

CIUDAD  
**HUMANA**

# **DERECHO A LA PROPIEDAD**

# ÍNDICE

3	DERECHO A LA PROPIEDAD
3	FRASES RESUMEN
4	DEFINICIÓN
4	PAPEL DEL ESTADO
6	LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y EL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL.
6	MARCO JURÍDICO
9	DATOS ESTADÍSTICOS SOBRE EL DERECHO A LA PROPIEDAD
9	DOING BUSINESS
10	ÍNDICE INTERNACIONAL DE DERECHO DE PROPIEDAD
11	ÍNDICE DE LIBERTAD ECONÓMICA ESTE ÍNDICE
12	MEJORES PRÁCTICAS
13	BIBLIOGRAFÍA

# DERECHO A LA PROPIEDAD

*"La libertad y los derechos de propiedad  
son inseparables.*

*No se puede tener lo uno sin lo otro."*

*George Washington*

## **Frases Resumen**

- El Derecho a la Propiedad es un Derecho Humano en la medida que es un medio por el cual los individuos pueden concretar sus proyectos de vida.
- El Derecho a la propiedad debe estar plenamente asegurado por la legislación correspondiente.
- El cumplimiento del Derecho a la propiedad es un factor clave en el crecimiento y desarrollo económico.

## **Definición**

Es el derecho que tiene toda persona de usar, gozar, disfrutar y disponer sus bienes de acuerdo a la ley. Dicho derecho será protegido por el Estado, por lo que nadie podrá ser privado, ni molestado en sus bienes sino en virtud de un juicio que cumpla con las formalidades esenciales del procedimiento. Sólo en caso de interés público, y observando la debida indemnización, el Estado puede restringir el derecho a usar, disfrutar y disponer de ella.<sup>1</sup>

Los Derechos de propiedad entran en la categoría de Derechos humanos puesto que permiten el desarrollo de una vida digna y están fuertemente vinculados a los principios de libertad individual, al mismo tiempo promueven el libre mercado y el crecimiento económico.

## **Papel del Estado**

El Estado debe asegurar que exista el marco legal necesario en materia de derechos de propiedad, pues esto permite que los individuos se introduzcan en el mercado y las transacciones

---

<sup>1</sup> Comisión Nacional de los Derechos Humanos. Derecho a la propiedad [en línea][Fecha de consulta: 8 de mayo de 2017] Disponible en: [http://cndh.org.mx/Derecho\\_Propiedad](http://cndh.org.mx/Derecho_Propiedad)

económicas, así como la realización de los proyectos de vida de cada individuo en particular.

Los Derechos de Propiedad deben estar eficientemente definidos para que los recursos en la economía puedan ser asignados eficientemente, también se requiere que estos mismos derechos estén protegidos y garantizados por un Poder Judicial independiente e imparcial.

Entre el gobierno y los agentes económicos privados (empresas o personas físicas) el Poder Judicial es proteger y amparar a los agentes económicos de acciones que puedan significar un atentado y/o violen las garantías y los derechos individuales.

Cuando una ciudad, entidad federativa o región cuenta con información clara y sistematizada sobre los derechos de propiedad, se les otorga a los ciudadanos certeza jurídica y esto promueve el desarrollo de actividades productivas y eficientes, como la creación de empresas, la transferencia de bienes o la obtención de créditos. Por esta razón, el gobierno federal mexicano ha desarrollado e implementado el Programa de Modernización de Registros Públicos de la Propiedad y Catastros, que incluye apoyos técnicos y financieros a entidades federativas mexicanas que lleven a cabo acciones de mejora en los RPP y los catastros, acciones que deben seguir los parámetros de modelos estandarizados propuestos por el mismo gobierno federal a través del Modelo Integral del Registro Público de la Propiedad y el Modelo Óptimo de Catastro, y que

contienen los elementos esenciales que conforman las instituciones del RPP y los catastros.

## **Los Derechos de Propiedad y el Artículo 27 Constitucional.**

En el artículo 27 constitucional se establece que todos los recursos pertenecen originalmente a la nación, y esta su vez tiene el derecho de transmitirles a los particulares para constituir la propiedad privada. Varios autores han argumentado críticas hacia este artículo debido a que no reconoce a la propiedad privada como un derecho natural, sino uno derivado de la propiedad de la nación, además de que en el mismo artículo se establece la facultad del gobierno para expropiar la propiedad privada por causa de utilidad pública.

## **Marco Jurídico**

### ***Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos***

**Artículo 14.** A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado 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.

**Artículo 27.** 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.

### ***Constitución Política de la Ciudad de México***

**Artículo 3.** a) El respeto a los derechos humanos, la defensa del Estado democrático y social, el diálogo social, la cultura de la paz y la no violencia, el desarrollo económico sustentable y solidario con visión metropolitana, la más justa distribución del ingreso, la dignificación del trabajo y el salario, la erradicación de la pobreza, el respeto a la propiedad privada, la igualdad sustantiva, la no discriminación, la inclusión, la accesibilidad, el diseño universal, la preservación del equilibrio ecológico, la protección al ambiente, la protección y conservación del patrimonio cultural y natural. Se reconoce la propiedad de la Ciudad sobre sus bienes del dominio público, de uso común y del dominio privado; asimismo, la propiedad ejidal y comuna

**Artículo 16.** C. Regulación del suelo. . Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las

cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad y, en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica.

### ***Declaración Universal de los Derechos Humanos***

**Artículo 17.** Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

### ***Pacto Internacional de Derechos Económicos, sociales y culturales***

**Artículo 21.** Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 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.

### ***Convención Americana de Derechos Humanos***

**Artículo 21.** Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 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.

## **Datos estadísticos sobre el Derecho a la propiedad**

Existen muchos indicadores internacionales que sirven de herramienta para comprender la situación actual de los Derechos de propiedad en México. Entre los más destacados se encuentran el estudio Doing Business del Banco Mundial, el Índice Internacional de Derechos de Propiedad de la Alianza por los Derechos de Propiedad y el Índice de Libertad Económica, realizado por la Fundación Heritage.

### **Doing Business**

El estudio Doing Business del Banco Mundial busca identificar la facilidad para hacer negocios en 183 economías. Mide la regulación y su aplicación en diez indicadores que comprenden la vida de una empresa. Los indicadores analizados son el número de trámites a realizar, la duración de los mismos y los costos oficiales en los que el empresario deberá incurrir. Uno de los indicadores más directamente relacionados con los derechos de propiedad es el de registro de una propiedad. En él se mide la facilidad para realizar una transacción de compraventa de un bien inmueble entre dos empresas.

De acuerdo con la última publicación de este índice en la Ciudad de México realizar el registro de una propiedad:

- Requiere ocho trámites 46 días y un costo del 5.6% del valor de la propiedad.<sup>2</sup>

## **Índice Internacional de Derecho de Propiedad <sup>3</sup>**

Este índice busca proveer un análisis comparativo usando datos económicos y políticos de los 128 países enlistados en el ranking, este índice pretende enfatizar la gran brecha económica entre los países con una fuerte protección a los Derechos de propiedad y aquellos que no han desarrollado la legislación necesaria en esta materia.

- México se encuentra en la posición 78 de 128 países en el último índice Internacional de Derechos de Propiedad creado por la organización Property Rights Alliance en 2016

---

<sup>2</sup>Banco Mundial . Doing Business. [En línea][Fecha de consulta: 9 de mayo 201]

Disponible en:

7<http://espanol.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/mexico#registering-property>

<sup>3</sup> Información obtenida del último informe del Índice Internacional de Derechos de Propiedad. Property Rights Alliance, The International Property Rights 2016 [en línea][Fecha de consulta: 9 de mayo de 2017] Disponible en:

<http://internationalpropertyrightsindex.org/page/13>

- Al dividir los países por región México ocupa el puesto 10 de 22 países incluidos en la Región Latinoamérica/Caribe.
- México ha incrementado su calificación de 0.1 a 4.8 en una escala de 0 a 10.
- En las categorías de “Derechos de propiedad física” se mantuvo con la calificación de 5.1.
- “Derechos de Propiedad” fue calificado con 5.0.
- “Registro de propiedad” obtuvo la calificación de 2.4
- En cuanto a la “Propiedad intelectual” incremento de 0.2 a 5.6.
- “Protección a la propiedad intelectual” obtuvo la calificación de 4.7.
- “Protección a las patentes” 7.5.

## **Índice de Libertad Económica Este índice**

Es publicado por The Wall Street Journal y la Fundación Heritage, busca identificar la libertad económica en 179 países. Está compuesto por 10 indicadores relacionados con la libertad económica y agrupados en cuatro grandes bloques: estado de derecho, gobierno, eficiencia regulatoria y mercados. En este sentido, como parte del bloque estado de derecho se incluye el

indicador de derechos de propiedad, que mide la protección de que goza la propiedad individual.

- En este indicador México obtiene una calificación de 65.2 puntos sobre un máximo de 100, ubicándose con ello en la posición 62 de 178 países medidos.<sup>4</sup>

## **Mejores Prácticas**

Finlandia permaneció en la posición número uno de la región Occidental de Europa y también a escala mundial en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad, edición 2016. Este país es clasificado por el Fondo Monetario Internacional como parte del grupo de las economías avanzadas debido a sus altos niveles de ingresos según informes de la OCDE.

Sus calificaciones fueron

- En la categoría de Propiedad física incremento de 0.1 a 7.7
- En el indicador que mide los Derechos de propiedad obtuvo una calificación de 9.0
- En “Registro de propiedad” obtuvo 9.0
- En “Facilidad de acceso a préstamos” obtuvo 5.0

---

<sup>4</sup> The heritage Foundation. Índice 2016 de Libertad Económica. [en línea][Fecha de consulta: 9 de mayo de 2017] Disponible en:  
[http://www.heritage.org/index/pdf/2016/book/Highlights\\_Spanish.pdf](http://www.heritage.org/index/pdf/2016/book/Highlights_Spanish.pdf)

- En la categoría de Protección a la propiedad Intelectual subió de 0.1 a 8.6

## **Bibliografía**

- Banco Mundial. Doing Business. [En línea][Fecha de consulta: 9 de mayo 201] Disponible en:  
[7http://espanol.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/mexico#registering-property](http://espanol.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/mexico#registering-property)
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de transparencia. En: Diario Oficial de la Federación, México, 7 de febrero de 2014 [en línea]. [Fecha de consulta: 4 de marzo de 2016.] Disponible en:  
[http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum\\_art.htm](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum_art.htm)
- Constitución Política de la Ciudad de México. En: Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 5 de febrero de 2017 [en línea]. [Fecha de consulta: 11 de marzo de 2017.] Disponible en:  
<http://www.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/589/74/6/ef5/589746ef5f8cc447475176.pdf>
- The heritage Foundation. Índice 2016 de Libertad Económica. [en línea][Fecha de consulta: 9 de mayo de 2017] Disponible en:

[http://www.heritage.org/index/pdf/2016/book/Highlights\\_Spanish.pdf](http://www.heritage.org/index/pdf/2016/book/Highlights_Spanish.pdf)

- Katz, M. Isaac. La Constitución y los Derechos Privados de Propiedad [en línea], México, Cuestiones Constitucionales Revista Mexicana de Derecho Constitucional, vol. 4, 2001, Disponible en:  
<https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/cuestiones-constitucionales/article/view/5609>, [Fecha de consulta: 8 de mayo de 2017]
- Katz, Isaac, "Los Derechos de propiedad", [en línea], México, *El economista .com.mx*, 24 de enero de 2016. Disponible en:  
<http://eleconomista.com.mx/foro-economico/2016/01/24/derechos-propiedad> [Fecha de consulta 8 de mayo de 2017]
- Naciones Unidas. Declaración Universal de Derechos Humanos [en línea]. [Fecha de consulta: 20 de octubre de 2015.] Disponible en:  
[http://www.un.org/es/documents/udhr/index\\_print.shtml](http://www.un.org/es/documents/udhr/index_print.shtml)
- Naciones Unidas. Convención Americana de Derechos Humanos. [en línea][Fecha de Consulta 4 de mayo de 2017] Disponible en: [https://www.oas.org/dil/esp/tratados\\_b-32\\_convencion\\_americana\\_sobre\\_derechos\\_humanos.htm](https://www.oas.org/dil/esp/tratados_b-32_convencion_americana_sobre_derechos_humanos.htm)
- Naciones Unidas, Asamblea General. Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos [en línea]. [Fecha de consulta: 20

de octubre de 2015.] Disponible en:

<http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CCPR.aspx>

- Property Rights Alliance, The International Property Rights 2016 [en línea][Fecha de consulta: 9 de mayo de 2017]  
Disponible en:  
<http://internationalpropertyrightsindex.org/page/13>
- OCDE. Mejores Prácticas registrales y catastrales en México. [en línea][Fecha de consulta: 9 de mayo de 2017] Disponible en:  
[https://www.oecd.org/centrodemexico/publicaciones/OCDE%20\(2012\)%20Mejores%20pr%C3%A1cticas%20registrales%20y%20catastrales%20en%20M%C3%A9xico.pdf](https://www.oecd.org/centrodemexico/publicaciones/OCDE%20(2012)%20Mejores%20pr%C3%A1cticas%20registrales%20y%20catastrales%20en%20M%C3%A9xico.pdf)

LA **CIUDAD** DE  
LOS **DERECHOS**

CIUDADDEDERECHOS.MX