural. Declaraciones de Alberto Carral Dávila, Ex Director de Estudios Económicos del Fideicomiso de la Ciudad de México, la Jornada 03 de marzo de 2003.

Es importante mencionar que del total de asentamientos irregulares que se han dado en este tipo de suelo a partir de 1992, a la fecha se ha regularizado cerca del 10% a través de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se han elaborado por parte del Gobierno del Distrito Federal, el 90% restante se encuentra no regularizado.

Esta situación afecta directamente a 42,463 familias, es decir 220,808 habitantes que viven en condiciones precarias ante la falta de los servicios urbanos básicos (su dotación significa recursos adicionales, ya que su introducción resulta más cara debido fundamentalmente a las condiciones topográficas del terreno y a la lejanía de los sistemas de abastecimiento) y en situación de riesgo permanente dadas las condiciones de estas zonas (pendientes, barrancas). El proceso de regularización ha sido lento, sin embargo los asentamientos existen y generan daños irreversibles tanto al suelo de conservación como a la Ciudad de México.

Asentamientos humanos irregulares en el Suelo de Conservación del DISTRITO FEDERAL.

Se pretende determinar qué valor tiene para la población de los asentamientos humanos irregulares que se ubican en el Suelo de Conservación de la Delegación Tlalpan el mejoramiento de la calidad ambiental que supone la introducción de servicios de agua potable y saneamiento, para actuar en consecuencia a través de estrategias y tácticas ambientales.

Para fines administrativos el Distrito Federal se divide en Suelo Urbano y Suelo de Conservación (SC); este último representa el 59% del territorio del D.F. Las actividades antropogénicas en el SC han propiciado la pérdida de zonas con vegetación natural, pérdida de la biodiversidad, pérdida de superficie de Áreas Naturales Protegidas, deforestación y cambio de uso de suelo, y asentamientos humanos irregulares.

²⁶ Asentamientos Irregulares en Suelo de Conservación, (Presentación impresa de Power Point), Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural del D.F., 2002, láminas 3 y 4

En el SC del D.F. existen 538 asentamientos humanos irregulares; la población de dichos asentamientos enfrenta dos problemas sanitarios principales:

- Suministro de agua mediante camiones cisterna y mala calidad sanitaria de la misma, generalmente por contaminación biológica. En caso de existir un sistema público de distribución, no abastece el agua en cantidad adecuada, con la presión suficiente y en forma continua.
- Evacuación de residuos líquidos sin control sanitario.

OBJETIVO DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

Estudiar las condiciones ambientales de las áreas de influencia de los asentamientos humanos irregulares en el SC, incluyendo las condiciones socioeconómicas, para diseñar una estrategia y tácticas de saneamiento basadas en tecnologías simples, con sistemas independientes de la infraestructura del Suelo Urbano, en cuya administración y operación participen las comunidades beneficiadas.

ALCANCE

Una externalidad se produce cuando las actividades sociales o económicas de un grupo de personas tienen un impacto sobre otro (el ambiente se considera como un grupo más), y dicho impacto no está plenamente tomado en cuenta por el primer grupo (European Commission, 2003). Existen externalidades negativas y positivas. Quien genera una externalidad negativa no tiene que pagar por ello en un sistema de mercado, a pesar del perjuicio que causa, y quien produce una externalidad positiva no se ve recompensado monetariamente.

El hecho es que nos encontramos con un mecanismo de asignación en el que el ambiente, y muchos recursos naturales en particular, no tienen precio. Un sistema que opera con una información incorrecta sobre su valor, que funciona como si careciese de valor (como si su precio fuese cero). Como parte de la presente investigación, se pretende encontrar precisamente ese valor, desde una perspectiva económica, para actuar en consecuencia.

II SIMPOSIO 2005, DIAZ- RODRIGUEZ.

E. César Valdez, G. P. Alejo Sandoval, R. Flores Ramírez, F. Santiago del Angel
División de Ingenierías Civil y Geomática
Departamento de Ingeniería Sanitaria y Ambiental

En virtud de que se propondrán determinadas acciones para mejorar la calidad ambiental en las áreas del Suelo de Conservación del D.F. ocupadas por asentamientos humanos irregulares, se pretende conocer qué valor tiene el cambio para la población afectada.

a) Metodología

Se acepta que el ambiente, por carecer de mercado, no tiene precio, pero tiene valor desde una perspectiva estrictamente económica.

Para valorar bienes sin mercado, la economía cuenta con métodos *directos* e *indirectos*. Su objetivo común es descubrir las preferencias de los individuos y traducirlas a valores monetarios.

Los métodos directos o de *preferencias expresadas* consisten básicamente en preguntar directamente a los posibles interesados sobre los valores que para ellos tiene un bien o servicio ambiental; los métodos de este tipo son dos: el de valoración contingente y el de selección contingente.

Los métodos indirectos o de *preferencias reveladas* se basan en que, aunque en general no existen mercados de bienes ambientales, podemos a veces deducir indirectamente del comportamiento de los consumidores su disponibilidad a pagar por disfrutar de dichos bienes; los métodos de este tipo son: el del costo de viaje, el del precio hedónico y el del precio de mercado.

Como resultado de la consulta bibliográfica se determinó que, de los métodos citados, el de *valoración contingente* es el más adecuado a los propósitos de la presente investigación, por ser el más adaptable a las distintas situaciones con las que el investigador se enfrenta.

El método de valoración contingente se incluye entre las formas de valoración directa, en concreto por encuesta. En este método los cuestionarios juegan el papel de un mercado hipotético, donde la oferta viene representada por la persona entrevistadora y la demanda por la entrevistada. Existen numerosas variantes en la formulación de la pregunta que debe obtener un precio para este bien sin mercado real, por ejemplo:

- ◆ Preguntas de final abierto
- ◆ Método de subasta iterativa
- ◆ Método de la tarjeta

En las primeras aplicaciones del método de valoración contingente, a los entrevistados se les hacían preguntas de final abierto sobre su disposición a pagar. Una pregunta de final abierto podría redactarse así: “¿Cuánto es lo máximo que usted estaría dispuesto a pagar por...?”. Tan sencillo como podría ser este enfoque, en nuestros días es cada vez menos usado debido a la obvia dificultad del entrevistado para responder a la pregunta de pago, lo cual ocasiona que se pierdan muchos valores de la disposición a pagar.

En general, los análisis de validación interna han permitido encontrar que la disposición a pagar (DAP) se relaciona bien con las circunstancias de la economía doméstica y con el costo de obtener sustitutos para el producto descrito en el estudio. La DAP por mejoras en el servicio de agua es generalmente más alta cuando los habitantes se enfrentan a un alto costo para asegurar suministro de agua alternativo, y las mujeres, que en los países en desarrollo son comúnmente responsables de obtener agua para su hogar, han reportado algunas veces (pero no siempre, probablemente por razones culturales) más alta DAP por tomas domiciliarias o públicas.

Sin embargo, los practicantes del método de valoración contingente que conducen estudios en los países en desarrollo han tenido que luchar contra una variedad de problemas; por ejemplo, a falta de listas de viviendas en la localidad de interés, las muestras han sido diseñadas usando suposiciones. Se ha observado que al cubrir una pequeña área geográfica algunas veces se corre la voz de que se está realizando un estudio, y los líderes de la comunidad intentan usar su influencia para manipular las respuestas del estudio esperando influir en el proyecto.

Los entrevistados han luchado contra la noción de máxima disposición a pagar, o se ha encontrado que reportan muy baja DAP por un servicio (por ejemplo, el sistema público de suministro de agua) cuando sus gastos reales al adquirir agua con vendedores privados, son más altos. Se ha atribuido dicha actitud a las limitaciones económicas de los habitantes y al hecho de que bajo dichas limitaciones los habitantes no están dispuestos a comprometerse con el organismo operador a efectuar pagos regulares.

b) *Investigación directa o de campo en el área de estudio*

El orden lógico en las actividades de la presente investigación después de la recopilación de fotografías aéreas del área de estudio (*Etapa 1 Información previa*) consiste en el diseño, análisis e integración de bases de datos de manera previa a la introducción a los sistemas de información geográfica. La elaboración de la base de datos se hará con base en la información recabada en los cuestionarios de la encuesta que conlleva la aplicación del método de valoración contingente.

Por lo anterior, la investigación directa requirió una preparación que se inició con el diseño del cuestionario de la encuesta. Se efectuó una búsqueda de información para obtener cuestionarios de estudios en los que se aplicó el método de valoración contingente; dos cuestionarios fueron localizados con los siguientes títulos:

- Valoración de los espacios del Pallars Sobirà incluidos en el Pein, Pere Riera, Manual de Valoración Contingente.
- Estudio de evaluación de la demanda y disposición a pagar por servicios de residuos sólidos en Tingloy, Filipinas,

El segundo de estos cuestionarios se tomó como base para el diseño del cuestionario de la encuesta de la presente investigación.

Un cuestionario estándar suele estructurarse en tres partes:

1. Descripción del bien que se pretende valorar
2. Valoración del bien
3. Información sobre la persona entrevistada

La primera parte, *Descripción del bien que se pretende valorar*, sirve para familiarizar a la persona entrevistada con el escenario de evaluación; también sirve como “fase de preparación”. Para la redacción de esta parte del cuestionario se consideraron las siguientes recomendaciones de la bibliografía:

- ♦ La descripción no debe ser demasiado larga.
- ♦ Debe ser precisa e informativa.
- ♦ Debe estar redactada de tal manera que toda persona encuestada entienda lo mismo.
- ♦ Debe ser “neutral” en el sentido de no influir sobre la persona entrevistada para que ésta dé un valor más alto (o más bajo) del que ella en realidad piensa.
- ♦ Asegurar la credibilidad del escenario que propone la encuesta.

La parte central del cuestionario es la *Valoración del bien*. La pregunta sobre la disposición a pagar lleva alguna concreción sobre las condiciones de valoración. En esta pregunta se suele especificar el método, condiciones y vehículo de pago, así como las cantidades y forma de provisión del bien que se propone valorar: si el pago debería efectuarse cada vez que se consumiese el bien, de una vez por todas o periódicamente.

Idem, <http://www.globenet.org/preceup/pages/ang/chapitre/capital/cas/e.htm>

La parte final del cuestionario suele dedicarse a recoger información sobre la persona entrevistada. Se coloca al final porque suele ser rápida y fácil de contestar, de manera que el cansancio de la encuesta no afecta en demasía las respuestas. Se trata de recoger datos como el año de nacimiento, nivel de renta, profesión, ocupación, nivel de estudios y similares.

Para establecer las cantidades monetarias que se anotaron en la tarjeta para la pregunta de la disposición a pagar, el Grupo de Trabajo realizó la búsqueda de tarifas del servicio de agua en el D.F. con precios de dicho servicio de acuerdo con un consumo base y actualizándolo con el índice nacional de precios al consumidor, para lo cual se estudió la metodología propuesta por el Banco de México.

Posteriormente, se efectuó una reunión del Grupo de Trabajo con las autoridades de la Dirección General de Ecología y Desarrollo Sustentable de la Delegación Tlalpan para informar los avances e intercambiar ideas sobre el desarrollo del proyecto. En dicha reunión se solicitó una lista de los asentamientos con posibilidad de ser regularizados con el fin de definir la *población relevante* y se concertó un primer recorrido.

Durante el recorrido se determinaron los derroteros para llegar a cada asentamiento y se identificó la extensión y los límites de cada polígono. También se hicieron anotaciones de la forma de acceder a los sitios, así como su identificación en un mapa, en el cual se ubicaron las calles principales y puntos de referencia para su localización.

RESULTADOS

En total se aplicaron 270 cuestionarios en 17 asentamientos de las siguientes localidades: Magdalena Petlascalco, San Miguel Topilejo y San Miguel Xicalco. El trabajo de campo se realizó los días 8 a 13 de julio y 2 a 5 de agosto de 2005.

Se elaboró una base de datos para capturar y efectuar el manejo estadístico de los datos obtenidos durante la aplicación del cuestionario en la investigación de campo.

En las Figuras se presentan en forma de diagramas de barras los resultados de algunas de las preguntas incluidas en el cuestionario citado.

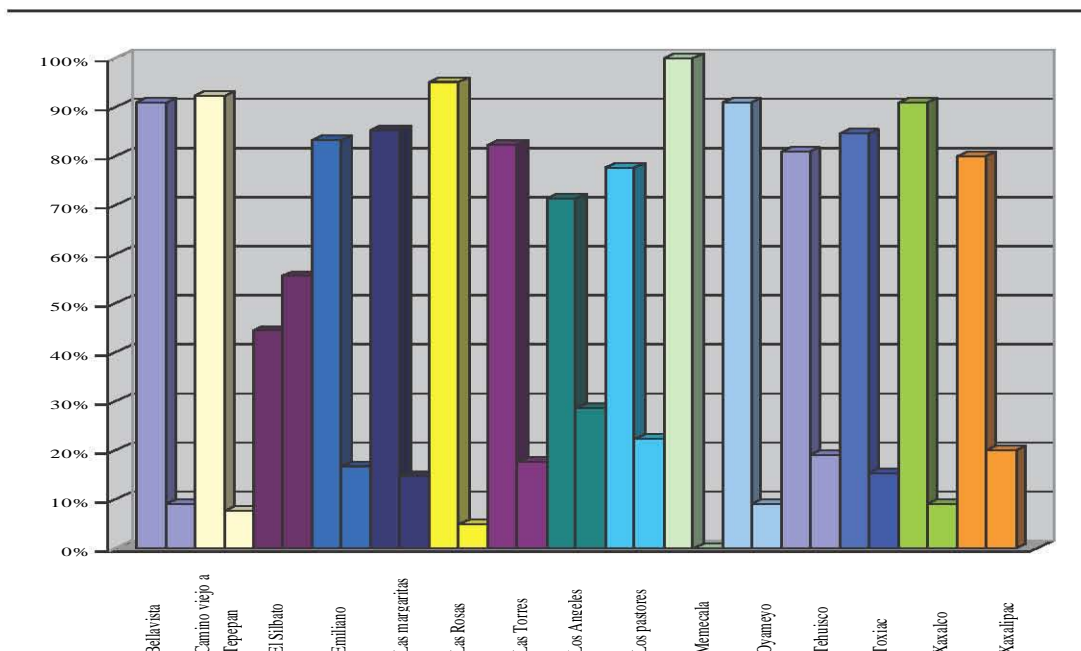


Figura 1. Procedencia de los padres de familia, fundadores de los asentamientos humanos irregulares de la muestra. Para cada asentamiento, la barra de la izquierda se refiere al porcentaje de individuos procedentes de alguna Delegación política del D.F., mientras que la barra derecha corresponde al porcentaje de individuos procedentes de otra entidad federativa distinta del D.F.

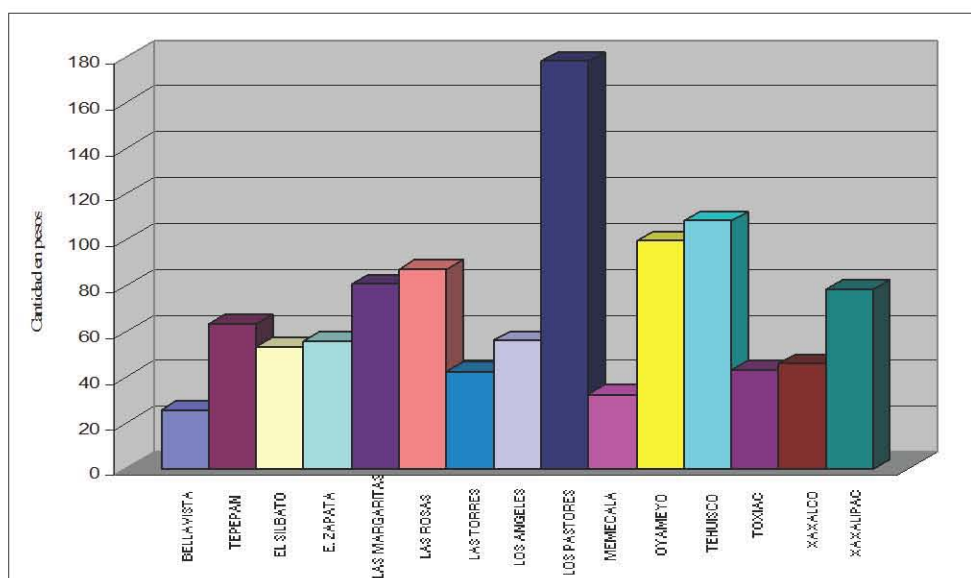


Figura 2. Disposición a pagar el servicio de alcantarillado para cada asentamiento de la muestra.

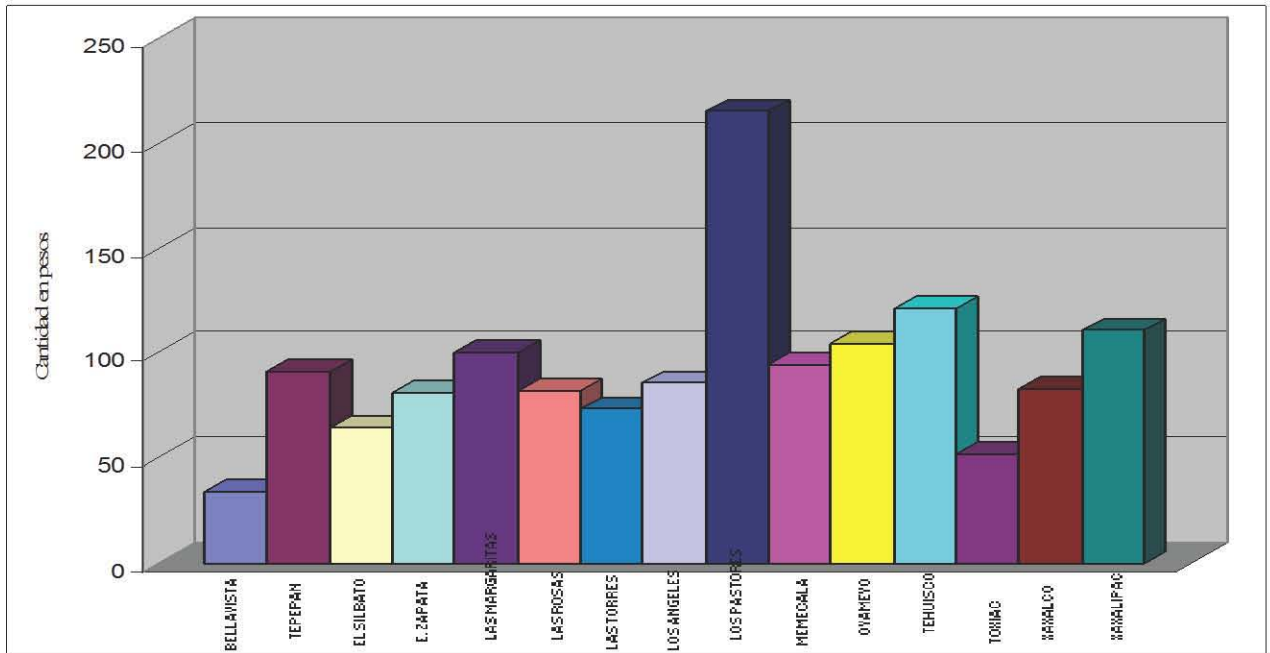


Figura 3. Disposición a pagar por el servicio de agua potable por cada asentamiento la muestra.

ANÁLISIS DE RESULTADOS

De los resultados obtenidos hasta el momento en la Figura 2 se observa que una característica de los asentamientos humanos irregulares de la Delegación Tlalpan es que los padres de familia, a quienes se les considera los fundadores de los asentamientos, provienen de alguna de las Delegaciones del Distrito Federal; en la mayoría de los asentamientos el 80% de los individuos tienen esta característica mientras que los padres de familia proceden de algún Estado de la República sólo alcanza el 20 %.

Haciendo una comparativa entre los promedios de la disposición a pagar en general, en la Figura 3 se observa que los habitantes están dispuestos a pagar más por el servicio de agua potable que por el servicio de alcantarillado, ya que consideran al agua potable como una necesidad primaria por la cual ya de hecho pagan al solicitar el servicio de pipas o al comprar garrafones, mientras que piensan que el alcantarillado debe ser proporcionado por el gobierno.

Si se analiza en general la disposición a pagar que tienen todos los habitantes entrevistados en los asentamientos por un servicio formal de agua potable y alcantarillado se observa que no es mayor a \$15.00 por agua y drenaje, siendo la mayor parte de la población seguida por la cantidad no mayor a \$70.00.

En conclusión a la investigación es que...

Con base en los primeros resultados del estudio de valoración contingente es posible concluir que los entrevistados reportaron muy baja disposición a pagar (DAP) por un sistema formal de suministro de agua potable, no obstante que sus gastos reales al adquirir agua mediante pipas con la propia Delegación o con vendedores privados, son más altos. La DAP por el sistema de evacuación y tratamiento de agua residual fue aún menor. Se atribuye dicha actitud a las limitaciones económicas de los habitantes y al hecho de que bajo dichas limitaciones los habitantes no están dispuestos a comprometerse a efectuar pagos regulares.

Sin embargo, de acuerdo con los datos recabados de los asentamientos se observa que los habitantes de dichos asentamientos están dispuestos a colaborar en la construcción de un sistema de agua potable y alcantarillado de las siguientes formas: participando en faenas y realizando pagos (\$90.89)

Al hacer una comparación de los ingresos medios por asentamiento se observa que los habitantes de los asentamientos no reflejan sus ingresos medios con la cantidad que están dispuestos a pagar como cuota en la construcción del sistema de agua potable y alcantarillado.

El promedio de gasto de agua potable que tienen los habitantes de los asentamientos irregulares tomando en cuenta el abastecimientos por pipas asciende a un valor de \$126.64, mientras que su disposición a pagar por tener un servicio más eficiente y cómodo como lo es una red interna de agua potable es de \$90.89, esto indica que están acostumbrados al servicio de pipas el cual aún cuando no es eficiente y requiere un alto subsidio satisface mínimamente sus necesidades.

Azqueta, D. (1994). *Valoración económica de la calidad ambiental*. 1ª edición, McGraw Hill, España.

Martínez J, Roca J. (2001). *Economía ecológica y política ambiental*. 2ª edición, Fondo de Cultura Económica, México.

Riera P. (1994). *Manual de valoración contingente*. 1ª edición, Instituto de Estudios Fiscales. España.

Fuentes electrónicas

Sitio del Department of agricultura, natural resources conservation service and nacional oceanographic and atmospheric administration, www.ecosystemvaluation.org.

Sitio del Banco Interamericano de Desarrollo, www.1adb.org

Sitio del Banco Mundial www.worldbank.org y www.bancomundial.org/estrategia.htm

LA VISIÓN QUE FUTURO SE DA ES:

El establecimiento de asentamientos irregulares y por tanto su consecuente consolidación se encuentra asociada al uso y sobreexplotación de los recursos naturales, lo que ha generado cambios significativos en el medio natural. El Proyecto del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2001, estima que la tasa de deforestación anual es de 240 ha. y la ocupación urbana ha crecido a un ritmo de más de 300 ha. por año, a una tasa anual promedio de 6.1%. Y con esto también se pierde la capacidad de captar suficiente cantidad de oxígeno, la capacidad de amortiguar buena parte de la contaminación que producen los automóviles, la disminución de áreas importantes para la infiltración y recarga del acuífero, así como la biodiversidad que se encuentra en el suelo de conservación.

Por otra parte los requerimientos adicionales de infraestructura de los nuevos asentamientos sumados a los actuales, demandarán de la explotación de caudales mayores a los actuales, los cuales se estiman en aproximadamente 3 mil litros por segundo adicionales para satisfacer adecuadamente la demanda (28). La necesidad de cantidades mayores de agua requerirá de la inversión de cantidades importantes de recursos, en virtud de que actualmente el costo es de 1,200 millones de pesos por metro cúbico de capacidad instalada, por lo que se incrementaría considerablemente su costo, máxime que en la Ciudad de México ya no es posible perforar más pozos, costos que no serían fáciles de cubrir, incrementándose también el costo del servicio domiciliario.

Un aspecto importante que hay que considerar son los cambios climáticos que se pueden generar debido principalmente a los altos grados de deforestación que pueden presentarse en la Ciudad de México y de la emisión de gases a la atmósfera, tales como el aumento considerable de la temperatura siete veces más que el promedio global(29).

Con respecto a las actividades agrícolas que se realizan en el suelo de conservación, la utilización de fertilizantes químicos está generando la contaminación de los mantos acuíferos, ya que estas se realizan en las zonas de recarga, situación que por una parte condicionaría aún más la disponibilidad del vital líquido, y por la otra afectaría a la producción agrícola actual. En síntesis la ocupación del suelo de conservación por usos no compatibles como los habitacionales, condiciona severamente la sustentabilidad del desarrollo de la Ciudad de México, actualmente se encuentra en riesgo la estabilidad del sistema natural que conforma el suelo de conservación, y por tanto los servicios ambientales que presta este sistema a la población del Distrito Federal.

Por lo anterior, es importante que la población de la Ciudad de México, tenga conciencia de la función que tiene el Suelo de Conservación en la vida de esta ciudad, así como las consecuencias que se están generando por las alteraciones a las que se han visto sometido el Suelo de Conservación. Por otro también se deben tener presente los elementos sociales, económicos y políticos que generan la creación de los asentamientos humanos sobre el Suelo de Conservación, para de esta manera saber como enfrentarlos y sobretodo como prevenirlos.

22 Declaraciones de César Buenrostro, Titular de Obras y Servicios del Distrito Federal, la Jornada 8 de abril de 2003.

23 Declaraciones de Víctor Magaña Durante, investigador del Centro de Ciencias de la Atmósfera de la UNAM, Reforma 8 de mayo de 2003, sección medio ambiente.

CONCLUSIONES

La postura que ha tomado el Gobierno para resolver la problemática en cuestión ha sido analizada y estudiada en los capítulos anteriores pero como comentario y **conclusión** personal es necesario que se de una protección absoluta a la parte afectada en este problema debido a que carece de justicia que a una persona se le quite de manera arbitraria lo que por su justo derecho le corresponde, inclusive estimo que no solo se esta afectando a un grupo reducido o en su caso al Gobierno cuando éste es propietario, sino que nos están afectando a todos los integrantes de la sociedad quitándonos zonas ecológicas y aumentando la peligrosidad en la ciudad, estimo pertinente y necesario que el Gobierno tome medidas urgentes para defendernos como por ejemplo la validez de las garantías de legalidad y audiencia sin limitación alguna y en su caso si procede el juicio de amparo despojar de forma inmediata a los invasores a quienes se les ha dado la oportunidad de obtener sus propiedades, han sido legales las soluciones que ha dado el Gobierno, en oposición a lo realizado estimo que la importancia primordial de este problema radica en los legítimos propietarios, situación para la cual propongo se debe de dar protección a los afectados y a la sociedad en general, para evitar las invasiones.

Una solución al citado problema sería declarar los terrenos que se encuentran actualmente desocupados, como zonas de reserva territorial los cuales tendrán una función de conservación ecológica y ayudaría a la purificación del ambiente dado que el problema de la contaminación que vive actualmente esta ciudad requiere de urgente atención, de esta manera, se estaría dando solución a dos graves problemas, uno, la formación de asentamientos humanos irregulares, el otro, crear pulmones dentro de la ciudad para purificar el aire y ayudar a disminuir la contaminación, así las personas que en un futuro pretendan dar origen a un asentamiento irregular tendrán conocimiento que este problema tiene una especial atención debido a su gravedad y a la urgente necesidad de cuidar los recursos naturales que se encuentran en proceso de extinción.

La modificación al artículo 5 de la Ley de Asentamientos Humanos otorgando competencia no solo al departamento del Distrito federal, sino incluir a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología concediéndole las mismas facultades que a la anterior, así como a la Secretaria de Salud en lo referente a higiene y sanidad para el territorio y a la secretaria de Programación y Presupuesto ante quien se presentaran los proyectos de los presupuestos anuales de las Entidades de la Administración Pública Federal en las que dicha Secretaria realice programas de vivienda.

Proponer la expedición de un decreto elaborado con la participación de juristas, legisladores y servidores públicos, en el cual se declaren los terrenos baldíos como zona de reserva ecológica, para evitar que personas ajenas se quieran adueñar de propiedades que no les pertenecen, y también sean enérgicamente sancionadas para que ya no se de de la problemática de los Asentamientos Humanos Irregulares.

BIBLIOGRAFIA

1. Basurto Miranda Ángel, "La evolución de México", Editorial Herrero, S.A. 7ª. Edición. 2003.
1. Burgoa O. Ignacio. "Las Garantías Individuales". Editorial Porrúa, S.A. Editorial Porrúa, S.A. Décimo Octava Edición. México 2002.
2. Chávez Padrón Martha. "El Derecho Agrario En México". Editorial Porrúa, S.A. México 2003.
3. Fraga Gabino. "Derecho Administrativo". Editorial Porrúa, S.A. Vigésima Séptima Edición. México 2000.
4. García Máynez Eduardo, " Introducción al estudio del Derecho ", editorial Porrúa, 2002.
5. González de la Vega Francisco. "Derecho Penal Mexicano". Editorial Porrúa S.A. Decimosexta Edición. México 2003.
6. Guillermo Floris Margadant "Derecho Privado Romano", Editorial Esfinge, Edición Vigésimo Sexta, México 2002.
7. Guillermo Floris Margadant "Introducción A La Historia Del Derecho Mexicano", Editorial Esfinge, S.A. 2003.
8. Gutiérrez y González Ernesto. "Derecho de las Obligaciones", Editorial Porrúa, México 2003.
9. Ibarrola Antonio, " Cosas y Sucesiones ", Editorial Porrúa, 13ª. Edición. 2002.
10. Ovalle Favela José, " Derecho Procesal Civil ", editorial Harla, 8ª. Edición, 2003.

11. Planiol Marcel y otro, " Derecho Civil ", Vol. 8, Oxford, México 2001.
12. Rojina Villegas Rafael. "Compendio De Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales Y Sucesiones". Editorial Porrúa, S.A. Vigésima Edición. México Distrito Federal 2002.
13. Serra Rojas Andrés. "Derecho Administrativo II ", Editorial Porrúa S.A.
14. Tapia Ramírez, Javier. " Introducción al Derecho Civil ", 1ª. Edición. México, McGraw-Hill. 2002.
15. Trueba Urbina Alberto y Trueba Barrera Jorge. "Nueva Legislación de Amparo Reforzada". Editorial Porrúa S.A. 51 Edición, México 2000.
16. V. Castro Juventino. "Garantía y Amparo". Editorial Porrúa, S.A. Sexta Edición. México 1990.

LEGISLACIONES

Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos.

Agenda de la Administración Pública Federal, para el Distrito Federal, Editorial ISEF, 2006.

Agenda Civil para el Distrito Federal, Editorial ISEF. 2006.

OTRAS FUENTES

Pallares Eduardo, " Diccionario de Derecho Procesal Civil ", Editorial Porrúa, 26ª. Edición, 2001.

De Pina Rafael y Pina Vara Rafael de, " Diccionario de Derecho ". 30ª. Edición, 2001.

INTERENET

[http:// www.conafi.gob.mx](http://www.conafi.gob.mx)

[http:// www.juridicas.unam.mx](http://www.juridicas.unam.mx)

<http://www.badeligrac.com>

<http://www.cdhcu.gob.mx>

BIBLIOGRAFIA

1. Basurto Miranda Ángel, "La evolución de México", Editorial Herrero, S.A. 7ª. Edición. 2003.
1. Burgoa O. Ignacio. "Las Garantías Individuales". Editorial Porrúa, S.A. Editorial Porrúa, S.A. Décimo Octava Edición. México 2002.
2. Chávez Padrón Martha. "El Derecho Agrario En México". Editorial Porrúa, S.A. México 2003.
3. Fraga Gabino. "Derecho Administrativo". Editorial Porrúa, S.A. Vigésima Séptima Edición. México 2000.
4. García Máynez Eduardo, " Introducción al estudio del Derecho ", editorial Porrúa, 2002.
5. González de la Vega Francisco. "Derecho Penal Mexicano". Editorial Porrúa S.A. Decimosexta Edición. México 2003.
6. Guillermo Floris Margadant "Derecho Privado Romano", Editorial Esfinge, Edición Vigésimo Sexta, México 2002.
7. Guillermo Floris Margadant "Introducción A La Historia Del Derecho Mexicano", Editorial Esfinge, S.A. 2003.
8. Gutiérrez y González Ernesto. "Derecho de las Obligaciones", Editorial Porrúa, México 2003.
9. Ibarrola Antonio, " Cosas y Sucesiones ", Editorial Porrúa, 13ª. Edición. 2002.
10. Ovalle Favela José, " Derecho Procesal Civil ", editorial Harla, 8ª. Edición, 2003.

11. Planiol Marcel y otro, " Derecho Civil ", Vol. 8, Oxford, México 2001.
12. Rojina Villegas Rafael. "Compendio De Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales Y Sucesiones". Editorial Porrúa, S.A. Vigésima Edición. México Distrito Federal 2002.
13. Serra Rojas Andrés. "Derecho Administrativo II ", Editorial Porrúa S.A.
14. Tapia Ramírez, Javier. " Introducción al Derecho Civil ", 1ª. Edición. México, McGraw-Hill. 2002.
15. Trueba Urbina Alberto y Trueba Barrera Jorge. "Nueva Legislación de Amparo Reforzada". Editorial Porrúa S.A. 51 Edición, México 2000.
16. V. Castro Juventino. "Garantía y Amparo". Editorial Porrúa, S.A. Sexta Edición. México 1990.

LEGISLACIONES

Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos.

Agenda de la Administración Pública Federal, para el Distrito Federal, Editorial ISEF, 2006.

Agenda Civil para el Distrito Federal, Editorial ISEF. 2006.

OTRAS FUENTES

Pallares Eduardo, " Diccionario de Derecho Procesal Civil ", Editorial Porrúa, 26ª. Edición, 2001.

De Pina Rafael y Pina Vara Rafael de, " Diccionario de Derecho ". 30ª. Edición, 2001.

INTERENET

[http:// www.conafi.gob.mx](http://www.conafi.gob.mx)

[http:// www.juridicas.unam.mx](http://www.juridicas.unam.mx)

<http://www.badeligrac.com>

<http://www.cdhcu.gob.mx>