

CONTROVERSIAS SOBRE INMUEBLES EN SANTA FE

CONTROVERSIAS SOBRE CIERTOS
INMUEBLES EN LA ZONA DE SANTA
FE, EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

CIUDAD DE MÉXICO, A 22 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Desde el pasado 12 de septiembre de 2022, ciertos periódicos de circulación nacional hicieron del conocimiento público diversas controversias relacionadas con ciertos inmuebles ubicados en la zona de Santa Fe, en la Ciudad de México, mismos que, aparentemente se encuentran vinculados única y exclusivamente con el predio anteriormente identificado como Prolongación Paseo de la Reforma #371, actualmente subdividido en 19 lotes o fracciones con una superficie total aproximada de 20,740 m².



Dentro de las notas periodísticas se establece que esta situación habría sido iniciada desde el año 2016, entablándose demandas e iniciando procedimientos jurisdiccionales por parte del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales ("INDAABIN") para solicitar (i) la devolución de ciertos inmuebles incluidas las construcciones, frutos, accesorios y mejoras relacionadas con los mismos, derivada de la nulidad reclamada por dicha entidad de todos los actos que aparecen como antecedentes del predio anteriormente identificado como Prolongación Paseo de la Reforma #371, o (ii) la condena a los propietarios de dichos inmuebles para pagar una indemnización a la Federación respecto de dichos inmuebles.

Porfirio Díaz, publicado en el Diario Oficial de los Estados Unidos Mexicanos el 4 de noviembre de 1907, mediante el cual se reservaron para uso público y bosques, una cantidad considerable de terrenos, convirtiéndose (a interpretación del INDAABIN) en inmuebles de la Federación.

En este sentido, en 2018 el procedimiento del INDAABIN fue desestimado por el Juzgado Décimo Cuarto de Distrito en Materia Civil en la Ciudad de México, al concluir que dicho órgano, mismo que se encarga de administrar los bienes que pertenecen a la Federación de conformidad con lo estipulado en la Ley General de Bienes Nacionales, no estaba legitimado para entablar este tipo de litigios y que, en su caso, la entidad legitimada para promoverlos debía ser la entonces Procuraduría General de la República, dejando a salvo el derecho de la Federación para intentar nuevamente estas acciones.

Como consecuencia de lo anterior, en el año 2021 la Fiscalía Especializada en materia de Delincuencia Organizada ("FEMDO"), abrió diversas carpetas de investigación a través de las cuales se han realizado operativos de aseguramiento y se han citado a diversas empresas inmobiliarias propietarias o que se encargan de la administración de algunos de los inmuebles relacionados con los procedimientos antes referidos.

De manera posterior, y de conformidad con el Edicto publicado en el Diario Oficial de la Federación el pasado 9 de mayo de 2022, el INDAABIN promovió el juicio al que se le asignó el número de expediente 339/2019-IV ante el Juzgado Décimo Segundo de Distrito en Materia Civil intentando en una segunda ocasión las pretensiones descritas en los párrafos anteriores.

Recientemente y derivado de un procedimiento de amparo iniciado por uno de los propietarios de los predios en disputa, un Juez de Distrito en Materia Penal ha otorgado una suspensión temporal contra los actos realizados por la FEMDO, mediante la cual se ordena dar marcha atrás a los procedimientos de aseguramiento y se previene a diversas entidades gubernamentales a no realizar actos relacionados con ese predio en particular hasta en tanto se resuelva la materia del amparo.

Cabe señalar que dentro de los argumentos que dicha entidad gubernamental ha mantenido en el procedimiento señalado en el párrafo anterior, resalta el que parece ser el argumento principal de su reclamación y que se resume en que dichos inmuebles pertenecen al patrimonio inmobiliario federal, haciendo referencia a un Acuerdo Presidencial del 30 de octubre de 1907, correspondiente al periodo de gobierno de

Es importante destacar que, a esta fecha, la versión completa de los respectivos expedientes no son de acceso público ya que se trata de documentos estrictamente reservados para la autoridad y las partes involucradas.

En este sentido, han comenzado ciertas discusiones y análisis dentro del foro público (incluyendo el jurídico) que parecen interpretar que el acuerdo referido del año 1907 dejó de surtir sus efectos como resultado de la promulgación en 1917, durante el gobierno de Venustiano Carranza, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos vigente actualmente (la "Constitución"), momento en el que, el entonces presidente, reconoció que dichos predios eran propiedad de sus ocupantes, ratificando la propiedad privada.

Con el limitado acceso a los correspondientes expedientes oficiales con el que se cuenta al día de hoy, se tienen pocas bases para determinar si los procedimientos jurisdiccionales en cuestión serán procedentes, sin embargo, es importante mencionar que toda parte interesada en defender su patrimonio (incluyendo la Federación) tiene derecho a ejercer las acciones que considere pertinentes con base en la normatividad aplicable en México, y la resolución de lo anterior corresponderá al Poder Judicial a través de sus distintos órganos.

Por otro lado, resulta interesante repasar las disposiciones legales que hoy en día permiten a la autoridad cancelar la titularidad de la propiedad de sus bienes a los particulares para beneficio del Estado:

1. La Ley Nacional de Extinción de Dominio

- En este sentido, la Ley delimita los delitos en relación con los cuales puede proceder la extinción de dominio, sin contraprestación ni compensación alguna, sobre bienes patrimoniales cuya legítima procedencia no puede acreditarse; y contempla la presunción de Buena Fe en la adquisición de inmuebles siempre que se acredite (i) con un documento de fecha cierta y anterior a la realización del hecho ilícito, (ii) que oportuna y debidamente se pagaron los impuestos y contribuciones sobre dichos bienes inmuebles, (iii) que el bien susceptible de la acción de extinción de dominio fue adquirido de forma lícita y en el caso de la posesión, que esta se haya ejercido además de forma continua, pública y pacífica; bajo el entendido de que la publicidad se establece a través de la inscripción de su título en el registro público de la propiedad correspondiente, (iv) la autenticidad del contrato con el que pretenda demostrar su justo título, con los medios de prueba idóneos, pertinentes y suficientes para arribar a una convicción plena del acto jurídico y su licitud, y (v) cualquier otra circunstancia análoga, de conformidad con la normatividad aplicable.

2. Constitución y Ley de Expropiación

- Establecen y fijan el procedimiento y los requisitos para que la autoridad adquiera bienes inmuebles por causa de utilidad pública previa indemnización de los titulares e interesados legítimos de dichos bienes.

Finalmente, vale la pena remarcar que en México la Propiedad Privada es un derecho protegido constitucionalmente y la única forma en que cualquier autoridad o el Estado pudiere reclamar o en su caso expropiar cualquier inmueble, perteneciente a cualquier particular, requiere de un procedimiento administrativo o jurisdiccional, según sea el caso, entablado ante los órganos correspondientes, cuya resolución o determinación deberá estar debidamente fundada y motivada con base en las leyes y disposiciones vigentes en México que resulten aplicables (siendo la Constitución ley suprema); y por otro lado, los particulares afectados por actos de autoridad, pueden siempre recurrir y objetar (como ha sido el caso) este tipo de actos ante el Poder Judicial.

Alejandro Trujillo
atrujillo@trujilloabogados.mx

Mariana Díaz
mdiaz@trujilloabogados.mx

Néstor Velasco
nvelasco@trujilloabogados.mx

 Trujillo Abogados 

Este Newsletter es preparado y publicado por Trujillo Abogados Inmobiliarios, S.C., como un servicio de noticias y actualizaciones legislativas para clientes y amigos, con fines exclusivos de divulgación. La información contenida en esta publicación no constituye opinión alguna de nuestro despacho o debe ser considerada ni tratada como una asesoría legal y no podrá ser utilizada ni citada sin nuestra autorización previa y por escrito. En caso de requerir análisis o explicación adicional sobre el tema de referencia, les sugerimos contactar a cualquiera de los socios de nuestro despacho.