

**Sociológica México**, Nueva época, año 39, número 110  
julio-diciembre de 2024, pp. 9-34

Fecha de recepción: 16/noviembre/23. Fecha de aceptación: 17/07/24

## **Propiedades ilegales. Un estudio sociojurídico sobre el despojo en la Ciudad de México**

Illegal Properties. A Sociolegal  
Study of Land-grabbing in Mexico City

*Rodrigo Meneses Reyes\**

### **RESUMEN**

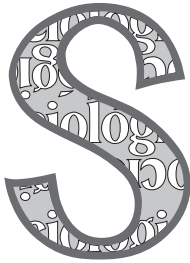
Este trabajo se construye con evidencia empírica localizada en la Ciudad de México para explorar la distribución espacial de eventos ilegales de transferencia forzada de la propiedad que fueron denunciados por la población ante los operadores del Estado. El artículo describe el lugar que ocupa la violencia en la transferencia forzada de la propiedad en la Ciudad de México, tanto en el ámbito nacional como en el local. Asimismo, provee evidencia para discutir las condiciones normativas y materiales que facilitan o limitan la intervención del sistema de justicia criminal en la resolución de este tipo de conflictos por la propiedad. Demuestra que las transferencias forzadas de la propiedad suelen concentrarse en ciertas colonias, principalmente en los barrios del centro de la ciudad, una zona disputada por su valor histórico y las facilidades urbanas que representa. PALABRAS CLAVE: orden urbano, violencia, crimen, justicia, propiedad privada, ciudad.

<sup>1</sup> \* Profesor-investigador titular en la División de Estudios Jurídicos, Centro de Investigación y Docencia Económicas (CIDE). Correo electrónico: <rodrigo.meneses@cide.edu>. ORCID: <<https://orcid.org/0000-0001-8482-1583>>.

## ABSTRACT

This article is based on empirical evidence about Mexico City, exploring the spatial distribution of illegal property transfer complaints made by the population to government agencies. It describes the role violence plays in forced property transfers in Mexico City, both nationally and locally. It also provides evidence for discussing the normative and material conditions that facilitate or limit criminal justice system participation in resolving these sorts of property-based conflicts. The author shows that forced property transfers are often concentrated in certain neighborhoods, mainly in the center of the city, an area disputed because of its historic value and urban facilities.

KEY WORDS: urban order, violence, crime, justice, private property, city.



## INTRODUCCIÓN

Este artículo se inserta en la discusión contemporánea sobre el papel de la violencia y la ilegalidad en la redistribución y reorganización del orden urbano, es decir, de los espacios y tiempos en los que la ciudad puede ser habitada, usada y ocupada (Antillano, Arias y Zubillaga, 2020; Mantilla, 2020; Moctezuma, 2023). La discusión se focaliza en la manera en que la violencia afecta una forma particular de organizar y transferir el territorio urbano: las relaciones de propiedad privada. Entre la diversidad de aproximaciones y temas que involucra el estudio de la violencia en los espacios urbanos contemporáneos, este trabajo propone organizar el análisis en torno a la naturaleza de la violencia (tanto en su carácter amenazador como en su ejercicio activo) en la producción de transferencias forzadas de propiedad. Es decir, de expe-

riencias concretas a través de las cuales la violencia es desplegada como medio para (re)distribuir ilegalmente la posesión, ocupación, acceso, uso o tenencia de un bien inmueble que forma parte del territorio urbano.

Dentro de las diferentes formas de definir esta práctica, en la presente investigación se entenderá al despojo como un evento de transferencia forzada de la propiedad que se encuentra criminalizado en las leyes mexicanas como la ocupación ilegal de aguas o bienes inmuebles mediante el empleo de la violencia, el engaño o la furtividad (Inegi, 2012). Así, cada denuncia de despojo es vista como un rastro del papel que juega la violencia como medio para ocupar y transferir forzosamente la propiedad privada en un espacio determinado. El artículo se construye con base en el análisis estadístico-descriptivo de poco más de veinticuatro mil denuncias de eventos de despojo registrados en las dieciséis alcaldías de la Ciudad de México durante una década (2009-2019), como una vía para localizar aquellos lugares en donde la amenaza y el ejercicio de la violencia suele concentrarse como un medio para transferir la propiedad privada. El estudio se enfoca en la escala barrial de la Ciudad de México, donde, como en otras ciudades, encontramos propiedades de uso misceláneo, con diferentes tipos de construcción, ocupación, tenencia y distribución. Así, este trabajo analiza la distribución de poco más de veinticuatro mil eventos de despojo en las 2,243 colonias que se ubican a lo largo de la ciudad. La investigación se complementa con una revisión hemerográfica sobre procesos de despojo que se han reportado en la prensa en los últimos años, así como con una comparación entre los contextos transitados por la presente narrativa.

A pesar de las dimensiones que ha adquirido la práctica del despojo en la Ciudad de México durante los últimos años, son pocas las investigaciones y fuentes de información que den pistas sobre cuándo, dónde y cómo se distribuye este tipo de transferencias forzadas de la propiedad. Esto puede deberse a diferentes factores, tales como la falta de recursos

asequibles para realizar investigaciones empíricas sobre procesos urbanos emergentes o el riesgo que puede suponer la investigación de estas prácticas en un contexto de inseguridad y criminalidad como el que caracteriza al país en las últimas décadas. Frente a este contexto, el uso de fuentes públicas de información representa un recurso importante para viabilizar la exploración del fenómeno *a distancia*.

En la Ciudad de México los conflictos que subyacen detrás de las denuncias de despojo con frecuencia son el resultado de muy diversas y diferentes problemáticas, desde disputas familiares por el patrimonio compartido hasta complejas transacciones realizadas por funcionarios y operadores jurídicos deshonestos (FGJ-CDMX, 2022), sin embargo, cada registro oficial de un evento de despojo representa la existencia de: 1) un bien inmueble, claramente delimitado; 2) ocupado por la fuerza o amenaza; 3) por uno o varios individuos que carecen de cualquier derecho oficialmente reconocido para acceder, usar o controlar las propiedades despojadas. En este trabajo se recupera el análisis sistemático de estos registros de despojo no sólo para reforzar la idea de que las ciudades se estructuran por diferentes zonas y territorios disputados, sino también para confirmar que la conflictividad sobre el territorio urbano no se despliega de manera azarosa sobre el espacio, pues tiende a afectar lugares, propiedades y poblaciones concretas.

El análisis presentado tiene dos implicaciones. Por un lado, algunos autores sugieren que en la Ciudad de México el uso de violencias ilegales representa “un recurso efectivo para apropiarse de los predios”, pues se encuentra ligado, entre otros aspectos, a “la incapacidad que tienen [!]os habitantes [despojados] de defender la posesión del inmueble a través de la ley, tanto por la irregularidad en la adscripción jurídica de la posesión y/o la propiedad que caracteriza, en muchos casos, la apropiación de estos lugares, como por la escasez de recursos económicos de sus habitantes” (Moctezuma, 2023: 3). Tal interpretación caracteriza a los sujetos despojados como individuos carentes de medios y recursos suficientes para defender sus propiedades por la vía jurídica.

Este artículo muestra una dimensión complementaria de la realidad descrita por Moctezuma (2023) al ofrecer un recuento de aquellos barrios de la ciudad en donde se concentran más sujetos despojados que lograron superar las barreras para acceder a la justicia en la Ciudad de México y comunicaron formalmente a las autoridades del Estado la existencia de un evento de despojo. Por otro lado, el estudio provee evidencia empírica para comprender las condiciones formales y materiales que condicionan tanto el acceso a la justicia de la población como la intervención legal y legítima del Estado en estos eventos de transferencia forzada de la propiedad.<sup>2</sup>

El trabajo se despliega en cuatro secciones. En la primera se presenta la discusión general sobre el tema, así como la forma en que se ha concebido acerca de la Ciudad de México. En la segunda se describen las condiciones formales y materiales que participan en la configuración de un evento de transferencia forzada de la propiedad como una práctica ilegal en la Ciudad de México, y se explican las fuentes y métodos utilizados en el análisis. En la tercera sección se muestran los hallazgos más importantes de la investigación, y en la cuarta se discute el alcance y las limitaciones de los hallazgos presentados.

## **LAS TRANSFERENCIAS FORZADAS DE PROPIEDAD EN LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA**

Las ciudades contemporáneas se estructuran por espacios públicos y espacios privados, así como por una enorme diversidad de variaciones entre estos dos tipos generales de organización del territorio urbano. Mientras que los espacios públicos son vistos como territorios esenciales para promover

<sup>2</sup> Aunque no forma parte central de la discusión que aquí se trata, conviene señalar que este trabajo comparte el interés de algunos autores, como Nichols (2020), por observar al despojo como medio para explicar cómo las configuraciones cambiantes de la ley, la propiedad, la raza, la clase social y los derechos han funcionado como modos de gobernanza, tanto históricamente como en el presente.

complejos procesos de socialización, democracia y formación de ciudadanía (Staheli y Mitchel, 2016), los espacios privados frecuentemente son observados como “parcelas de territorio urbano” legalmente reconocidas y protegidas, desde el Estado, con el propósito de garantizar su uso exclusivo, y por lo tanto excluyente, en favor de las clases propietarias y en detrimento de las clases desposeídas (Staheli y Mitchel, 2016). De esta forma, la propiedad privada representa una forma específica y jurídicamente reconocida de apropiación, distribución y organización del espacio urbano.

Jurídicamente, una persona titular de los derechos de propiedad sobre una parcela del territorio urbano tiene la facultad de usar su propiedad, así como de ceder, legar, dar, vender o transferir de otro modo los derechos que ostenta sobre aquella. Además del uso exclusivo, la capacidad de transferir la propiedad puede ser una fuente de ingresos para los propietarios que pueden aprovechar una oferta de crédito o vender la propiedad para un uso colectivo, de mayor valor o, simplemente, para intercambiarlo. Sin embargo, para que estas transferencias se realicen dentro de los márgenes de la legalidad es necesario que se hagan de manera voluntaria y consensuada por las personas involucradas (que usualmente se expresan en un contrato escrito), así como que sean registradas ante las autoridades catastrales, con el fin de asegurar la actualización de los registros de propiedad y las responsabilidades hacendarias correspondientes (Colsaet, Laurans y Levrel, 2018).

Con el objetivo de asegurar que la propiedad se transfiera de manera libre, consensuada y registrada, los operadores de los Estados contemporáneos han desplegado varios dispositivos regulatorios en diferentes escalas jurisdiccionales –municipal, nacional, internacional–. Algunos autores sostienen que las leyes civiles –contratos, sucesiones, comodatos, usucapión– juegan un papel decisivo en la organización de las formalidades y requisitos que debe cubrir la población para transferir sus propiedades (Baird y Jackson, 1984). Otros señalan que las leyes de planeación urbana –reglamentos de construcción, planes de desarrollo, zonificación– representan

un elemento determinante para que el Estado y las clases gobernantes organicen los espacios y condiciones materiales que se pueden transferir, así como los usos que la población le puede dar a los espacios transferidos (Revel, 1992).

Pero decir que la propiedad se puede transferir legalmente no significa que todas las transacciones de la propiedad se den dentro del marco jurídico vigente. De hecho, existen muchas formas ilegales a través de las cuales se trasmite cotidianamente la propiedad, entre éstas, la violencia juega un papel cada vez más significativo. El análisis de la violencia en los procesos de transferencia de la propiedad es un tema que se encuentra en el centro de las discusiones en los estudios geográficos y urbanos contemporáneos.<sup>3</sup> Algunos investigadores sugieren que las prácticas de despojo usualmente se concentran en contextos en donde la violencia y la criminalidad se encuentran tan generalizadas que impactan diferentes ámbitos colectivos de interacción, incluyendo aquellos diseñados para la transacción regulada y pacífica del territorio (Peña *et al.*, 2017). Otros académicos sostienen que las transferencias forzadas de tierra y propiedad frecuentemente aumentan en contextos caracterizados por la presencia de organizaciones delictivas que ven en el despojo un medio para controlar el acceso y tránsito del territorio y acumular riqueza (McSweeney *et al.*, 2017). Algunos más señalan que las prácticas de despojo están relacionadas con el valor del suelo o la propiedad despojada, valor que puede ser estimado por el mercado inmobiliario (Levien, 2021), turístico (Janoschka, 2009; Sequera y Janoschka, 2012), agroindustrial o extractivo (Cramer y Richards, 2011).

Ciertas investigaciones cualitativas y regionalizadas han mostrado que algunos de estos elementos podrían estar presentes detrás de las prácticas de despojo en México (Roux, 2012; Cortés, Zapata y Ayala, 2019; Velásquez y Marín, 2020), pero es muy poco lo que se sabe respecto al carácter colecti-

<sup>3</sup> Ver, por ejemplo, el más reciente: *Routledge Handbook of Global Land and Resource Grabbing* (2023), editado por Neef, Andreas, Chanrith Ngin, Tsagaye Moreda y Sharlene Mollet.

vo y cotidiano que han adquirido la fuerza y la violencia como medios para transferir el territorio; tampoco se tiene información entre y a lo largo de diferentes subunidades nacionales sobre el tipo de comunidades, poblaciones y territorios que experimentan una mayor vulnerabilidad a ser víctimas del despojo; no se tiene información sistemática y longitudinal acerca de la distribución geográfica del despojo ni a nivel interregional, interestatal, periurbano e intraurbano, mucho menos se sabe acerca de la forma en que la población despojada recurre al Estado como medio para recuperar sus propiedades, ni sobre la manera en que el Estado responde a estas necesidades (Meneses, García, Fondevila y Massa, 2021; Meneses, Fondevila y Galindo, 2023).

En general, la literatura ha aceptado que si la propiedad constituye diferentes tipos de conflictos sociales es porque se trata no sólo de un bien escaso, sino relacionado con el valor o los múltiples usos que la población le puede dar al espacio (Azuela, 1989). Sin embargo, pocos expertos han reflexionado en torno al rol que juegan las leyes criminales en este proceso. Entre ellos, algunos académicos señalan que el sistema de justicia criminal tiene un papel determinante en la definición de los territorios apropiados que ameritan ser protegidos a través del ejercicio del poder punitivo del Estado y aquellos que son criminalizados (Meneses, Fondevila y Galindo, 2023). Adicionalmente, otros autores – en particular Goffe (2023)– sostienen que la regulación criminal de las condiciones en que una propiedad puede ser tomada por la fuerza representa un medio a través del cual los operadores del Estado gestionan y jerarquizan, con criterios clasistas y racistas, el procesamiento y la distribución de los conflictos sobre el espacio urbano que ameritan una resolución.

En el caso de la Ciudad de México, la regulación penal de los procesos de transferencia forzada de la propiedad se encuentra en un lugar indeterminado. Algunos autores (Gilbert y Ward, 1987) han sostenido que la criminalización de las to-



mas forzadas y violentas de la propiedad privada representó un mecanismo punitivo efectivo por el cual las autoridades de mediados de siglo XX lograron disuadir el desarrollo de asentamientos irregulares en el centro de la ciudad, así como desplazar estas prácticas hacia las periferias del Valle de México. Otros investigadores, en particular Moctezuma (2023), sugieren que la definición actual de las transferencias forzadas de propiedad como una actividad criminal y punible puede resultar intrascendente para una gran cantidad de sujetos despojados, pues es limitada o nula la capacidad de estas poblaciones para oponer resistencia legal frente a los despojadores, sea por falta de recursos económicos, por carecer de derechos plenos sobre las propiedades que ocupaban o por temor a ser revictimizados.

En contrapartida, en esta investigación se propone el análisis de los reportes criminales de despojo como una manera de aproximarse a responder: ¿dónde se concentran los reportes ciudadanos de transferencias forzadas de propiedad?, ¿cómo se distribuye la violencia en las transferencias forzadas de propiedad? y ¿qué nos dicen estos patrones de distribución espacial del despojo sobre el papel de la violencia como medio para transferir la propiedad privada en la ciudad contemporánea? Al responder esas interrogantes se busca contribuir en la discusión actual sobre el papel de la violencia en la distribución del territorio urbano, así como en los efectos diferenciales de su manifestación sobre el espacio.

## FUENTES Y MÉTODO

Las leyes mexicanas definen el despojo como un delito que consiste en la toma forzada, violenta o furtiva de predios y bienes inmuebles que le pertenecen a alguien más. El despojo puede darse de manera individual o colectiva. Pero, a diferencia de otros contextos, en la Ciudad de México la legislación no reconoce situaciones atenuantes o no criminalizantes

del despojo, por ejemplo, en caso de que la propiedad sea invadida con fines de habitarla u ocupar una vivienda deshabitada (ver O'Mahony y Cobb, 2008).

A pesar de tratarse de un delito fuertemente relacionado con el espacio construido y apropiado, el despojo es definido por las leyes criminales de la ciudad a partir de las condiciones en que la propiedad es tomada (violenta, colectiva, organizada), así como las características de los sujetos que intervienen en su realización (burócratas, ancianos), sin importar el tipo, el uso, la ubicación o el valor de las propiedades en conflicto. Así, el delito de despojo se castiga con una pena que va de los dos a los cinco años de prisión, pero puede incrementarse hasta diez años en caso de que el despojo se realice por más de tres personas, cuando se simulen actos de autoridad, cuando se utilice documentación falsa, cuando participe un servidor público, cuando se cometa en contra de adultos mayores o de padres o abuelos (Código Penal para la Ciudad de México, artículos 237-238).

En términos procesales, al menos desde la primera mitad del siglo XX, los legisladores han clasificado al despojo como un delito que únicamente puede ser procesado por el Estado a solicitud de las partes –por querrela–, lo que significa que el Estado no tiene la obligación de intervenir *ex officio* si el propietario despojado no denuncia el hecho ante una autoridad competente. Además, para que una denuncia penal de despojo sea justiciable, la víctima debe demostrar que el evento ocurrió de manera violenta o furtiva; pero, sobre todo, que sucedió en un lapso no mayor de un año. Finalmente, aunque en los últimos años se han modificado ciertos procedimientos para promover una recuperación temprana de los inmuebles despojados (Gilet y Álvarez, 2023), la mayoría de las víctimas de este delito carecen de certeza sobre el tiempo que deberá transcurrir para recuperar sus inmuebles y, lo que es más grave, desconfían del uso que le darán las autoridades a los inmuebles una vez que son recuperados (*idem*).

Esta investigación se refiere a tales definiciones jurídicas no únicamente como una manera para describir las categorías normativas que prescriben los eventos de despojo en la Ciudad de México como un delito (criminalización primaria), sino sobre todo como un medio para dimensionar los procesos y requisitos burocráticos que las víctimas de despojo deben seguir para recuperar sus inmuebles por la vía judicial. Según las normas descritas, no todas las víctimas de una toma forzada de propiedad pueden recuperar sus inmuebles o predios a través del sistema de justicia criminal. Tampoco todas las transferencias no consensuadas de la propiedad pueden ser procesadas como despojos. Mucho menos puede presumirse que todos los actos de despojo sean denunciados. Como señalan las autoridades judiciales de la ciudad “existen más casos, pero no son denunciados por las amenazas que ejercen los invasores sobre las víctimas” (Mejía, 2023). De hecho, para que una transferencia forzada de la propiedad pueda convertirse en un reporte criminal de despojo, es necesario que el evento involucre manifestaciones probables de violencia o amenaza de usarla, que las víctimas lo denuncien y asuman los costos del proceso legal, que las víctimas demuestren titularidad de derechos de propiedad o posesión sobre el inmueble o predio afectado, y que el evento ocurra dentro de un lapso de un año.

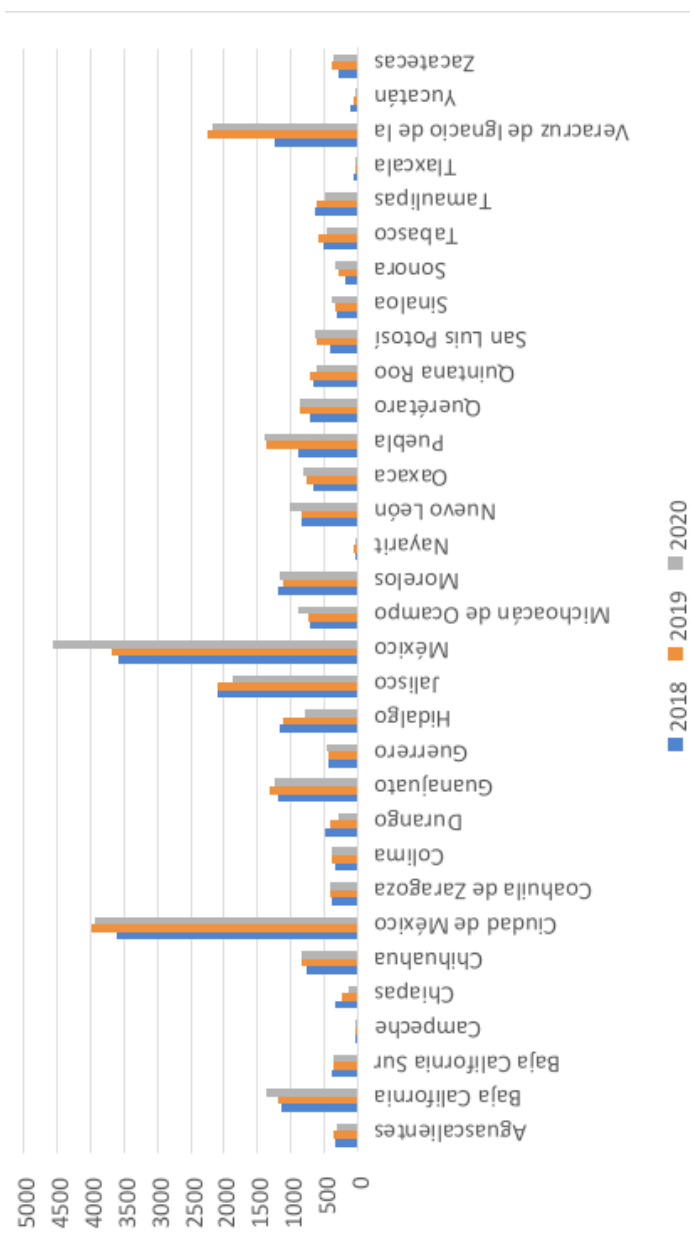
Bajo tales estándares, en esta investigación se sistematizó y analizó, mediante estrategias estadístico-descriptivas, un total de 24,039 registros de eventos criminales de despojo que entre enero de 2012 y abril de 2019 lograron reunir estas condiciones normativas a lo largo de los 2,243 colonias que componen las dieciséis alcaldías en que se divide la Ciudad de México. En promedio se contabilizan 10.7 despojos por colonia; sin embargo, son 413 barrios los que presentan una mayor concentración del fenómeno, con un promedio de 42.4 eventos registrados (tabla 2). El principal método de análisis es el estadístico descriptivo, presentado

a través de medidas univariadas (totales, porcentajes, medias), para describir y analizar la distribución espacial del despojo en la Ciudad de México. La hipótesis principal del trabajo es demostrar que existe una distribución espacial no aleatoria del delito de despojo en México. En otras palabras, se pretende probar que el reporte de delitos de despojo se concentra más en ciertas colonias y alcaldías de la Ciudad, mostrando así una dimensión adicional y novedosa sobre el papel que juega la violencia en las transferencias del territorio y la propiedad en la Ciudad de México.

## HALLAZGOS

En México, la toma forzada y violenta de la propiedad privada representa una de las prácticas criminales más efervescentes de los últimos años. En números absolutos, los despojos reportados pasaron de diecinueve mil eventos en 2002 a veintinueve mil en 2020; lo que significa un incremento de poco más de 45 por ciento de eventos delictivos de despojo en las últimas dos décadas (Meneses, 2023). Dentro de esta tendencia nacional, la Ciudad de México es una de las entidades federativas en donde más se concentra el reporte de eventos delictivos de despojo, sólo por debajo del Estado de México. La información presentada en la gráfica siguiente es útil para dimensionar la distribución de eventos de despojo en cada una de las entidades federativas mexicanas. De hecho, es posible apreciar que tan sólo en la Ciudad de México se concentra 14 por ciento del total de eventos de despojo denunciados ante las autoridades jurisdiccionales en todo el país.

Gráfica 1  
DENUNCIAS DE DESPOJO. MÉXICO, ENTIDADES FEDERATIVAS  
SNSP (2018-2020)



A nivel municipal, la situación del despojo es similar. Dentro del universo de despojos denunciados en todo el país a lo largo del periodo 2015-2020, en el ámbito municipal (N=2,446), cuatro alcaldías de la Ciudad de México se encuentran dentro de los diez municipios en donde más se denuncian despojos en todo el país. Estas alcaldías son, en orden numérico: Iztapalapa (2,919), Cuauhtémoc (2,735), Gustavo A. Madero (2,252) y Tlalpan (1,681). En conjunto, la información presentada (gráfica 1, tabla 1) confirma el ensanchamiento que ha adquirido la práctica de despojo en la Ciudad de México como disparador de la actividad del sistema de justicia criminal, pero poco nos dice sobre cuáles son las dimensiones que ocupan las prácticas de despojo dentro de los procesos de transferencia –legal e ilegal– de la propiedad en la Ciudad de México.

Tabla 1  
NÚMERO DE CARPETAS DE INVESTIGACIÓN DEL DELITO  
DE DESPOJO PARA EL PERIODO 2015-2020. PRIMEROS 30 MUNICIPIOS

Núm.	Municipio	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
1	Tijuana	603	471	456	486	538	566	3120
2	Iztapalapa	411	401	472	490	546	599	2919
3	Cuauhtémoc	473	446	460	435	491	430	2735
4	Ecatepec	350	351	404	400	484	568	2557
5	Gustavo A. Madero	284	321	368	399	408	472	2252
6	Puebla	552	381	413	398	345	152	2241
7	Mexicali	227	266	397	339	321	392	1942
8	Querétaro	213	237	288	351	371	401	1861
9	Tlalpan	245	258	255	309	331	283	1681
10	Zapopan	172	285	273	337	325	285	1677
11	Guadalajara	165	240	314	339	321	238	1617
12	León	236	290	242	316	248	254	1586
13	Chihuahua	200	219	280	274	250	282	1505
14	Benito Juárez (CDMX)	195	248	215	272	295	246	1471

Núm.	Municipio	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
15	Cuernavaca	258	202	214	285	232	256	1447
16	Benito Juárez (Q. Roo)	331	147	129	310	301	229	1447
17	Ensenada	241	218	215	220	243	283	1420
18	Xochimilco	231	206	221	238	246	249	1391
19	Veracruz	141	62	242	235	475	235	1390
20	Durango	252	288	316	237	161	117	1371
21	Coyoacán	224	235	186	208	235	250	1338
22	Juárez	160	165	198	209	317	263	1312
23	Álvaro Obregón	201	194	189	221	243	241	1289
24	Los Cabos	157	220	237	226	203	214	1257
25	Venustiano Carranza	176	180	179	173	241	253	1202
26	Aguascalientes	140	103	206	223	278	235	1185
27	Miguel Hidalgo	193	214	182	196	208	184	1177
28	Centro (Tabasco)	205	222	195	191	195	150	1158
29	San Luis Potosí	102	127	237	191	273	216	1146
30	Azcapotzalco	159	204	185	198	202	181	1129
<b>Total</b>								<b>49823</b>

Fuente: Peral Garibay (2023: 37).

Un primer hallazgo de esta investigación es que, al menos en la Ciudad de México, los eventos de transferencia forzada de la propiedad no son experiencias menos comunes que la traslación consensuada de la propiedad expresada en contratos de compraventa. De hecho, mientras que un reporte reciente señala que para el año 2021 en la Ciudad de México se registró un total de 11,750 transferencias consensuadas de propiedad (operaciones de compraventa) (Tinsa, 2021, 2022), los registros oficiales de eventos delictivos reportan que en promedio en la Ciudad de México se denuncian anualmente

3,295 despojos (SNSP, 1997-2017; 2015-2024). Según esta información, los despojos representarían una tercera parte del total de las transacciones consensuadas de propiedad que se registran en la ciudad.

La información presentada también confirma el carácter territorializado del despojo. En términos generales, puede decirse que el despojo no es una práctica aleatoria, ni a nivel estatal o municipal, pues suele concentrarse en ciertos estados y municipios, más que en otros (Meneses, 2023; Meneses, Fondevila y Galindo, 2023). Aun así, es muy poco lo que se sabe sobre la manera en que se distribuye y despliega esta práctica en la ciudad; en otras palabras, se desconoce cómo se materializa y distribuye esta práctica a nivel intraurbano en la Ciudad de México.

En este sentido, un segundo hallazgo de esta investigación consiste en confirmar que en la Ciudad de México los eventos de despojo no son aleatorios; antes bien, usualmente se concentran en ciertos barrios y zonas. La colonia Centro es la que presenta mayor número de eventos de despojo con un total de 634 registrados a lo largo del periodo, seguida por las colonias Roma Norte (296), Doctores (263), Santa María la Ribera (250), Narvarte (231), Del Valle (231), San Andrés Totoltepec (198), Obrera (197), Guerrero (185), Agrícola Oriental (177) y Agrícola Pantitlán (170). En la tabla 2 se aprecia mejor esta distribución.

Tabla 2

CARPETAS DE INVESTIGACIÓN DEL DELITO DE DESPOJO POR COLONIA.  
CIUDAD DE MÉXICO 2012-2019. PRIMERAS 50 COLONIAS

<b>Colonia</b>	<b>Despojos denunciados (2012-2019)</b>
Centro	634
Roma Norte	296
Doctores	263
Santa María la Ribera	250
Del Valle Centro	231
Narvarte	231



<b>Colonia</b>	<b>Despojos denunciados (2012-2019)</b>
San Andrés Totoltepec	198
Obrera	197
Guerrero	185
Agrícola Oriental	177
Morelos	169
Portales Sur	168
Juárez	160
Pedregal de Santo Domingo	159
San Miguel Topilejo	147
Moctezuma 2a. Sección	145
Roma Sur	140
San Rafael	123
San Francisco Tlaltenco	119
Santo Tomás Ajusco	119
Peralvillo	118
Agrícola Pantitlán	117
Santa Cruz Acalpixca - Pueblo	117
Polanco	115
Anáhuac	114
San Miguel Ajusco	113
Jardín Balbuena	102
Buenavista	100
San Mateo Xalpa	97
Ejército de Oriente	96
Santa Ana Poniente	95
Santiago Tepalcatlalpan	95
Industrial	92
Lindavista	91
San Gregorio Atlapulco	91
Vallejo	89
Pedregal de Santa Úrsula	87
Tacuba	86

Colonia	Despojos denunciados (2012-2019)
Hipódromo	85
Desarrollo Urbano Quetzalcóatl	84
Cuauhtémoc	82
San Francisco Culhuacán	81
Ajusco	79
Barrio 18	77
Escandón I Sección	77
Héroes de Padierna	77
Popotla	75
Nonoalco Tlatelolco	73
Ejército de Agua Prieta	70

**Fuente:** Elaboración con base en el Sistema de Información Estadística Delictiva, CDMX; ver FGJ-CDMX (2016-2024).

Como se muestra en la tabla 2, los registros de despojo suelen concentrarse en los barrios centrales de la ciudad en donde la propiedad tiene usos habitacionales o comerciales. De hecho, el único de los primeros diez barrios con altos números de eventos de transferencias forzadas que se ubica fuera de las alcaldías centrales de la ciudad es el de San Andrés Totaltepec, localizado en la alcaldía Tlalpan y que se estructura por usos de suelo agrícolas y propiedad ejidal. El resto de los barrios en donde se concentra el despojo se ubica en las alcaldías Cuauhtémoc (6), Benito Juárez (2), Iztacalco (2) y Venustiano Carranza (1).

Un tercer hallazgo de esta investigación tiene que ver con la centralidad de las transferencias forzadas de propiedad y el carácter conflictivo del centro de la Ciudad de México. Según el extenso estudio de Duhau y Giglia (2008) sobre *las reglas del desorden* en esta entidad federativa, la zona centro (alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza) es un territorio altamente disputado tanto por su valor histórico y patrimonial como por “su ubicación, los servicios más completos y diversificados, usos de suelo mixtos, una red

completa de transporte público y mejores vialidades de conexión con el resto de la metrópoli” (Duhau y Giglia, 2008: 233).

En este contexto, la concentración de denuncias de despojos en los barrios centrales de la ciudad puede representar una expresión adicional del carácter conflictivo de esta zona, pues “la buena ubicación y calidad urbana de estos barrios los hace objeto de diferentes intervenciones que tienden a alterar la condición de privilegio de sus habitantes” (Duhau y Giglia, 2008: 252). Los resultados aquí expuestos reafirman este carácter conflictivo del centro de la ciudad e ilustran la manera en que en esta área los conflictos sobre la propiedad se desplazan de los barrios hacia los ministerios públicos y los juzgados. En otras palabras, se trata de zonas de la ciudad en donde el reconocimiento y la adjudicación de los derechos de propiedad son cada vez más materia del sistema de justicia criminal que de acuerdos libres y consensuados.

Por último, es importante subrayar que en los barrios que concentran un mayor número de reportes de despojo, el uso de la fuerza como medio para transferir la propiedad es una experiencia común y, en ciertos casos, atribuible a dos fenómenos públicamente conocidos. Por un lado, la participación de organizaciones criminales que se dedican a invadir predios de manera violenta para instalar centros de operaciones y almacenaje de mercancías ilegales (drogas, armas, piratería) o para cobrar rentas de tres mil a cinco mil pesos a quienes deciden permanecer viviendo ahí (Infobae, 2019). Esto es particularmente el caso de las alcaldías Cuauhtémoc y Venustiano Carranza (los barrios Centro, Santa María la Ribera, Roma Norte, Doctores, Obrera, Guerrero), en donde las autoridades atribuyen el aumento de este tipo de operaciones a una organización criminal (Unión Tepito) cuyos integrantes parecen estar relacionados con una tercera parte de todos los crímenes cometidos en toda la ciudad.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> *La Silla Rota*, 24 de abril de 2023. Disponible en: <<https://lasillarota.com/metropoli/2023/4/24/union-tepito-el-poder-de-un-cartel-de-cada-10-detenido-en-cdmx-son-de-sus-filas-425487.html>>.

Por otro lado, destaca el involucramiento de autoridades del mismo sistema de justicia (jueces, policías, fiscales) que en complicidad con algunos empresarios inmobiliarios toman por la fuerza diferentes predios argumentando la ejecución de una orden judicial falsa de desalojo o recuperación de inmuebles.<sup>5</sup> Este es el caso de las colonias Narvarte y Del Valle, ambas ubicadas en la alcaldía Benito Juárez, en donde se ha documentado la existencia de grupos policiales dedicados al despojo (cartel de despojo) y de autoridades municipales que actúan en coordinación con empresarios para obtener ilegalmente lotes donde construir grandes torres de departamentos para después venderlos (cartel inmobiliario).

Desde luego, no podemos obviar la distancia que hay entre los registros oficiales que dan cuenta de la cantidad de personas que denuncian haber sido víctimas de un evento delictivo en un espacio y tiempo determinados, los registros hemerográficos que contribuyen a construir narrativas públicas sobre ciertas prácticas sociales, y la realidad que se vive y experimenta cotidianamente. A fin de cuentas, ni todos los eventos de despojo se denuncian, ni mucho menos, como se ha señalado, ocurren con la misma frecuencia y magnitud. Aun así, aquí interesa destacar la consistencia en la que tanto fuentes oficiales como periodísticas parecen coincidir, al menos a la distancia, sobre territorios y barrios similares.

## **A MODO DE CONCLUSIÓN**

Este análisis ha puesto bajo escrutinio empírico el papel que juegan la violencia y la ilegalidad en la redistribución y reorganización de la tenencia de la propiedad en la Ciudad de México. A partir de una aproximación estadístico-descriptiva, el artículo muestra la distribución espacial de un tipo específico

<sup>5</sup> *Unomásuno*, 27 de diciembre de 2024. Disponible en: <<https://lasillarota.com/metropli/2023/4/24/union-tepito-el-poder-de-un-cartel-de-cada-10-detenidos-en-cdmx-son-de-sus-filas-425487.html>>.

de transferencia forzada de la propiedad (despojo) que la población denunció frente a las autoridades jurídicas a lo largo de un periodo de tiempo determinado (2012-2019).

Al describir las condiciones burocráticas y procedimentales que debe reunir un evento de despojo para ser procesado como un acto delictivo y sancionable por los operadores del sistema de justicia de la ciudad, el artículo ha enfatizado el carácter del despojo como un dispositivo jurídico que criminaliza, y simultáneamente regula, las circunstancias en que una propiedad puede ser tomada por la fuerza en la Ciudad de México.

En conjunto, el análisis ha mostrado que ni la violencia ni la ilegalidad se distribuyen de manera uniforme en la Ciudad de México. Las denuncias de despojo se concentran en la zona central de la ciudad. Pero una buena parte de los barrios registran reportes de esta práctica. La concentración de reportes de eventos de despojo no es una cualidad buena o mala de algunos barrios. Es, en realidad, la evidencia de que ahí, en esas colonias, la propiedad no se transfiere ni libre ni legalmente. Aquí el carácter disputado y conflictivo de la zona central de la Ciudad de México emerge en una nueva dimensión que moviliza la intervención del sistema de justicia criminal como un medio para asegurar, reafirmar o restituir los derechos de propiedad.

Ciertas limitaciones de este estudio indican algunas direcciones a seguir en investigaciones futuras. Los efectos y las consecuencias sentidas por los propietarios despojados, en el terreno, permanecen borrosas e inalcanzables desde las fuentes exploradas. Cualquier análisis sobre las condiciones en que el sistema de justicia procesa los conflictos sociales persiste incompleto sin considerar los caminos en que la experiencia subjetiva de ser víctima del delito de despojo se convierte en una trayectoria procesal dentro de un sistema de reglas altamente especializado, jerarquizado y burocratizado.

Los registros individualizados y trazables de actores, conflictos, propiedades y consecuencias jurídicas derivadas de

los reportes de despojo también permanecen fuera del alcance del escrutinio público. Un análisis que logre incorporar estas dimensiones es, sin lugar a duda, necesario para desentrañar la complejidad y diversidad de formas en que la violencia se despliega en la Ciudad de México como medio para transferir la propiedad. Por el momento, la evidencia aquí presentada sugiere que, lejos de constituir eventos aislados de transferencias forzadas de propiedad, los despojos en la Ciudad de México representan procesos que se concentran y acumulan en zonas específicas, pero también experiencias que se distribuyen diferencialmente entre dos grandes tipos de víctimas: aquellas que son capaces de recurrir al sistema de justicia criminal como medio para recuperar sus propiedades, y aquellas que no.

## FUENTES

- ANTILLANO, Andrés, Enrique Desmond Arias y Verónica Zubillaga (2020). “Violence and Territorial Order in Caracas, Venezuela”, *Political Geography* 82, 102221.
- AZUELA, Antonio (1989). *La ciudad, la propiedad privada y el derecho. Centro de estudios urbanos y ambientales*. México: El Colegio de México.
- BAIRD, Douglas y Thomas Jackson (1984). “Information, Uncertainty, and the Transfer of Property”, *The Journal of Legal Studies* 13 (2): 299-320.
- CÓDIGO PENAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO. Disponible en: <<https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/9cd0cdef5d5adba1c8e25b34751cccfcca80e2c.pdf>>.
- COLSAET, Alice, Yann Laurans y Harold Levrel (2018). “What Drives Land Take and Urban Land Expansion? A Systematic Review”, *Land Use Policy* 79: 339-349.
- CORTÉS, Ramón, mma Zapata y María del Rosario Ayala (2019). “Narrativas de despojo y destrucción. La megami-nería en México a 30 años del capitalismo neoliberal”, *Política y Cultura* (52): 113-139.

- CRAMER, Christopher y Paul Richards (2011). "Violence and War in Agrarian Perspective", *Journal of Agrarian Change* 11 (3): 277-297.
- DUHAU, Emilio y Ángela Giglia (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. Ciudad de México: Siglo XXI Editores.
- FGJ-CDMX (Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México) (2022). "Plan de Política Criminal y Programa de Persecución Penal 2022". Disponible en: <<https://www.fgjcdmx.gob.mx/micrositios/consejo-ciudadano/plan-de-politica-criminal-y-programa-de-persecucion-penal/plan-de-politica-criminal-y-programa-de-persecucion-penal-2022>>.
- FGJ-CDMX (Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México) (2016-2024). "Carpetas de investigación". Disponible en <<https://datos.cdmx.gob.mx/dataset/carpetas-de-investigacion-fgj-de-la-ciudad-de-mexico>>.
- GILBERT, Alan y Peter Ward (1987). *Asentamientos populares versus poder del Estado: tres casos latinoamericanos: Ciudad de México, Bogotá y Valencia*. Ciudad de México: Gustavo Gili .
- GILET, Eliana y Ernesto Álvarez (2023). "La fiscalía del despojo en la Ciudad de México", *Quinto Elemento*, 20 de marzo. Disponible en: <<https://quintoelab.org/project/la-fiscalia-del-despojo-cdmx>>.
- GOFFE, Rachel (2023). "Capture Land: Anti-squatting Policy as Processual Land Grab in Jamaica". En *Routledge Handbook of Global Land and Resource Grabbing*, editado por Andreas Neef, Chanrith Ngin, Tsaye Moreda y Sharlene Mollet, 65-80. Nueva York: Routledge.
- INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) (2012). "Clasificación estadística de delitos (CED)". Disponible en: <<http://www3.inegi.org.mx/sistemas/clasificaciones/delitos.aspx>>.
- INFOBAE (2019). "Así creció el poder de la Unión Tepito: despojo, extorsión y complicidad de la policía", 14 de marzo. Disponible en: <<https://www.infobae.com/america/mexico/2019/03/14/asi-crecio-el-poder-de-la-union-tepito-despojo-extorsion-y-complicidad-de-la-policia/>>.

- JANOSCHKA, Michael (2009). "The Contested Spaces of Lifestyle Mobilities: Regime Analysis as a Tool to Study Political Claims in Latin American Retirement Destinations", *Die Erde* 140: 251-253.
- LEVIEN, Michael (2021). "Fictitious but not Utopian: Land Commodification and Dispossession in Rural India". En *Land Fictions: The Commodification of Land in City and Country*, editado por Asher Ghertner y Robert Lake, 26-43. Nueva York: Cornell University Press.
- MANTILLA, Jorge (2020). "Street Urban Peace in Contested Informalities: The Hidden Face of Colombia's War on Drugs", *Journal of Illicit Economies and Development* 2 (2): 127-142. DOI: <[doi.org/10.31389/jied.51](https://doi.org/10.31389/jied.51)>.
- McSWEENEY, Kendra, Nazih Richani, Zoe Pearson, Jennifer Devine y David Wrathall (2017). "Why Do Narcos Invest in Rural Land?", *Journal of Latin American Geography* 16 (2), 3-29. DOI: <[doi:10.1353/lag.2017.0019](https://doi.org/10.1353/lag.2017.0019)>.
- MEJÍA, Iván (2023). "FGJ imputa otros delitos a ex funcionarios de BJ por Cártel Inmobiliario", *Excélsior*, 11 de julio. Disponible en: <<https://www.excelsior.com.mx/comunidad/fgj-imputa-otros-delitos-a-ex-funcionarios-de-bj-por-cartel-inmobiliario/1597230>>.
- MENESES, Rodrigo (2023). "La era del despojo: propiedad, justicia criminal y violencia en México". En *El Estado de derecho en el México contemporáneo*, editado por José Ramón Cossío Díaz y Vicente Ugalde (4): 165-188. Ciudad de México: El Colegio de México. DOI: <<https://doi.org/10.2307/jj.5590544.9>>.
- MENESES, Rodrigo, Gustavo Fondevila y Carlos Galindo (2023). "Landscapes of Dispossession: Criminal Justice and Property Rights in Mexico (2015-2020)", *Environment and Planning C: Politics and Space* 41 (6). DOI: <<https://doi.org/10.1177/23996544231173548>>.
- MENESES RODRIGO, Enrique García, Gustavo Fondevila y Ricardo Massa (2021). "No Life, No Land: Homicide and Dispossession in Mexico", *Land Use Policy* 108 (septiembre). DOI: <<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105593>>.



- MOCTEZUMA, V. (2023). *Violencia, desalojos y despojos. Conflictos en torno a la vivienda popular en el Centro Histórico*. En prensa.
- NEEF, Andreas, Chanrith Ngin, Tsagaye Moreda y Sharlene Mollet (2023). *Routledge Handbook of Global Land and Resource Grabbing*. Nueva York: Routledge.
- NICHOLS, Robert (2020). *Theft is Property!: Dispossession and Critical Theory*. Durham: Duke University Press.
- O'MAHONY, Lorna y Neil Cobb (2008). "Taxonomies of Squatting: Unlawful Occupation in a New Legal Order", *The Modern Law Review* 71 (6), 878-911.
- PEÑA, Rocío del Pilar, Luis Enrique Ruiz, María Mónica Parada, Santiago Zuleta y Ricardo Álvarez (2017). "Legal Dispossession and Civil War in Colombia", *Journal of Agrarian Change* 17 (4), 759-769.
- PERAL GARIBAY, José Omar (2023). *Desplazamiento interno por megaproyectos, cambios en procesos productivos, afectaciones ambientales y cambio climático en México: un diagnóstico*. Disponible en: <<https://hic-al.org/wp-content/uploads/2023/12/Desplazamiento-interno-por-megaproyectos-en-linea.pdf>>.
- REVELL, Keith (1992). "Regulating the Landscape. Real Estate Values, City Planning". En David Ward y Olivier Zunz, *The Landscape of Modernity: Essays on New York City, 1900-1940*, 19-45. Nueva York: Russel Sage Foundation.
- RIVERA, Ricardo (2022). "Autoridades reciben 11 denuncias por casos de despojo al día en la CDMX", *UnoTv*, 27 de diciembre. Disponible en: <<https://www.unotv.com/reportajes-especiales/despojo-11-denuncias-al-dia-por-estos-casos-en-cdmx/>>.
- ROUX, Rhina (2012). "México: despojo universal, desintegración de la república y nuevas rebeldías", *Theomai* 26 (julio-diciembre). Disponible en: <<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=12426097008>>. [Consulta: 23 de agosto de 2023].
- SEQUERA, Jorge y Michael Janoschka (2012). "Ciudadanía y espacio público en la era de la globalización neoliberal", *Arbor* 188 (755): 515-527.

- SISTEMA DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DELICTIVA, CDMX. Disponible en: <<https://datos.cdmx.gob.mx/>>.
- SNSP (Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública) (1997-2017; 2015-2024). *México. Datos Abiertos de Incidencia Delictiva*. Disponible en: <<https://drive.google.com/file/d/1Une0nq7dHNktEj7Rlqz2A0YWmlvbZVOV/view>>.
- STAEHELI, Lynn y Donald Mitchell (2016). *The People's Property?: Power, Politics, and the Public*. Nueva York: Routledge.
- TINSA (2021, 2022, 2023). "Informes de coyuntura inmobiliaria, CDMX". Disponible en: <<https://www.tinsamexico.mx/>>.
- VELÁSQUEZ, Ángela y Mayda Marín (2020). "Migración indígena como estrategia de despojo territorial. Experiencias de mujeres indígenas del municipio de Ocosingo-México", *Utopía y praxis latinoamericana* 25 (91): 160-172. Disponible en: <<https://produccioncientificaluz.org/index.php/utopia/article/view/34093>>.