

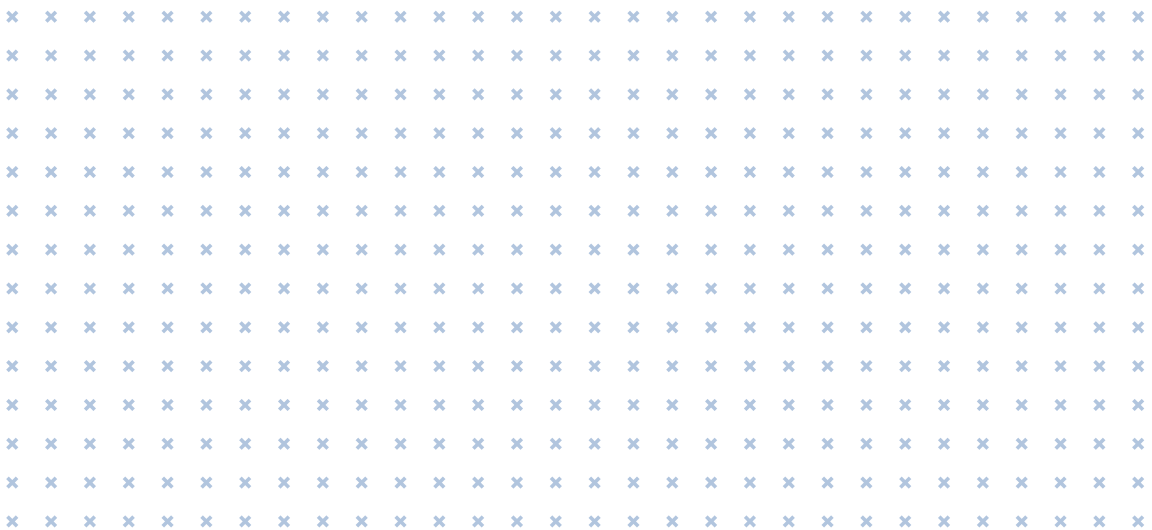
CAPÍTULO I

Derecho Humano a la propiedad. La certeza jurídica de la tenencia en las comunidades rurales

Daniel Alexis Lozano Ortega

Ana Lilia Ulloa Cuéllar

Paola Fabiola Cuellar Gutierrez



Capítulo I

Derecho Humano a la propiedad. La certeza jurídica de la tenencia en las comunidades rurales

Daniel Alexis Lozano Ortega*

Ana Lilia Ulloa Cuéllar**

Paola Fabiola Cuellar Gutierrez***

SUMARIO: A.I. Introducción; II. Antecedentes de la propiedad en México; B. Argumentos de autoridad en el derecho; III. El derecho de propiedad como un Derecho Humano; IV. Causa de utilidad pública (función social); V. Regularización de la tierra en las comunidades rurales; V.I. Tipos de propiedad; V.I.I. Posesión; VI. Tipos de Propietarios y Poseedores; VII. Argumentos de autoridad en el derecho; VIII. Conclusiones; IX. Lista de fuentes.

A. I. Introducción

Las comunidades rurales puede o no formar parte de la estructura de los ejidos que es una de las modalidades de tenencia de la tierra que establecen la propiedad social agraria, por lo cual, las comunidades rurales que no son propiedad social, están sujetas a lo establecido en la legislación mexicana a la propiedad privada, pero sin los acercamientos de certeza jurídica como existe en las zonas urbanizadas, pues en la mayoría de las comunidades rurales carecen y/o desconocen de la existencia del Notario Público y de las exigencias de la inscripción de la propiedad privada, dado esta situación, actualmente la mayoría de las comunidades rurales buscan garantizar su operación de compraventa a través de contratos privados de compraventa con certificación de firmas ante el Juzgado Mixto Municipal.

Aunque tal certificación, legamente se encuentra vigente descrito en la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Veracruz, en su artículo 60:

“Artículo 60. Los jueces municipales tendrán las atribuciones siguientes:

* Alumno de la Maestría en Derechos Humanos y Justicia Constitucional. Sede Xalapa del Sistema de Enseñanza Abierta, correo institucional zs22000353@estudiantes.uv.mx

** Investigadora del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Veracruzana. Correo electrónico de contacto: anaulloa_57@hotmail.com

*** Catedrático de base de la Facultad de Derecho y profesor invitado de la Maestría en Derechos Humanos y Justicia Constitucional, correo institucional pcuellar@uv.mx

(...)

III. Certificar la autenticidad de las firmas de los convenios, contratos privados y documentos que contengan designación de beneficiarios, otorgados por trabajadores sindicalizados de instituciones oficiales, cerciorándose por sí mismos o por medio de testigos de conocimiento de que son los interesados los que intervienen.”

Actualmente se encuentra en desuso debido al abuso de esta herramienta al ser utilizado como estrategia para fabricar operaciones de compraventa con la existencia de un solo bien inmueble a muchos compradores.

Tal certificación solo garantiza parcialmente su situación jurídica, pues solo representa una posesión de buena fe, aunque el propio contrato sea deficiente, sin embargo, tales contratos con una leyenda casi satánica para quienes hoy pretenden regularizar o heredar la propiedad *“pendiente de inscripción al Registro de la Propiedad y del Comercio”* lo cual significa que aún falta pasos a seguir para obtener la certeza jurídica real de su propiedad.

II. Antecedentes de la propiedad en México

La propiedad es una serie de derechos y obligaciones que conlleva el goce y cuidado de un bien; ya sea mueble o inmueble.

Desde los primeros códigos civiles vigentes en nuestro país como lo fueron el de 1870 se plasmaba en el concepto de propiedad y en su defecto un derecho, no se integró hasta el código de 1884 la esencia de la inviolabilidad de la propiedad, casi como un derecho absoluto.

El derecho de propiedad moderno en nuestro país surge en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el Código Civil de 1928, influenciado por la tesis de Duguit, pues nos presenta la concepción que el derecho de propiedad no es un derecho innato al ser humano, pues el ser humano surge antes que la sociedad, por lo cual, el derecho debe surgir después de la sociedad, a través de la construcción de obligaciones sociales, de límites de convivencia, por lo cual, al surgir posterior a la sociedad, este derecho debe atender a un límite propiamente, cumplimiento este derecho una función social,

para que encontró el derecho pueda imponer obligaciones al titular de la misma, no solo para beneficio de la propia sociedad, sino del titular propiamente.

A través de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, establece claramente que la propiedad le pertenece originalmente a la Nación establecido en su artículo original 27, en lo conducente:

"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"(...) (CEPEUM, 2023, p.30)

Lo anterior representa que, originalmente la nación le pertenece la propiedad y que esta misma tiene el derecho de transmitir el dominio a particulares, con las acepciones propiamente que existan en materiales especializadas, como lo es agua, minería, petróleo, etc.

Desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, cambia el paradigma de la propiedad de un carácter individualista a considerarla ahora una función social, esto puede observarse en su artículo 27, en lo conducente:

(...)“La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación” (CPEUM, 2023, p. 30).

Con lo cual, la propiedad como todo derecho humano cuenta con límites establecidos en el propio sistema jurídico mexicano, reconocimiento expreso desde su origen, la función social, por lo cual al realizar un proceso de expropiación el Estado busca restituir de alguna manera esta función a una “causa de utilidad pública” no desde una forma utilitarista, en la que se busca el bienestar mayor contra el malestar menor, sino el reconocimiento de una necesidad colectiva sobre el ejercicio de un derecho humano que no es pleno.

B. Argumentos de Autoridad en el Derecho

III. El Derecho de Propiedad como un Derecho Humano

El derecho de propiedad es un derecho humano, no existe duda de ello, puesto que es un derecho internacionalmente consagrado descrito a través de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos en su artículo 21, en lo conducente:

“1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley subordinar tal uso y goce al interés social.

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.” (...)

En la que el Estado mexicano desde su soberanía decide suscribir y es publicada a través del Diario Oficial de la Federación el 24 de febrero de 1999, en lo conducente:

“El veintidós de noviembre de mil novecientos sesenta y nueve, se adoptó en la ciudad de San José, Costa Rica, la Convención Americana sobre Derechos Humanos "Pacto de San José de Costa Rica", a la que el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos se adhirió el veinticuatro de marzo de mil novecientos ochenta y uno.” (...)

En la que no solo la suscribe derechos, sino reconoce la competencia de la Corte Interamericana de, como instrumento para hacer vinculante el reconocimiento jurisdiccional de los derechos humanos descritos en la citada Convención, en el que el mismo Derecho de la misma fecha señala:

(...)

“DECLARACIÓN PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA COMPETENCIA CONTENCIOSA DE LA CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS

1. Los Estados Unidos Mexicanos reconocen como obligatoria de pleno derecho, la competencia contenciosa de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, sobre los casos relativos a la interpretación o aplicación de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, de conformidad con el artículo 62.1 de la misma, a excepción de los casos derivados de la aplicación del artículo 33 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.” (...)

Que a través del artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos forma parte del bloque constitucional, del dialogo jurisprudencial y es por tanto constitución, pues el mencionado artículo en su párrafo primero señala:

“En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.”

IV. Causa de Utilidad Pública (Bienestar Colectivo)

La expropiación “es el medio por el cual el Estado impone a un particular la cesión de su propiedad por existir una causa de utilidad pública a través de una compensación entregada por la privación de tal propiedad” (Fraga, 2000, p. 375), en el cual el Estado buscara que tal privación del derecho es en beneficio de la colectividad, es aquí en donde debo resaltar el Estado como las autoridades (en esta situación en concreto) cuenta con un amplio margen de facultades descritas para el desempeño de su función, contar con tal reconocimiento legal no significa que deba ser utilizado de manera forzada o discrecional, además, que al titular de la propiedad no solo se le debe reconocer y tratar como titular de un derecho humano y como tal, llevar al estudio la ponderación de derechos.

V. Regularización de la tierra en las comunidades rurales

Desde la primera entrega por el Gral. Lucio Blanco de tierras el 30 de agosto de 1913, en Matamoros, Tamaulipas y los subsecuentes fueron un acto de justicia que restituía la dignidad de las y los campesinos, pero nunca se consumó la aspiración mexicana de ser un país agro exportador derivado de la crisis mundial de 1929, replanteando el papel de la reforma agraria en relación a la economía del país, por lo cual y a través de la expropiación de las empresas petroleras extranjeras llevaron al país hacia el desarrollo industrial, donde encallejó a sector campesino a solo ser abastecedoras de alimentos suficientes y a precios competitivos para el desarrollo de las zonas urbanizadas. Relegando al campo y a las comunidades rurales al abismo del olvido del progreso y ser solo un engrane más del sistema.

Las comunidades rurales que no forman parte al ejido fueron encaminadas a la producción campesina de las múltiples naturalezas económicas a lo largo y ancho del estado de Veracruz, en su mayoría la calla de azúcar, el café y hoy en día el limón, con lo cual, la necesidad de formalizar la compraventa de tierras va encaminado a obtener los beneficios trasados en el sistema de producciones y de los pocos impulsos del Estado al desarrollo del campo a través de políticas públicas Federales, Estatales y/o Municipales.

Los habitantes de las comunidades rurales se asisten de los Juzgados Mixtos Municipales en el Estado de Veracruz.

I. Tipos de propiedad

Para poder hablar de los tipos de propiedad, la doctrina nos dice que es un derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes y sin perjuicio de tercero. En términos legales, el Artículo 27° constitucional contempla tres tipos de propiedad: propiedad pública, propiedad privada y propiedad social (CPEUM, 2023, p. 30).

Como propiedad pública, es el derecho que ejerce el Estado Mexicano sobre los Bienes llamados de Dominio Público; es decir aquellos bienes muebles e inmuebles que están sujetos a un régimen de derecho público, se encuentran fuera de comercio, son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Estos pueden ser de uso común, destinados a un servicio público o bienes propios.

Por el contrario, la propiedad privada es el derecho que tiene una persona física o moral particular para gozar y disponer de sus bienes, con las obligaciones y limitaciones que la ley establezca. Por último, la propiedad social se compone de diversos grupos agrarios y, a su vez, por dos regímenes: la propiedad ejidal y lapropiedad comunal, las cuales son totalmente distintas a la propiedad privada.

II. Posesión

Distinta a la propiedad, la posesión es el poder de hecho ejercido sobre una cosa o goce de un derecho. De esta manera, se puede concebir a la posesión como la facultad o poder de hecho que puede ejercer una persona física o moral sobre un bien; sobre este objeto se puede disponer, usar, disfrutar y transmitir en un comportamiento de dueño,

aunque la propiedad no sea suya (León, 2006). En relación con los bienes inmuebles, se puede hablar de una prescripción y existen dos tipos: de buena fe (cinco años) y de mala fe (diez años). Para efectos de este análisis, sólo llevaremos al plano del análisis la buena fe.

VI. Tipos de propietarios y poseedores

La palabra propietario, derivada del latín *propietatis*, significa “dominio que se ejerce sobre una cosa poseída, cosa objeto de dominio”, dueño de bienes inmuebles (Cabanelss, G. 2003, p. 368). Existen dos tipos de propietarios: el propietario pleno y el copropietario. El primero, como su nombre lo dice, goza de todo los derechos y facultades de la propiedad que la ley conceda. El copropietario, *contrario sensu*, comparte los derechos de la propiedad entre los diferentes dueños de ésta, como pasa, por ejemplo, con los condominios.

En el otro extremo está el poseedor, quien es la persona que, en relación con una cosa, ejerce sobre ésta un poder de hecho. En relación con un derecho, se conoce como poseedor a quien goza de él. Existen dos tipos de poseedores: el de buena fe, es decir, aquel que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle el derecho de poseer; para efectos de la posesión, se entiende por título su causa generadora; y el de mala fe, aquel que entra en posesión sin título alguno de poseer o que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

VII. Argumentos de autoridad en el derecho

En la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave está clara la facultad de la autoridad judicial municipal para la certificación de firmas de quienes intervienen en el contrato privado de compraventa. Se trata de las facultades de la autoridad, de acuerdo con la norma misma que en lo conducente señala:

VIII. Conclusiones

El derecho humano de propiedad ha sido dejado en el cajón de los derechos humanos poco sobresalientes, las autoridades dejan a los ciudadanos desprotegido en la asistencia jurídica y en el seguimiento a su regularización, actualmente para esta situación solo puedes regularizarlo a través de la inmatriculación administrativa, la cual representa un reto como todo problema social que necesita atención jurídica.

El Estado de Veracruz, requiere de un procedimiento sencillo, eficaz y gratuito, para garantizar la restitución de derechos humanos de las comunidades rurales, quienes históricamente han sido relegados de la sociedad mexicana, limitar el derecho humano de la propiedad y por ende de un título de propiedad es limitada de programas sociales como lo son vivienda.

IX. Lista de fuentes

Americana, C., Derechos, S., & Cndh, H. (1981). *Marco normativo*. Org.mx. Recuperado el 1 de octubre de 2023, de https://www.cndh.org.mx/sites/default/files/doc/Programas/TrataPersonas/MarcoNormativoTrata/InsInternacionales/Regionales/Convencion_ADH.pdf

Bonfante, Pietro (1896). *Instituciones de Derecho Romano*. Madrid: Editorial

Cabanelas, de la. T., GUILLEROMO (2003) Diccionario Jurídico Elemental

De Diputados, C., Congreso De, D. H., Unión, L. A., Primer, E. C., Del, J., Constitucionalista, E., & Ejecutivo, D. P. (s/f). *CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS*. Gob.mx. Recuperado el 1 de octubre de 2023, de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

De la octava edición italiana por Luis Bacci y Andrés Larrosa, T. (1925). *PEDRO BONFANTE*. Editorialreus.es. Recuperado el 1 de octubre de 2023, de https://www.editorialreus.es/media/pdf/primeraspaginas_9788429013733_instituciones-del-derecho-romano_reus.pdf

Fraga, Gabino, Derecho Administrativo, 40ª Edición, Editorial Porrúa México, 2000, Página 375. Recuperado el 1 de octubre 2023 en <https://www.upg.mx/wp-content/uploads/2015/10/LIBRO-44-Derecho-Administrativo.pdf>

La Gaceta Oficial, L. P. en, & de la Llave el día, Ó. del G. del E. de V. de I. (2015). Ley Numero 585. Gob.mx. Recuperado el 1 de octubre de 2023, de <https://www.legisver.gob.mx/leyes/LeyesPDF/NOTARIADO030815.pdf>

La Gaceta Oficial, L. P. en, & de la Llave el día, Ó. del G. del E. de V. de I. (2018). *LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE*. Gob.mx. Recuperado el 3 de octubre de 2023, de <https://www.legisver.gob.mx/leyes/LeyesPDF/LOPJ16032021F.pdf>

León Robayo, E. I. (2006). La posesión de los bienes inmateriales.

Proudhon, P. J., & ORMAECHEA, R. G. (1983). *¿Qué es la propiedad?*. Orbis.