

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA

DE MEXICO

CAMPUS "A C A T L A N"

**LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA
EFECTOS JURIDICOS Y SU ALCANCE COMO
MEDIO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN
EL ESTADO DE MEXICO.**

T E S I S

**PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A

VICTOR MANUEL ZAMORA ZAMUDIO

ASESOR: LIC. SAUL CORZA VALLADARES

NAUCALPAN, ESTADO DE MÉXICO

2006



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

**GRACIAS
A DIOS.**

POR HABERME PERMITIUDO LLEGAR HASTA AQUÍ.

A MIS PADRES.

**COMO TESTIMONIO DE MI ETERNO AGRADECIMIENTO POR
EL APOYO INCODICIONAL QUE SIEMPRE ME HAN BRINDADO,
EL ESTÍMULO, SACRIFICIO Y COMPRESION; HICIERON
REALIDAD MI FORMACION PROFESIONAL**

A MI ESPOSA.

**A QUIEN CON SU AMOR Y CONSTANTE SUPERACION
PERSONAL Y PROFESIOANL A MOTOIVADO DIA A DIA EL
ANHELO DE SUPERARME**

A MIS HIJOS.

**POR SER MI FUERTE DE INSPIRACION, Y A QUIEN DESEO
VERLOS REALIZADOS EN LA VIDA.**

A MIS HERMANOS.

**POR EL APOYO QUE ME HAN MOSTRADO EN TODA Y CADA
UNA DE MIS ACCIONES CONMIGO**

A MIS AMIGOS,

**DE INFANCIA, DE ESTUDIOS Y DE TRABAJO, POR QUE
MERCEN MI RESPETO Y ADMIRACION SIENDO POSIBLE
CONSTATAR EN ELLOS EJEMPLO DE HONRADEZ,
SUPERACIÓN Y LEALTAD.**

AL LICENCIADO SAUL CORZA VALLADARES.

**POR SU DIRECCION Y ASESORAMIENTO INCONDICIONAL EN
LA ELABORACION DEL PRESENTE TRABAJO, A EL MI
RECONOCIMIENTO RESPETO Y GRATITUD.**

CON RESPETO AL HONORABLE JURADO.

LICENCIADO LEONCIO CAMACHO MORALES

LICENCIADO SAUL CORZA VALLADARES

LICENCIADO MARIO LOPEZ HERNANDEZ

LICENCIADO ALMA ROSA BERNAL CEDILLO

LICENCIADO ALEJANDRO GARCIA ROMÁN

INDICE

INTRODUCCION -----	I
CAPITULO I ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	
1.1 EPOCA ANTIGUA -----	1
1.2 ROMA -----	3
1.3 EUROPA -----	7
1.4 AUSTRALIA -----	13
1.5 MEXICO -----	14
1.6 ESTADO DE MEXICO -----	15
CAPITULO II REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	
2.1 DEFINICION, NATURALEZA JURIDICA Y FINALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD -----	22
2.2 PRINCIPIOS REGISTRALES -----	26
2.3 SISTEMA REGISTRAL MEXICANO -----	36
2.4 EL SEGURO DE TITULO INMOBILIARIO -----	37
CAPITULO III LOS DERECHOS REALES	
3.1 DEFINICION -----	40
3.2 LA PROPIEDAD -----	42
3.3 FORMAS DE ADQUISICION -----	44
3.4 LA POSESION -----	48
3.5 LA PRESCRIPCION -----	52
3.6 LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA O USUCAPION -----	53
CAPITULO IV INMATRICULACION REGISTRAL	
4.1 DEFINICION, FORMAS Y PROCEDIMIENTO -----	62
4.2 LA INMATRICULACION POR MEDIO DE LA INFORMACION DE DOMINIO -----	67
4.3 LA INMATRICULACION POR MEDIO DE LA INFORMACION POSESORIA -----	73
4.4 LA INMATRICULACION JUDICIAL -----	76
4.5 LA INMATRICULACION MEDIANTE LA INSCRIPCION DE UN DECRETO -----	78
4.6 LA INMATRICULACION MEDIANTE LA INSCRIPCION DE TITULOS SOLARES O DE LOS DOCUMENTOS QUE CONVIERTAN UN BIEN EJIDAL EN PROPIEDAD PRIVADA-----	78

4.7 LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA -----	79
CAPITULO V LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE MEXICO	
5.1 DEFINICION -----	84
5.2 REQUISITOS DE PROCEDENCIA Y MARCO LEGAL -----	84
5.3 FUNCION SOCIAL DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA -----	95
5.4 ASPECTO FISCAL Y SU IMPACTO EN EL AMBITO MUNICIPAL -----	100
5.5 FUNCION JURIDICA -----	104
5.6 EFECTOS JURIDICOS -----	105
CONCLUSIONES -----	106
BIBLIOGRAFIA -----	113
ANEXOS -----	116

INTRODUCCION

No existe una explicación válida que justifique las grandes desigualdades sociales que se viven en México, el desarrollo nacional no ha impactado en la gran mayoría de los municipios, la falta de oportunidades es un lastre para las aspiraciones de quienes habitan la provincia mexicana.

En su primer capítulo, el presente trabajo retoma de manera sucinta los antecedentes históricos del Registro Público de la Propiedad, con el propósito de ubicar la figura jurídica de “Inmatriculación Administrativa” en el tiempo y en su espacio geográfico, analizando la influencia que algunos países han tenido en México.

En el capítulo segundo, se hace énfasis en el objetivo del Registro Público de la Propiedad, que es recepcionar e inscribir la información catastral de los inmuebles, además, dar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, que en términos generales surten efectos contra terceros y la necesaria vigilancia y protección del bien común, proporcionando seguridad y certeza jurídica en el ámbito inmobiliario. Es ésta, una tarea del estado y finalidad esencial de dicha institución.

En el Estado de México, los grados de marginación y pobreza son preocupantes y en muchos casos hasta insultantes; la migración, el centralismo y la macrocefalia burocrática han convertido a este Estado en hábitat de los grupos marginados, que migran de sus estados en la búsqueda de mejores niveles de vida, la ilusión de encontrar en la ciudad soluciones a sus grandes problemas, los ha arraigado al suelo mexiquense, han abandonado las tierras de cultivo y el suelo que los vio nacer para aferrarse a otras formas de marginación e injusticia, que es la que se vive en las grandes ciudades, no es extraño ver frente a la opulencia de los lujosos complejos habitacionales, los barrios más miserables de los marginados.

Este desplazamiento masivo de personas, hacia los centros urbanos, no es un capricho, es una afanosa búsqueda de mejores niveles de vida o cuando menos de una expectativa más promisorias para sus nuevas generaciones.

Consecuencia de esta inmigración anárquica, es el surgimiento de lo que actualmente son las ciudades mas pobladas del Estado de México e incluso del país; Nezahualcoyotl y Valle de Chalco, son ejemplos fehacientes de este fenómeno social, sus habitantes lo demandan todo, porque sus colonias carecen de todo, los más elementales servicios tienen que ser conseguidos a través de verdaderas luchas sociales; se les quiere culpar por ello, por el desorden, la pobreza y la anarquía en la que viven, sin reconocer que son victimas del sistema.

Justamente el capítulo tercero, trata de la materia o campo de actuación del Registro Público de la Propiedad; de los derechos reales; del patrimonio como facultad de las personas oponible a terceros, para usar, aprovechar y disfrutar de un bien.

El derecho real absoluto, perfecto y universal que permite usar, disponer, disfrutar, explotar y modificar el bien; es el derecho de propiedad, de quien el estado debe ser garante mediante la organización de un sistema de Registro Público de la Propiedad.

Así, en el capítulo siguiente, se hace especial énfasis, de la Inmatriculación como figura fundamental del derecho registral ya que es la inscripción o anotación, de personas, cosas, actos, o derechos, que tienen por objeto dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente.

Como parte medular del presente trabajo, el capítulo quinto trata de la Inmatriculación Administrativa y de manera significativa su función social; históricamente hemos padecido de anarquía e irregularidad en la tenencia de la tierra y en la seguridad jurídica de quien posee un bien, de ahí la utilidad de este procedimiento, que aporta innumerables soluciones a problemas derivados de la defectuosa titulación de la tierra, de la falta de registro de los predios y la consiguiente clandestinidad en que suele efectuarse el tráfico inmobiliario.

El municipio es la base de nuestra organización política, pero además es la instancia inmediata que conoce y debe dar respuesta a las demandas sociales de la ciudadanía. Las autoridades municipales, sus órganos administrativos y de gobierno, se ven inmersos en esta

problemática; la demanda social y de servicios de las colonias irregulares, se antepone a toda posibilidad de solución ya que la disponibilidad de recursos, para financiar estos requerimientos es nulo; pues por su propia irregularidad estas colonias están al margen del Plan de Desarrollo Municipal.

Las condiciones prevaecientes propician, presiones políticas en los ayuntamientos, que no son la autoridad competente para resolver sobre problemas de tenencia de la tierra, aunque si son coadyuvantes en la implementación y operación de un esquema de solución, y parte interesada en la regularización de la propiedad inmueble que se encuentra en las condiciones arriba descritas.

El Municipio esta obligado a acabar con desigualdades y marginación, e incorporar al desarrollo a todas las comunidades que componen su territorio, para esto, es menester propiciar las condiciones para incrementar la Hacienda Pública, con la concurrencia de todos quienes habitan el territorio municipal.

Esta problemática atañe al Gobierno y a los gobernados; el Estado debe reconocer su ingerencia en la tenencia irregular de la tierra, debe implementar y operar programas de regulación y titulación de predios, ampliar las funciones y apoyar la modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para poder proporcionar certidumbre en la propiedad raíz de estos grupos sociales, que requieren de un extraordinario apoyo, para que en un futuro sean sujetos de todas las prerrogativas de ley y vivan dentro de la legalidad.

La entrada en vigor de los tratados de libre comercio traen consigo desafíos para el sistema jurídico mexicano, que deberá adecuar la normatividad y el marco de actuación del Registro Público, así como su modernización para responder eficazmente a la nueva realidad que plantea la globalización.

Se destacan los valiosos conceptos y orientaciones del Licenciado R. Ismael Velasco González, Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México, para la conformación del

presente trabajo, resaltando la gran importancia que para el mundo jurídico representa el procedimiento registral.

Con la promulgación de la Constitución de 1917, se establecen las bases y principios, que determinan en la propiedad, una función social, que es la única manera legal de incorporar suelo agrícola o rural a suelo urbano.

El espíritu de la Constitución, responde a ese reclamo históricamente vigente, el carácter social de la Inmatriculación Administrativa, es incuestionable, surge de una auténtica demanda social, no como una prebenda del Gobierno.

Es una realidad ostensible, que quienes han tomado la decisión de adquirir un bien inmueble en estas condiciones, lo han hecho con la firme convicción de construir su vivienda e inmediatamente después habitarla, a pesar del punto de vista de los estudiosos de los aspectos urbano-legal, que cuestionan el surgimiento de fraccionamientos de estas características y de la figura jurídica que nos ocupa, sin que aporten soluciones al problema.

Los casos susceptibles de ser regularizados, a través del Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, tienen como característica; que no hay un interés en conflicto, por lo tanto procede mediante este procedimiento administrativo, cayendo necesariamente dentro del ámbito competencial de la propia autoridad administrativa, en el caso concreto del Director del Registro Público de la Propiedad, facilitando en tiempo y costo el trámite, proporcionando con ello certeza y seguridad jurídica al regularizar el documento base de su propiedad o posesión, mediante una resolución.

El Gobierno del Estado de México, dentro de su Plan de Desarrollo, contempla este aspecto; el Registro Público de la Propiedad, opera programas tendientes a incorporar al sistema registral, todos aquellos predios sustraídos a su acción y efectos, ya sean del dominio público o privado, coadyuvando a su correcta titulación e inscripción, plasmando la realidad jurídica de la propiedad; estos programas son susceptibles de aplicarse a toda la población, especialmente a las clases económicamente desfavorecidas.

Con este espíritu, el Doctor Jorge Jiménez Cantú, ex gobernador del Estado de México, mediante decreto en 1980, estableció el procedimiento de Inmatriculación Administrativa dentro de la esfera competencial del Registro Público de la Propiedad, surgiendo de esta manera, el concepto de regularizar la tenencia de la tierra.

El Programa de Inmatriculación Administrativa, que el Registro Público de la Propiedad a instrumentado, es de un contenido eminentemente social puesto que uno de sus fines es proteger a las clases mas necesitadas, procurando salvaguardar sus escasos recursos económicos sin tener que recurrir para su protocolización ante ningún fedatario público.

Existe la firme convicción, de aportar ideas y propuestas con la presente investigación, que profundicen en la búsqueda de soluciones responsables en la vigencia, la difusión y el perfeccionamiento de esta figura jurídica, por demás útil e interesante para la sociedad y los estudiosos del derecho.

CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Históricamente, el Estado, ha implementado fórmulas que garanticen los derechos de los gobernados respecto de la propiedad; el abuso y la arbitrariedad como práctica cotidiana para poseer un bien, han prevalecido a través del tiempo, situación que ha motivado una búsqueda constante de alternativas de solución a tan complejo problema.

Esta contraposición, en la que el Estado busca por medio de una regulación eficaz que el propietario de un bien tenga garantía de que sus derechos serán respetados; respecto de las conductas irregulares de quien se hace del bien sin atender a la norma previamente establecida por el Gobierno.

El derecho de propiedad es reconocido históricamente y es la parte medular del sistema jurídico en relación a los bienes; por lo que, considerando este marco legal que ha propiciado las circunstancias más adecuadas para la transmisión de la propiedad, ya que el espíritu de la ley ha sido dar certidumbre y seguridad jurídica al propietario, se tiene en este tipo de operaciones relacionadas con la propiedad raíz.

Las controversias que se han suscitado respecto de quien tiene derecho sobre el bien, han motivado que el Estado vaya ampliando y perfeccionando su estructura, lo que le ha permitido tener información y control mediante la inscripción de los bienes y las operaciones de transmisión de la propiedad.

La evolución de los sistemas de control, registro y publicidad han sido un largo proceso muy enriquecedor, que es la base del actual sistema, cuyas funciones se le han encomendado al Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

1.1 EPOCA ANTIGUA.

En los antecedentes más remotos del Registro Público de la Propiedad, la publicidad a los bienes inmuebles y la transmisión de los mismos, se encuentran dentro de diversos libros antiguos recogidos en la Biblia, tales como el Génesis, capítulo 23, versículos 16- 18 y Levítico, en el capítulo 25, versículo 24.

En estos pasajes bíblicos resalta el carácter sacramental que tenían los derechos de propiedad y la transmisión de bienes inmuebles.

Además se presenta una organización registral más avanzada en la sociedad egipcia, en la cual se reconocían dos especies de organismos registrales, por un lado denominada bibliozeke democión logon (archivo de negocios), la cual servía para mantener las declaraciones hechas cada catorce años y que eran la base de la prescripción positiva; por otro lado, también existía la enkteseon bibliozeke (archivo de adquisiciones), en los cuales trabajaban algunos funcionarios denominados bibliofilakes, cuya misión era intervenir en la transmisión de cualquier tipo de derecho real, debiendo dar su autorización para la enajenación de bienes o el gravamen de los mismos; dicha autorización se otorgaba mediante una prosangelia, en la que constaba el nombre de los contratantes y la naturaleza, tipo y contenido del mismo, a su vez estos funcionarios tenían facultades de clasificación y comprobación de las declaraciones.

Este esquema egipcio “establecía además un sistema alfabético para el orden de los archivos, así como también tenía un tipo de índice sintético, denominado diastromata, el cual contenía un resumen del expediente de cada inmueble y que se constituye como el antecedente más remoto del sistema de folios”. (1)

Finalmente dentro de la época antigua, en Grecia, se establece un sistema registral relativo a la publicidad de los bienes y específicamente de las hipotecas, mismo que el Maestro Jerónimo González Martínez, detalla en los siguientes términos:

“Estudiadas fríamente las instituciones griegas sin manías arqueológicas, debe reconocerse que los oroi (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (termini di confini), y si más tarde se colocaron en sus campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son simples medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros” (2)

- (1) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, 2000. pp. 3.4.
- (2) GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo, Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil. Ministerio de Justicia 1948, p. 30 citado en Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral, 2000 pp. 3.4.

1.2 ROMA.

Dentro del derecho romano no existió ninguna institución formal encargada de llevar un control o registro de los derechos reales que pudiera ser protectora de los derechos de terceros; esto se debió principalmente a dos elementos esenciales, por un lado a que la transmisión de la propiedad en Roma se hacía mediante la utilización de actos externos y solemnes que por encontrarse a la vista de toda la gente, se entendía que tenía la publicidad suficiente; así mismo porque en Roma se tenía en muy alta estima el nombre, el honor y la reputación de las personas, por lo que la palabra de un ciudadano romano era suficiente para garantizar una operación comercial o cualquier transmisión de derechos reales.

A pesar de esto, en derecho existen una serie de figuras jurídicas que son consideradas como antecedentes del actual sistema de registro de derechos reales, encontrándose estas figuras en distintas épocas del derecho romano, y para lo cual siguiendo al maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, lo dividiremos en tres etapas:

1.2.1 DERECHO ROMANO CLASICO.

Dentro del derecho romano clásico se distinguen tres modos de adquirir la propiedad, que por sus formalidades implicaban por un lado, publicidad y por otro formalidad y solemnidad en cuanto a su cumplimiento y ejecución frente a terceros.

Dentro del ius civile, como parte de los ciudadanos romanos; se establece la figura de la mancipatío y la figura de la in iure cessio, a su vez dentro del derecho de gentes o ius gentium encontramos a la traditio; estos tres modos de adquirir la propiedad tuvieron, como se ha señalado, la característica de ser procedimientos solemnes y públicos mediante los cuales el Estado reconocía el derecho de un adquirente de un bien nombrándolo nuevo dueño de este y en consecuencia, ningún tercero podía intervenir con el ejercicio del derecho de propiedad del nuevo propietario.

- a) Mancipatio: Como se ha observado, este método de adquisición de la propiedad deriva del ius civile, es decir, la primera solemnidad que impone que para ser válido, las dos partes involucradas deben ser necesariamente ciudadanos romanos.**

Para la realización de la ceremonia se requiere de la presencia del propietario de la cosa que se va a transmitir, denominado *mancipio accipiens*, de cinco testigos, de un funcionario público portador de la balanza, denominado *libripens*, evidentemente de una balanza y un pedazo de bronce como símbolo del precio que se paga por la cosa.

La ceremonia de esta forma de transmisión de la propiedad requería que una vez reunidos los interesados y sus testigos, el comprador o adquirente golpea uno de platos de la balanza con el pedazo de bronce, pronunciando a este tiempo una fórmula sacramental mediante la cual afirmaba que tomaba la propiedad de la cosa, misma que en caso de tratarse de bienes muebles, esta debía estar presente y en caso de ser inmuebles se presentaba una teja de la casa como símbolo de la misma.

Así mismo, como medio para proteger al comprador por posibles evicciones del derecho del vendedor, “el primero contaba con la *actio auctoritatis*, mediante la cual podía reclamar del vendedor una indemnización consistente en dos veces el precio pagado por la cosa, siendo necesario para la procedencia de la misma, que el comprador demostrara que había ofrecido al vendedor la oportunidad de participar como *coadyuvante* en el proceso contra el tercero reivindicante” (3)

Bajo este esquema, la figura de la *mancipatio* es expuesta por el Maestro Eugene Petit, en los siguientes términos:

“El enajenante y el adquirente se reúnen delante de cinco testigos y un *libripens* o portabalanza. Todos deben ser púberos y disfrutar del *commercium*. Es necesario también que la cosa, de la cual se trata de transferir la propiedad esté presente, a menos que fuese un inmueble, en cuyo caso esta condición, que era incómoda e imposible de cumplir no era exigida. El adquirente entonces, coge con la mano la cosa objeto de la emancipación y declara ser su propietario según el derecho civil, por haberla comprado con ayuda del cobre y de la balanza. Finalmente golpeaba en la balanza con una pieza pequeña de cobre, que entregaba al enajenante, para simular el precio, consumándose de esta manera la transferencia de la propiedad” (4)

(3) FLORIS MARGADANT, Guillermo, *El Derecho Privado Romano* 1979, p.263.

(4) PETIT Eugene, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, traducción de la 9ª. Edición francesa por J. Fernández González pp.262 y 263, citada por Magallón I., Jorge Mario. En *Instituciones de Derecho civil*. 1997. p. 640.

b) In iure cessio.

Este método de transmisión de la propiedad tiene un origen eminentemente procesal, ya que aunada a la necesaria voluntad de las partes para transmitir un bien, requiere así mismo la celebración de una simulada acción judicial del adquirente en contra del enajenante.

Para la celebración de esta forma de transmisión de la propiedad se realizaba de un juicio ficticio, entre el adquirente y el enajenante; los dos debían tener facultades y capacidad para acceder ante la justicia romana, por lo que acudían ante el Magistrado y el adquirente tomaba la cosa particular o una representación de la misma, afirmando ante la autoridad judicial que era propietario de la cosa, a lo que el Magistrado otorgaba al enajenante la oportunidad de defenderse, y si este no lo hacía o lo hacía en forma deficiente, el pretor declaraba que la cosa era propiedad del adquirente.

Este esquema de transmisión de la propiedad, tiene ciertas limitantes, ya que el adquirente no contaba con la actio auctoritatis por lo que no podía reclamar al vendedor la evicción del bien; esto se debía, a que formalmente el comprador no había comprado nada del vendedor, por lo que este no tenía ninguna obligación, de garantizar el saneamiento en caso de evicción.

Este método de transmisión de la propiedad es detallado por la Maestra Sara Bialostosky, y en los siguientes términos:

“In iure cessio. Es un negocio jurídico bilateral, formal y ficticio que sirve para transmitir la propiedad tanto de las cosas Mancipi como de las nec Mancipi; se utiliza también para constituir servidumbres personales y urbanas y para efectuar la emancipación y la adopción”.

c) Traditio

Finalmente, dentro del derecho de gentes (ius gentium), sobresale como único medio de transmisión de la propiedad la Traditio, la cual implica la entrega física de la posesión de la cosa que se va a enajenar, con la intención de las partes, tanto de transmitir la propiedad como de adquirirla.

Siguiendo al Maestro Guillermo Floris Margadant, la traditio requiere los siguientes elementos:

- a) Debe haber una entrega. Sin embargo, ésta no basta, pues numquam nuda traditio trasfer dominium, sed ita si venditio au alia iusta causa praecessarit (la mera entrega física nunca transmite la propiedad, si no le precede una venta u otra justa causa para la transmisión), de manera que a este elemento, exterior y objetivo, debemos añadir otro, interior y subjetivo.**
- b) La intención de las partes de celebrar uno de los múltiples negocios lícitos que normalmente tienen por consecuencia una transmisión de la propiedad. Esta intención debe existir en forma concordante entre ambas partes: si uno pensaba que el negocio era una donación que transmite la propiedad y el otro que era un préstamo de uso o comodato que no transmite la propiedad el resultado no es una traditio. (5)**

1.2.2. B) DERECHO JUSTINIANO

La trascendencia que tiene el emperador Justiniano fue el consolidar la grandeza del imperio romano y por ende, del derecho romano dentro de las famosas instituciones, dentro de las cuales contempla los ordenamientos romanos básicos que han pasado a la historia como fuente generadora e inspiradora del derecho contemporáneo de prácticamente todos los países de influencia italo germánica.

Las tres formas de transmitir la propiedad que hemos detallado en la época clásica del derecho romano fueron evolucionando, y dos de ellas no se consolidan dentro de la época de Justiniano, así en lo que se refiere a la in iure cesio, la misma desaparece en la época del emperador Dioclesiano, el cual gobernó Roma en el año 284 y fue el partícipe de la división del Imperio Romano, en Imperio Romano de Oriente, incluyendo Asia y Egipto, que quedaba bajo su mando desde Nicomedia, y al Imperio Romano de Occidente que incluye a Italia y Africa, que queda bajo el gobierno de Maximiliano, el cual gobierna desde Milán.

En lo que respecta a la mancipatio esta es suprimida por el propio emperador Justiniano, el cual gobernó Roma del año 483 al año 565.

(5) Floris Margadant, Guillermo Op. Cit. P.264

En tal sentido, el derecho Justiniano, que como se ha señalado, adopta las instituciones del Derecho Romano y las lleva a su máximo esplendor, recoge como único medio general de transmitir la propiedad a la traditio, misma que contempla Justiniano en las institutas, en los siguientes términos:

XI. Según el derecho natural adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea; y hecha por el propietario produce enajenación. Por este medio se enajenan los fondos estipendiarios o tributarios, que así se llaman los fondos situados en las provincias. Pero entre ellos y los de Italia no existe, según nuestra constitución, ninguna diferencia. La tradición que se hace por donación, por dote o por cualquier otra causa, sin duda alguna transfiere la propiedad. (6)

Tal y como se contempla, la traditio fue la única forma solemne para la transmisión de la propiedad, la cual continuó con los elementos esenciales de la misma, pero el paso del tiempo se encargó de relajar la exigencia de la entrega material del corpus del bien; es decir, se empezó a implementar una entrega simbólica, como lo fue en algún momento, la entrega de las llaves de una casa, el simple señalamiento de la propiedad, figura conocida como traditio longa manu; si bien estas manifestaciones no implican la existencia de diversas especies de la figura de la traditio, si implican que la exigencia formal de la entrega física y absoluta de la cosa, se relajara para facilitar la celebración de operaciones sin tanto rigor y con la misma efectividad jurídica y material de transmitir la propiedad de un bien.

1.2.3. C) DERECHO ROMANO MODERNO

Dentro de la etapa del derecho romano moderno, se instituye una cláusula contractual denominada constitutum possessorium, mediante la cual se establecía que el comprador o adquirente recibía únicamente la posesión jurídica del bien, conservando para sí, el vendedor o adquirente, la posesión física del mismo, y cuyo sentido era evitar el desplazamiento material de los bienes, promoviendo el desplazamiento jurídico de los mismos.

Esta figura traslativa de la propiedad romana, es expuesta por el maestro Floris Margadant, en los siguientes términos:

(6) M.Ortolán. "Instituciones de Justiniano. 1884, p.35, citado por C. Bernardo, en Derecho Registral 2000. p.6

“En el segundo caso (el *constitutum possessorium*), un propietario se convierte en poseedor o detentador vendiendo, por ejemplo, la casa propia que habita, pero celebrando, al mismo tiempo, un contrato de arrendamiento para poder continuar viviendo, de manera que el comprador se convierte entonces en propietario por mero contrato, sin *traditio*”. (7)

Este esquema no sustituye a la *traditio* pero si flexibiliza su formalidad al permitir la entrega jurídica del bien y la conservación de la posesión física del mismo por el vendedor, por lo que esta figura fue asumida en diversos ordenamientos jurídicos como el Código de Napoleón, en donde se establecía, como se contempla en la actualidad en diversos ordenamientos, que la transmisión de la propiedad se realizara en forma consensual sin necesidad de la entrega de la cosa.

En lo que respecta a la seguridad jurídica de los terceros en lo relativo a la transmisión de la propiedad, esta flexibilización de formalidades implicó una serie de problemas que a la larga fueron resueltos mediante la consolidación de los sistemas registrales, los cuales eran un mecanismo para conocer la calidad tanto de los bienes que eran transmitidos consensualmente como la capacidad del enajenante para tal fin.

La problemática derivada de este esquema de transmisión de la propiedad es expuesto por Henri, León y Jean Mazeaud, en los siguientes términos:

“Los romanos advirtieron los peligros que esa situación nueva le hacia correr a los terceros y así mismo al fisco, que solía ignorar quien era el verdadero propietario del inmueble. A imagen de Egipto y de las provincias griegas del imperio, se creó la costumbre de transcribir las enajenaciones en los registros públicos; pero esa transcripción (*insinuatio*) obligatoria para las donaciones, siguió siendo facultativa para los actos a título oneroso”. (8)

1.3. EUROPA.

Dentro de los antecedentes europeos del Registro Público, se considera a aquellos países cuyo sistema registral ha sido ejemplo de esta institución; en otros más como el nuestro se han adoptado las bases y los principios de la --

(7) FLORIS MARGADANT, GUILLERMO. Op. Cit. P. 267

(8) MAZEAUD “Derecho Civil”, p. 326, citado por M. Ibarra, en Insituciones de Derecho Civil. 1997, p. 645.

-organización registral de países como Alemania, Francia, España, e inclusive de Australia, que retomaremos en el siguiente apartado, y el cual sin encontrarse en el continente europeo, recibió una enorme influencia de Inglaterra, por lo que desarrolló un sistema registral que bien merece ser analizado debido a su perfeccionamiento y utilidad.

1.3.1. ALEMANIA

El derecho alemán mantuvo un sistema bipolar relativo a la transmisión inmobiliaria, dando inicio este sistema mediante un negocio jurídico que es posteriormente complementado por un acto traslativo de dominio.

En el derecho alemán existían dos mecanismos para transmitir la propiedad inmobiliaria, la Gewere, que es la entrega física del bien, es decir, la transmisión física de la cosa, la cual iba acompañada por el Auflassung, el cual podría llevarse a cabo en forma judicial o extrajudicial.

Si el trámite era en forma judicial, se empleaba una figura similar a la in iure cessio romana, es decir, un juicio simulado en donde el comprador demandaba al vendedor la entrega de la cosa; el vendedor al allanarse a la demanda, motivaba a que el Juez resolviera a favor del actor-comprador entregándole a este la posesión jurídica del bien.

En forma extrajudicial, se llevaba a cabo mediante la inscripción del contrato de transmisión de la propiedad en el libro territorial, conociéndose este sistema como registro constitutivo.

La evolución del sistema alemán ha permitido establecer un esquema ejemplar de Registro Público en nuestros días, mismo que deriva del derecho germánico antiguo y que en la actualidad representa una estructura coherente de organización solidaria y concordancia entre todos los elementos, tales como el registro catastral, los libros a cargo de los magistrados judiciales y demás implementos cuyas características específicas son expuestas por Rafael de Pina en los siguientes términos:

“La médula de la inscripción es el inmueble y no la persona; 2. La transmisión del dominio es ineficaz si no consta en el Registro; 3. Todos los fenómenos de vida de cuantos derechos afecten al inmueble y provengan de un negocio jurídico, deben ser inscritos para su validez. 4. Cuando la constitución o extinción de uno de esos derechos no provenga de un negocio jurídico, su inscripción es potestativa. 5. Todo aquel que

resulte obligado por la inscripción, puede por su propio consentimiento gravar su inmueble o derecho real; y 6. El acuerdo bilateral de naturaleza contractual convenido entre las partes basta para efectuar la inscripción.
(9)

1.3.2. FRANCIA

Los antecedentes registrales de Francia se encuentran en la época medieval en donde la regulación inmobiliaria de aquel país se encuentra sensiblemente dividida; por un lado las regiones del norte, localizadas dentro de la jurisdicción de los Flandes, tenía una enorme influencia alemana que motivaba el empleo por imitación de las figuras de Gewere y el Auflassung. En esta región de Francia, la organización registral era tal que la transmisión de la propiedad únicamente surtía efectos frente a terceros cuando esta era acreditada por un funcionario judicial, anotando dicha transmisión en la secretaría del tribunal dentro del libro de registros, mismos que podía ser consultado por cualquier interesado.

En lo que respecta a las regiones del sur de Francia, estas se encontraban influidas por el derecho romano y por lo mismo empleaban aun la transmisión de la propiedad mediante la traditio, sin llevar a cabo ningún tipo de registro o control inmobiliario.

La utilidad que representaba el empleo de un sistema de Registro Público en el norte de Francia, motivó que el Rey Enrique IV, promulgara en el año de 1581, una ordenanza mediante la cual establecía que “los actos que hubieran sido registrados y en la forma susodicha, serán preferidos, por los dichos derechos de propiedad, señoría, hipotecas y realidad.... A cualesquiera otros que no lo hubieren tomado y estuvieren en posesión de las cosas a ellos cedidas y transmitidas.” (10)

La ordenanza antes mencionada no llegó a aplicarse totalmente, debido a que la ejecución de la misma se dio prioridad a los apartados fiscales, por lo que la parte conducente al registro inmobiliario no fue llevada a la práctica. Tal situación prevaleció hasta la etapa de la revolución francesa, a pesar de enormes y muy loables intentos de atacar la necesidad de llevar una organización registral de los inmuebles, como en el caso de la Ordenanza ---

(9) DE PINA, Rafael Elementos de Derecho Civil Mexicano. 2004, p. 226.
(10) MAGGALLON Ibarra, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. 1997 p. 646

de Colbert de 1673, la cual en este apartado no fue aplicada debido a que la aristocracia tenía temor de que se hiciera del conocimiento público su riqueza y posesiones; así mismo por presión ejercida por los funcionarios notariales los cuales no estaban dispuestos a perder el privilegio económico que representaba el monopolio de trámites de transmisión de la propiedad que ellos tenían.

Ya en la época de la Revolución Francesa, se promulgó la Ley 9 de Messidor del año III, de fecha 27 de Junio de 1795, misma que fue conocida como Código Hipotecario y en cuyo contenido se ordenaba la inscripción de las hipotecas, creando a su vez las cédulas hipotecarias y prohibiendo la operación de hipotecas tácitas.

El contenido de esta legislación no fue aplicado cabalmente debido a que la misma en ningún momento fue declarada obligatoria, por lo que su aplicación fue parcialmente efectiva y afectando únicamente a las operaciones de hipotecas, debido a que esta era la única materia que regulaba, dejando a un lado cualquier intento de regular la transmisión inmobiliaria.

Por esto mismo el primero de noviembre de 1798, se expidió la Ley del II brumario del año VII, misma que se conoce como Ley Hipotecaria y cuyo contenido recoge la publicidad como un elemento de las hipotecas, estableciendo además el sistema de transcripción total del contenido de un bien, así como la inscripción de la hipotecas mediante un sistema de folios personales.

Estas dos leyes fueron el antecedente directo de la elaboración del Código Civil Francés de 1804, conocido como Código Napoleónico, el cual si bien no contiene un apartado específico destinado al Registro Público de la Propiedad, regula este aspecto principalmente en el Capítulo IV, del libro III, al detallar dentro de las formas de adquisición de la propiedad, y concretamente en los artículos 2146 al 2156 los modos de la inscripción de los privilegios e hipotecas; de estos artículos sobresale el contenido del primero de ellos, cuya redacción original establecía lo siguiente:

“Artículo 2146.- Las inscripciones se efectúan en la oficina de conservación de las hipotecas del distrito donde están sitos los bienes sujetos al privilegio o a la hipoteca. No surten efecto alguno si han sido extendidas en el plazo durante el cual se declaran nulos los actos hechos antes de la declaración de las quiebras. Ocurre lo mismo ante los acreedores de una sucesión, si la inscripción no se ha hecho por uno de

ellos sino luego de la apertura, y en el caso de que la sucesión no sea aceptada sino a beneficio de inventario.”

Posteriormente, el gobierno de Francia promulgó la Ley Hipotecaria del 23 de marzo de 1855, misma que fue reformada el 30 de octubre de 1935 y que recogió algunos aspectos y elementos de la regulación contenida en el Código Civil, los cuales son detallados por Bernardo Pérez Fernández del castillo, de la siguiente forma:

- a) Continuó con el folio personal, por lo tanto subsistieron las hipotecas generales. Por no ser un registro basado en la inscripción de la finca, los principios de tracto sucesivo y legalidad, se entorpecieron grandemente.
- b) Mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueran parte; y
- c) El Registro Público era una dependencia del Ministerio de Hacienda, dándole esta circunstancia características tributarias. (11)

1.3.3 ESPAÑA

De los antecedentes más remotos que en España se tienen respecto de la necesidad de mantener un sistema de registro de los bienes, así como de la necesidad de darle publicidad a dicha información, sobresalen una serie de cartas emitidas por las cortes españolas en 1528 y dirigidas a los reyes de España, Don Carlos y Doña Juana, en las que se solicitaba que se ordenara que todos los censos y tributos que se hicieren fueren llevados ante el escribano del consejo del lugar de que se tratara, para efecto de que el objeto de la compraventa fuera vendido una sola vez; a dicha solicitud los reyes de España convinieron en obligar a todas las personas que pusieren censos y tributos sobre sus casas y heredades y posesiones a manifestar y declarar esto so pena de pagar con él, dos tantos de la cuantía que hubieren recibido por el censo que hubieran vendido.

Con posterioridad, en 1539 las cortes españolas solicitaron a Carlos I la implantación de un sistema de Registro de Censos, Tributos e Imposiciones, a lo que el rey de esta época contestó afirmativamente; así mismo como un método prelegislativo en 1617 el Consejo de Indias acordó determinar a los escribanos que estos deberían cumplir con la siguiente obligación:

(11) FERNANDEZ del Castillo, Bernardo. Op. Cit. P.22.

“En los títulos de registro de censos que se despachen, se diga que los escribanos tomen la razón y registren todos los censos que se otorgaren desde el día de la data del título y no de los que se hubieren otorgado antes”. (12)

No fue sino hasta el 31 de enero de 1768 por la Pragmática de Carlos III y por instrucción de los señores fiscales, que se establecen las bases normativas escritas del derecho registral español, detallando la necesidad de que se llevara a cabo el registro de los instrumentos de censos y tributos, renta de bienes raíces y de todos aquellos que contuvieran hipoteca o gravamen. Creándose para tal efecto, los Oficios de Hipotecas, que eran públicos y estuvieron vigentes durante la época independiente hasta el año de 1902, se localizaban en cada cabeza de partido y estaban a cargo de los escribanos del ayuntamiento, cabeza de jurisdicción. Los censos se llevaban por medio de libros, los cuales debían ser empastados y foliados, teniendo los escribanos del ayuntamiento un libro por cada pueblo que estuviere bajo su jurisdicción. El instrumento que se exhibía para su inscripción, era la primera copia que diera el escribano o juez receptor ante quien se hubiera otorgado el acto.

El contenido total de esta inscripción no fue aplicada cabalmente, por lo que fue necesario, el 22 de enero de 1816, que el Consejo Real dictara una circular en cuyo aspecto medular expresó lo siguiente:

“Enterado de todo el Consejo, y con vista de lo expuesto por el señor fiscal, se ha servido mandar se expida la correspondiente circular a la Sala de Alcaldes de la Real Casa y Corte, a las Chancillerías y Audiencias Reales, Corregidores, Gobernadores y Alcaldes Mayores del Reino, reencargando la puntual observancia de la pragmática sanción del 31 de enero de 1768, y la de las demás reales cédulas y órdenes posteriores que previenen la toma de razón en las contadurías de hipotecas de todas las escrituras que las mismas expresan y teniendo en debida consideración las dificultades que han mediado en las pasadas concurrencias; se ha servido prorrogar el término señalado en la expresada Real Pragmática, Real Cédula y órdenes que queden citas por tres meses más para los tenedores de escrituras de esta provincia de Madrid y su partido, y el de seis meses a los de las demás provincias del reino, para que dentro de ellos verifiquen su presentación en las respectivas contadurías.

(12) Ibid. P.12

Lo que participó a V. de Orden del Consejo para su inteligencia y cumplimiento en lo que le corresponda, y para que al mismo fin lo comuniqué a las justicias de los pueblos de su distrito, dándome aviso del recibo de ésta”. (13)

Posteriormente y dada la necesidad de implementar un esquema más formal de inscripción y registro inmobiliario, se pretendió incluir una regulación en este sentido dentro del proyecto del Código Civil Español, tanto de 1836, 1843 y 1851, con el objeto de implementar un esquema de esta naturaleza, siendo hasta 1861 cuando se aprobó una Ley Hipotecaria, cuyo contenido revistió una enorme influencia en la posterior legislación mexicana debido a que acogió con detalle la regulación española de la figura de los “Oficios de Hipotecas”, como un mecanismo para llevar la inscripción de bienes inmuebles.

1.4. AUSTRALIA.

La influencia del derecho británico en la legislación y costumbres de Australia resulta evidente y representativa en el establecimiento de un sistema de Registro Público adoptado por este país, en el que se incluyen algunas modificaciones esenciales que hacen destacar particularmente este sistema; tales modificaciones fueron establecidas por Sir Robert Richard Torrens, quien siendo tesorero y registrador general de Australia, estableció en 1858 un sistema registral conocido como Acta Torrens.

Las particularidades del Acta Torrens, derivan de considerar a la inscripción de un bien inmueble como un elemento de existencia indispensable para la adquisición de la propiedad de este; dicha inscripción se lleva a cabo con base en una petición que presentaba un solicitante interesado, sometiendo dicha solicitud a un examen junto con contratos de adquisición, planos de las tierras y cualquier otra certificación adicional que fuera necesaria.

Si el examen no era satisfactorio, no se llevaba a cabo la inscripción, en caso contrario, es decir, cuando el dictamen era afirmativo, se continuaba con el trámite dando aviso a los propietarios colindantes de los terrenos, publicando además anuncios en periódicos y lugares públicos con el objeto de que los terceros que estuvieran interesados manifestaran su inconformidad u oposición a la inscripción.

(13) Ibid, p. 20.

Si no había oposición, o cuando las que hubieran habido eran desahogadas judicialmente, se llevaba a cabo la inscripción a favor del solicitante, otorgándosele a este un título justificativo de su propiedad, el cual era inatacable; la justificación de la finalidad y el rigor derivado del Acta Torrens es expuesta por José María Chico y Ortiz, en los siguientes términos:

“De acuerdo con el derecho inglés todo inmueble en Australia es propiedad de la Corona, por lo que la propiedad del particular emana siempre de un concesión de aquella. De ahí que uno de los trámites fundamentales consista en el registro inicial de la finca a base de un minucioso expediente que es preciso realizar.

Una vez inmatriculada la finca se procede a expedir un título o certificado por duplicado, uno de cuyos ejemplares se archiva en el Registro, constituyendo el Libro de Registro y el otro se entrega al titular., El título que expide el Registrador en nombre del Estado tiene el valor de título real, es decir, de documento que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble. El título es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, ya que en contra de su contenido no puede prosperar acción alguna.

La simple entrega del título basta para transmitir la propiedad, rellenándose un impreso oficial, que se remite al Registro, El Registrador, previa calificación, expedirá un nuevo título para el adquirente o hará constar en el mismo la existencia del gravamen.

La organización se establece a base de un Registro único para todo el territorio, a cuyo frente se encuentra un Registrador general”. (14)

1.5. MEXICO

El primer ordenamiento vigente en el país, fue la “Instrucción de los señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España”, emitida el 27 de septiembre de 1784. El cual contemplaba tanto la necesidad de llevar un registro e inscripción de los actos constitutivos de hipotecas, censos y gravámenes sobre derechos reales, así como la transmisión de la propiedad de inmuebles.

(14) CHICO ORTIZ, José María, Fernández, Caballero y Agero, Manual del Derecho Registral de la Propiedad, citado por Pérez Fernández, Bernardo. Op. Cit. P.8.

Ya en la etapa de México Independiente, se emitió un bando general dentro del Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano del 18 de diciembre de 1822, en el cual se establecía que todas aquellas disposiciones legislativas españolas que no se opusieran al contenido del reglamento en cuestión, seguirían aplicándose en lo que fue el territorio de la Nueva España hasta en tanto no se promulgaran disposiciones legislativas locales respecto de dichos temas; fue así como se continuó con la aplicación del régimen de Oficio de Hipotecas hasta la época de Don Antonio López de Santa Ana, el cual promulgó el 20 de octubre de 1853 un ley que regulaba los Oficios de Hipotecas.

Fue hasta el Código para el Distrito Federal de 1870, que la materia del Registro Público fue incluida, ya que se determinó que el elaborar una ley especial a este respecto podría provocar confusión debido a que esta materia formaba parte integral del código, fue por esos que el Ministro Martínez de Castro determinó apoyar el proyecto de Código que incluía al Registro Público, y que dio como resultado el Código de 1870.

Mediante decreto 6875 de fecha 28 de febrero de 1871, dando cumplimiento a lo previsto por el título XXIII del Código de 1870, se regula el organismo del Estado denominado Registro Público de la Propiedad, estableciéndose entre otras oficinas la primera en la Ciudad de México, otra en Tlalpan y una más en el territorio de Baja California.

1.6 ESTADO DE MEXICO

En el Estado de México, se inician las actividades del Registro Público de la Propiedad, por acuerdo del entonces Gobernador Mariano Riva Palacio, al nombrar tenedor a Joaquín Mier y Noriega y al disponer que el registro de documentos, deje de hacerlo el Ayuntamiento y pase a ser función específica de la Institución del Registro Público, en el mismo año de 1870 que señala un periodo definitivo de la vida institucional del Estado de México.

Hasta antes de ese año, la entidad se rige por las leyes vigentes en el México Independiente, no obstante haber declarado su soberanía.

En ese año se designa una comisión integrada por los licenciados Manuel Alas, Alberto García y Pedro Ruano, para que propongan los reglamentos que a su juicio deba expedir el Ejecutivo, relativos al Código Civil del Estado y se formen los concernientes al Registro Público.

El Código Civil es aprobado por la Legislatura del Estado en la ciudad de Toluca, el 9 de febrero de 1870 y se promulga el 21 de junio del mismo año, haciendo consideraciones relativas en materia registral.

La institución del Registro Público de la Propiedad, empieza su función el 1 de octubre de 1870, siendo el primer Tenedor el Licenciado Joaquín Mier y Noriega. La primera inscripción que consta en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, data de esa misma fecha y se refiere a una hipoteca de una casa ubicada en la calle de Matamoros numero 14, en el Distrito de Tlalnepantla, el primer oficial del Registro Público de la Propiedad fue el Licenciado José Gil Flores, quien llevó a cabo la primera inscripción, siete días después de creada la función registral.

A consecuencia de la promulgación del Código Civil, se aprobó el Primer Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por decreto de fecha 8 de julio de 1870. En el cual se establece un sistema que mucho tiene de la legislación española, principia por definir las funciones del Registro Público, señala el tipo de libros, describe la forma de realizar la operación registral y de las percepciones de los oficiales del Registro Público.

El 3 de noviembre de 1883, se expide el Segundo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, resultando más concreto en todo lo que se refiere a la función registral y una mejor práctica.

El 29 de abril de 1894, mediante el Decreto numero 54, se complementa el articulado del reglamento, al indicar los documentos que son inscribibles, y los datos que deberán contener las inscripciones; establece la forma de hacer las correcciones a errores subsanables en la inscripción y fija la responsabilidad de los tenedores. Así mismo no se descuida el aspecto tributario, ya que con fecha 10 de febrero de 1901, por Decreto de Ejecutivo, se establece el arancel de honorarios del Registro Público del Estado de México, que diez años después es incorporado a la Ley de Ingresos, puesta en vigor a partir del 1 de julio de 1911.

La Revolución de 1910, no modificó la existencia en cuanto a juricidad y legalidad registral, otra cosa sucede con el asesinato de Madero y Pino Suárez en febrero de 1913, y el advenimiento del gobierno del usurpador Victoriano Huerta, que provoca la alteración del orden jurídico constitucional, sacudiendo todas las Instituciones y por ende la función registral. Por ello es que al asumir el poder Don Venustiano Carranza, en una de sus primeras actuaciones, restablece el ámbito jurídico regularizándolo. El 11 de julio de 1916 expide un decreto, declarando

nulos todos los actos, en los que hubieren intervenido los poderes Judiciales y Administrativos de la usurpación Huertista.

En virtud de que este decreto, en el Distrito de Toluca, se considera que desde el punto de vista legal, existe un lapso, que comprende de febrero de 1913 a julio de 1916, de inscripciones nulas, en virtud de que ningún asiento se convalidó.

En este período es designado por el Jefe del Ejecutivo, Gobernador Interino del Estado de México, el Doctor y General Rafael Cepeda, que mediante decreto número 1 de fecha 3 de octubre de 1916, declara vigentes en el Estado de México, los Códigos Civiles y de Procedimientos Civiles que regían en el Distrito y Territorios Federales, que en materia Civil, era el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de Baja California. Este Código mejora el concepto registral de su fondo y la mecánica del procedimiento, ya que individualiza los asientos registrales, fijando condiciones para que pueda surtir efectos contra terceros y dar una publicidad exacta sobre la situación jurídica que guarden los bienes.

La constitución Política del Estado de México, de fecha 31 de octubre de 1917, viene a convalidar al menos en su aspecto básico, las deficiencias que hubieran quedado de la adopción de Códigos extra-territoriales. Prevé la obligatoriedad del Registro Público, así como el que exista una oficina de Registro por cada Distrito Judicial.

Estando vigente en el Estado, el Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California, había que concordar las disposiciones del Reglamento, con éste, es por eso que el 7 de septiembre de 1929, se publica el Tercer Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. Resultando en algunos aspectos inconcordante e inaplicable, por lo que se estimó necesario actualizarlos, desafortunadamente adoptando Leyes Federales. Es así, como el 9 de agosto de 1937 el Ejecutivo del Estado declara vigente el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de fecha 30 de agosto de 1928, lo que trae consecuencias en su aplicación, por virtud de su contenido federal.

Por Decreto número 73, de fecha 20 de marzo de 1956, se reforman varios artículos del Código Civil vigente, incluyendo el capítulo referente al Registro Público. Sirviendo éstas reformas, para servir de base en la elaboración del Cuarto Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, que se expide el 21 de mayo de 1956, por el

entonces Gobernador del Estado Ingeniero Salvador Sánchez Colín. Este Reglamento trae considerables adelantos en materia registral; en su primer artículo define el Registro Público, regula la inscripción de contratos sobre bienes inmuebles y propone mejores formas que den agilidad y rapidez a la publicidad.

Las reformas al Código contenidas en el citado decreto número 73, no es más que un adelanto al Código Civil para el Estado de México, promulgado el 29 de diciembre de 1956.

Este Código, contiene reformas en las que aparecen capítulos que norman la propiedad y la posesión; en materia registral, se actualiza la técnica y se da más claridad y precisión a sus preceptos; una novedad más es el capítulo referente a la In matriculación.

La explosión demográfica y la transformación de los centros de población originan un aumento considerable de operaciones, que se reflejan en la actividad registral. Por lo que el Ejecutivo, expide un Decreto en fecha 30 de enero de 1964. estableciendo oficinas en la cabeceras de los municipios que lo requieran.

La función del registro era desempeñada en algunos distritos, por los jueces de Primera Instancia, por ello, es que con fecha 23 de marzo de 1972, el Ejecutivo del Estado, expide un Decreto por el cual separa la función del Tenedor del Registro Público de la Propiedad de la función jurisdiccional, declarándola independiente, creando las oficinas con personal específico para desempeñar el servicio registral correspondiente.

El 8 de diciembre de 1973, por Decreto del Gobernador Profesor Carlos Hank González, se establece la Dirección del Registro Público de la Propiedad dependiente del Ejecutivo, con cabecera en la capital del Estado de México, Toluca.

El Ejecutivo del Estado, designa al Licenciado Guillermo Colín Sánchez como Director del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, por su brillante trayectoria de investigación y organización como tenedor del Registro Público de Tlalnepantla. Integrándose de inmediato una comisión redactora del Quinto Reglamento del Registro Público de la Propiedad, encabezada por el Licenciado Guillermo Colín Sánchez e integrada por el Licenciado Cesar Pavón Salinas, Licenciado Salvador Borrego Hinojosa,

Licenciado Claudio J. Ibarrola Muro, Licenciado Enrique Medina Bobadilla y Señor Raúl Romero Sologuren; el cual fue expedido el 1 de abril de 1974.

De este reglamento nace el Departamento de Regularización, que propuso establecer contacto con la gran masa de poseedores y propietarios, cuyos derechos frecuentemente se resentían de la falta de publicidad legal y de la no oponibilidad ante terceros, todo ello en razón de la carencia de títulos o de no aparecer éstos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Especial importancia tiene mencionar el Procedimiento Administrativo de Inmatriculación que se incluía en el ante proyecto, el cual contenía una innovación como medio para atacar el problema de la irregularidad de la posesión de la tierra.

A los doce días del mes de agosto de 1980, se expide el Sexto reglamento del Registro Público de la Propiedad, durante el Gobierno del Doctor Jorge Jiménez Cantú, el cual en el libro cuarto “De los Procedimientos Administrativos” capítulo I; contempla por primera vez el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa.

El Séptimo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, expedido durante el Gobierno del Licenciado Cesar Camacho Quiroz, el 29 de marzo de 1999, abrogó al anterior y se encuentra vigente a partir del 5 de abril de 1999, conservando las disposiciones esenciales. De manera general, esta reforma comprende los siguientes aspectos:

1. Mejora la estructura orgánica.

.Crea las subdirecciones regionales del Valle de Cuautitlán – Texcoco y del Valle de Toluca.

.Se nombran jefes de departamento al Coordinador de Registradores y al Jefe del Archivo General de Notarias.

.Formaliza la existencia del Departamento de Automatización, estableciendo sus atribuciones.

2. Adiciona preceptos jurídicos, que modernizan el procedimiento registral.

.Establece bases para el uso de instrumentos computacionales en el procedimiento registral y al efecto se modifican las dimensiones de los libros del Registro.

.Señala el procedimiento a seguir para la reposición de libros, partidas y documentos deteriorados.

.Se precisa cada una de las etapas del Procedimiento Administrativo de Inmatriculación, haciéndolas acordes con lo dispuesto en el Código de Procedimientos Administrativos en vigor.

.Se reglamenta la existencia del volumen especial para la inscripción de bienes inmuebles propiedad del gobierno del Estado de México.

3. Deroga disposiciones que actualmente no son aplicables.

.Suprime la autorización de los protocolos notariados por parte del Director General del Registro.

.Se omiten los artículos relacionados con la Unidad de Apoyo Administrativo, ya que ésta es una delegación de la Coordinación Administrativa de la Secretaría General de Gobierno.

CAPITULO II.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

El Estado ha constituido y consolidado un organismo que tiene como objetivo fundamental, recepcionar e inscribir la información catastral de los inmuebles, además de dar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil; es el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, un organismo del Gobierno del Estado de México quien cumple con ésta misión.

Bajo esta vertiente, es necesario conocer los elementos jurídico positivos que el Registro Público de la Propiedad tiene dentro de su sistema, para lo cual partiremos de un serie de elementos destinados a conocer su definición, naturaleza jurídica y finalidad, estableciendo las bases de los principios rectores de esta función, finalmente detallando el sistema registral que en México se ha adoptado.

2.1 DEFINICION, NATURALEZA JURIDICA Y FINALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Destacados estudiosos del tema nos proporcionan una definición explicativa de lo que se debe entender por “Registro Público de la Propiedad”, estas definiciones se basan en la función registral que se cumple, o bien, en la necesidad de la inscripción y la publicidad de las operaciones o transmisiones de los derechos reales, de esta forma, el maestro Rafael de Pina Vara, establece como definición preliminar del Registro Público de la Propiedad lo siguiente:

“El Registro Público de la Propiedad, dentro de nuestro sistema legislativo es una oficina en la que se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesarias para su normal desarrollo. Tiene por objeto, señala COLIN SANCHEZ; proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil. (15)

El maestro Rafael de Pina Vara, autor de la obra Diccionario de Derecho, contempla la definición del Registro Público de la Propiedad, expuesta hasta ahora desde el punto de vista de la funcionalidad de las atribuciones de este organismo:

(15) DE PINA, Rafael Elementos de Derecho Civil Mexicano. 1992.p.224

“REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, Institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; la constitución del patrimonio de familia; las fundaciones de beneficencia privada y en general los títulos que la ley ordene que sean registrados”. (16)

A su vez, como parte de un estudio general, dos autores extranjeros que contemplan una definición integral de Registro Público de la Propiedad, expuesto con base en las funciones de publicidad de esta institución y en la operación de la misma, son:

Clemente de Diego:

“Centro de actividades jurídicas destinadas a servir principalmente a los fines de la publicidad inherentes a la naturaleza del derecho real”. (17)

Roca Sastre:

“Es la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento”. (18)

Así mismo, el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, expone una definición integral y completa de este organismo, en los siguientes términos:

“El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales; asociaciones y sociedades civiles”. (19)

Finalmente se expone la definición que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, contempla:

(16) DE PINA, Rafael Diccionario de Derecho. 1985,p.322.

(17) DE DIEGO, Clemente. Elementos de Derecho Civil Mexicano. 1992.p.224.

(18) SASTRE, Roca Instituciones de Derecho Inmobiliario.1992.p.225

(19) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral, 1995.p.61

Artículo 1: El Registro Público de la Propiedad es la Institución que tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, deben surtir efectos contra terceros.

La naturaleza jurídica del Registro Público de la Propiedad, proviene de la función pública que realiza, es decir, el Estado es directamente responsable de brindar a los particulares la certeza y seguridad jurídica al tráfico de las operaciones, principalmente inmobiliarias, que realicen. Esta obligación estatal es parte de la necesaria vigilancia y protección del bien común que el Estado tiene como norma y principio fundamental, de ahí que las funciones del Registro Público de la Propiedad se encuentren directamente encomendadas al Estado, y que éste sea el que las cumpla a través de esta Institución.

La naturaleza jurídica del Registro Público de la Propiedad la expone Rafael de Pina Vara en los siguientes términos:

“El Registro Público de la Propiedad constituye un servicio público encomendado a funcionarios competentes, bajo la autoridad de un Director que cuenta con la colaboración de varios Registradores y del personal auxiliar preciso”. (20)

En el Estado de México, la fe pública registral está encomendada al Director del Registro Público de la Propiedad, cuya oficina central se encuentra ubicada Toluca, Estado de México. Depende directamente del Ejecutivo Estatal, a través de la Secretaría General de Gobierno y se auxilia de los Registradores y los demás servidores públicos que señale el Reglamento. Los Registradores ejercen sus funciones dentro de la oficina registral encomendada para tal efecto y a la que corresponde determinada demarcación territorial. El Artículo cuarto del Reglamento del V del Estado de México, establece que por lo menos existirá una oficina registral en las cabeceras de cada distrito judicial del Estado (ver directorio anexo).

En el Derecho Mexicano, el Registrador es un funcionario público encargado de ejercer la vigilancia de la oficina registral. Entre otras atribuciones, tiene las de examinar la legalidad y la exactitud de las inscripciones y anotaciones; así como de las certificaciones, autorizándolas con su firma. Por lo que hace a sus facultades decisorias respecto de los títulos sujetos a registro, se limitan a revisar su forma exterior.

(20) DE PINA, Rafael Op. Cit. P. 231

Con la estructura física y el elemento humano necesario, el Estado se propone cumplir con la finalidad de dar seguridad y certeza jurídica en el ámbito inmobiliario, al tráfico y operaciones que se realicen en esta materia.

A este respecto el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, detalla lo siguiente, como elemento esencial de la finalidad del Registro Público:

“Proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público”. (21)

Esta posición se ve reforzada en atención a que, como se ha señalado el Registro Público de la Propiedad satisface las necesidades de seguridad y certeza jurídica que la población exige al Estado, así mismo, parte esencial de la finalidad de este Registro es que mediante la operación de esta institución el Estado tiene un control en cuanto a la evolución inmobiliaria de una región determinada del país: Por lo que de manera colateral el Registro Público de la Propiedad coadyuva con el Estado proporcionando información estadística sumamente útil para funciones de planeación, programación y presupuestación, así como la implementación de políticas de fundamental utilidad para el Estado.

Finalmente, en términos concretos y en un nivel particular, el Registro Público de la Propiedad, facilita la operación, el movimiento y la transmisión de los derechos reales de los particulares, es decir, mediante esta institución se promueve el dinamismo y movimiento de los mismos derechos, al otorgarle a estos un expediente específico en donde es posible acudir a conocer los antecedentes y los diversos movimientos que el ejercicio de un derecho real ha tenido.

En este sentido el maestro Ernesto Gutiérrez y González contempla lo siguiente:

“Finalmente, el aspecto de la publicidad del derecho real para que sea respetado y conocido de todo el mundo – debe el derecho real ser conocido por la colectividad no es problema, toda vez que si se crea uno nuevo o se modifica el sistema de uno ya existente, ese derecho se podrá

(21) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op.Cit.p.65

dar a conocer a la colectividad por medio de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.” (22)

2.2 PRINCIPIOS REGISTRALES

Dentro del esquema de funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, sobresale una serie de elementos rectores cuya función es dictar las políticas generales y métodos operativos mediante los cuales funciona esta Institución registral; tales elementos son denominados principios registrales. Bajo esta vertiente, Roca Sastre contempla que estos elementos rectores: “Son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral”.

A su vez, en cuanto a la necesidad de existencia de este tipo de elementos rectores, el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, detalla lo siguiente:

“Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Así mismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmueble, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función registral” (23)

Tal y como lo menciona el autor citado, los principios del Registro Público de la Propiedad se basan no en una posición filosófica sino en la práctica funcional y operativa de esta Institución, por lo que puede concluirse que las mismas bases y lineamientos de registro se consolidan y estatuyen en los principios de esta Institución, mismos que doctrinalmente se clasifican en los siguientes:

- 1.- Publicidad**
- 2.- Legitimación**
- 3.- Rogación**
- 4.- Consentimiento**
- 5.- Prelación o Prioridad**

(22) GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. El Patrimonio.1995.p.230

(23) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.Cit.p.71.

6.- Calificación o Legalidad

7.- Inscripción

8.- Especialización

9.- Tracto Sucesivo.

2.2.1 PUBLICIDAD

Tal y como se ha señalado, uno de los aspectos esenciales que son base de la existencia y operación del Registro Público de la Propiedad es la publicidad, la cual implica necesariamente que los datos archivados en los expedientes que maneja esta Institución y que se refieren a los antecedentes registrales de los bienes, en su mayoría inmuebles y derechos reales que existen sobre ellos y que se encuentran dentro de un área geográfica determinada, se encuentran abiertos al público, por lo que las personas interesadas tienen posibilidad de acudir a solicitar la información que requieran en este sentido.

Esta posición respecto del principio de publicidad la expone el maestro Ramón Sánchez Medal, en los siguientes términos.

“Según el principio de la publicidad debe permitirse al público la consulta gratuita y directa de las inscripciones existentes en los folios del Registro (3001), a la manera de cómo se pueden consultar directa y gratuitamente los expedientes de los Tribunales y los datos que obran en los archivos históricos, y debe además, expedirse a quienes lo soliciten, copias certificadas de las inscripciones y documentos relacionados con ellas que obren en el mismo Registro.” (24)

El principio de publicidad del Registro Público de la Propiedad, lo clasifica el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en dos grandes ramas; por un lado la publicidad desde el punto de vista material y por otro lado la publicidad desde el punto de vista formal.

Desde el punto de vista material, el principio de publicidad deriva de los elementos propios de la inscripción, es decir, de la presunción de la existencia de los datos inscritos, y la oponibilidad frente a cualquier otro dato que no se encuentre inscrito en el folio o libro correspondiente.

Desde el punto de vista formal, implica la posibilidad de las personas de

(24) SANCHEZ MEDAL, Ramón De los Contratos Civiles. 1993,p.549.

acudir ante la oficina del Registro Público de la Propiedad para tramitar evidentemente obtener las constancias y certificaciones de las anotaciones y antecedentes registrales que deriven de un expediente, así como estar en condiciones de acudir personalmente y en la misma forma a consultar los datos que sean de su interés particular.

2.2.2 LEGITIMACION.

Otro elemento por demás importante en el desarrollo de las funciones registrales, es el que se contiene en el principio de legitimación, mediante el cual se otorga a los particulares las necesidades de certeza y seguridad jurídica que requieren, al contar con un sistema de registro de transacción de derechos reales; de esta forma el principio de legitimación implica que los actos que se encuentren registrados o inscritos en la oficina del Registro Público de la Propiedad normalmente se encuentran apegados a derecho y por lo mismo son legítimos y validos para su promoverse y para cualquier otro tercero interesado, al respecto nos ilustra el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

“La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve juris et de jure, en protección de los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral” (25)

Considerando este enfoque se otorga protección a los titulares registrales, ya que mediante la legitimación, se garantiza que ninguna otra persona que no tenga una vinculación jurídica inscrita con un inmueble podrá llevar a cabo algún tipo de operación relacionada con el mismo, es decir, solamente las personas que se encuentren legitimadas para ejercer los derechos reales que tiene sobre un determinado bien podrán acudir ante la oficina del Registro Público de la Propiedad a solicitar alguna modificación o a llevar a cabo alguna anotación registral, tal y como lo contempla el maestro Ramón Sánchez Medel, en los siguientes términos:

(25) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.cit.p.77.

“La legitimación registral que deriva de la fe pública registral consiste en que, ante el Registro, la persona- y solamente ella que tiene inscrito a su favor en el propio Registro un determinado derecho real inmobiliario, es quien puede transmitir o gravar ese derecho” (26)

2.2.3 ROGACION

El principio de rogación, implica que solamente por medio de la iniciativa de los interesados, es que la oficina del Registro Público de la Propiedad lleva a cabo sus funciones de inscripción y registrales, es decir, el Registro Público de la Propiedad no actúa por iniciativa propia sino que requiere la participación inicial de los particulares que pretendan registrar o inscribir algún movimiento, ejercicio o transmisión de derechos reales.

“La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones” (27)

Este principio deriva de que el Registro Público de la Propiedad funciona como autoridad declarativa, es decir, declara y reconoce los derechos que se tienen sobre determinado bien, y no como autoridad constitutiva que se al encargada de constituir o formar los derechos sobre un inmueble; en virtud de esto, la oficina del Registro Público de la Propiedad participa declarando, inscribiendo y en consecuencia protegiendo un derecho real que se tiene sobre un bien inmueble, mismo que fue constituido anteriormente por una autoridad de la materia, razón por la cual los Registradores únicamente estudian la información y la documentación analizando si esta se encuentra apegada a derecho.

“El principio de la rogación por virtud del cual se requiere petición a instancia de parte legítimamente interesada o del Notario autorizante o de la autoridad competente, judicial o administrativa, para llevar a cabo en cada folio la inscripción de un determinado título o acto” (28)

(26) SANCHEZ MEDAL, Ramón.Op.Cit.p.552.

(27) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.Cit.p.78

(28) SANCHEZ MEDAL, Ramón.Op.Cit.p.559.

2.2.4 CONSENTIMIENTO

El Registro Público de la Propiedad es un método de protección de los derechos reales e inscribibles, que las personas tienen sobre determinados bienes, primordialmente inmuebles, por lo que al ser un esquema de inscripción de estos derechos reales y de los movimientos que de ellos se generan, cualquier cambio o inscripción en los antecedentes registrales de un inmueble debe ser consecuencia de la voluntad del titular de estos derechos; debe haber consentimiento expreso o tácito de quien aparezca como titular de estos derechos de propiedad para que la oficina del Registro Público proceda a llevar a cabo alguna modificación relativa a la titularidad o al ejercicio de estos derechos.

“Este principio consiste en la necesidad del consentimiento de quien aparece inscrito, para que se cancele su inscripción, y se haga una diferente a favor de otra persona, y cuya conformidad debe, además, constar en escritura pública”. (29)

Tal y como lo afirma el maestro Ramón Sánchez Medal, para que proceda la solicitud de modificación de antecedentes registrales, es necesario que el ejercicio de los derechos reales se lleve a cabo mediante un acto jurídico específico que conste en escritura pública, para así tener la certeza jurídica de que la modificación en los asientos registrales sean consecuencia directa y real de la voluntad del titular de los derechos.

“Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja del Registro sin su consentimiento tácito o expreso”. (30)

2.2.5 PRELACION O PRIORIDAD

La inscripción de un derecho real en el Registro Público de la Propiedad, se otorga específicamente al titular de este derecho que primero haya llevado a cabo el trámite de inscripción; así mismo en forma complementaria, la afectación de un derecho real se hará en el orden derivado de la fecha y hora en que hubiera presentado la solicitud respectiva, el principio de prioridad es una adecuación del principio general del derecho, que reza “primero en tiempo, primero en derecho”.

(29) Ibid.p.558

(30) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.Cit.p.79

“El principio de la prioridad, que da preferencia a la inscripción primera en tiempo, y que lo es aquella cuyo documento inscribible se presentó antes para su registro, y no precisamente a partir de la fecha en que materialmente se hizo por el personal del Registro la inscripción en el folio respectivo”. (31)

Si bien es cierto que dentro del esquema jurídico moderno, un derecho real no puede permanecer al mismo tiempo a dos personas diferentes, si es factible que un bien inmueble puede ser afectado por dos derechos de semejante valor, como en el caso de las hipotecas, las cuales pueden coexistir sobre un mismo inmueble pero en diferente graduación, existiendo así hipotecas en primer lugar, en segundo lugar y así consecutivamente, por lo que el principio de la prioridad o prelación es un elemento esencial para, en su caso determinar la forma en que se va estructurar jerárquicamente la afectación de un derecho:

“Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido, en el inscrito o anotado preventivamente”. (32)

Al respecto del principio de la prelación o prioridad registral, el Código Civil para el Estado de México establece lo siguiente:

“Artículo 7.549.- Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior”.

“Artículo 7.509.- Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de ley.”

(31) SANCHEZ MEDAL, Ramón, Op.Cit.p.559.

(32) perez fernandez del castillo, Bernardo.Op.Cit.p.81.

2.2.6 CALIFICACION O LEGALIDAD

La actuación de las autoridades debe estar apegada a derecho, con base en el principio de igualdad, por consiguiente, en lo que respecta a la aplicación del principio de calificación o de legalidad, en materia registral, este mismo consiste en que las actuaciones de las autoridades registrales deben atender a este ordenamiento legal; así mismo implica que las solicitudes de los particulares en cuanto a la inscripción de derechos reales o de alguna afectación a los mismos, deben presentarse cumpliendo con las normas legales expedidas para tal efecto, y por ende son sometidos a un procedimiento de calificación, mediante el cual las autoridades registrales se encargan de validar conforme a las disposiciones legales, las solicitudes promovidas por los particulares.

“Este principio denominado también legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar el Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos.” (33)

Las facultades de calificación y dictaminación de la validez y procedencia de las promociones y solicitudes de los particulares es uno de los pilares del sistema registral mexicano, en atención a que al otorgarse a un funcionario específicamente determinado, las atribuciones para actuar como autoridad registral implica que se circunscribe este tipo de facultades únicamente el Registro Público de la Propiedad y no a las autoridades judiciales como acontece en sistemas registrales diferentes al nuestro.

“Que conforme al principio registral de legalidad, compete al Registro Público de la Propiedad y no a la autoridad judicial la función de calificación para que sea dicho registro, a través de un funcionario especialmente calificado por su preparación técnica, y no los tribunales, quien analice y decida en cada caso, por vez primera, si el título que se a presentado para su inscripción, reúne los requisitos formales y materiales para se inscrito en el Registro.” (34)

(33) IBID, p. 89

(34) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. P.546.

Atendiendo estos principios, los calificadores tienen como encomienda revisar y dictaminar respecto de la procedencia de las solicitudes de inscripción promovidas por los particulares, dichas solicitudes deben en consecuencia, cumplir los requisitos específicos que para tal efecto señalan las leyes de la materia, pero que en términos generales parten de la base de que únicamente los documentos auténticos y fidedignos pueden ser registrados y que cumplan con las disposiciones legales específicas para cada caso.

El artículo 33 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, estipula que el Registrador no juzgará de la legalidad, de la orden judicial o administrativa que decreta una inscripción, anotación preventiva o cancelación. Si a pesar de las causas y fundamentos legales expresados por el Registrador, la autoridad respectiva insistiera en el registro, se efectuará el mismo mediante segundo oficio, el cual deberá contener las observaciones realizadas por el Registrador, que deberán ser insertadas en el asiento registral correspondiente.

2.2.7. INSCRIPCION.

El Registro Público de la Propiedad funciona como órgano receptor de datos y de documentos inscribibles y anotables, así mismo, en esta oficina se concentra la información respecto de estos mismos tópicos, por lo que el funcionamiento adecuado de la misma implica que exista un procedimiento mediante el cual la información proporcionada por los particulares sea acogida e insertada dentro del expediente que de cada bien se pudiera llegar a tener.

Esta inscripción de la información proporcionada se lleva a cabo mediante el registro de los datos en los libros que sean la base informativa de la oficina del Registro Público de la Propiedad.

“a) Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.” (35)

En otra vertiente el principio de inscripción implica, que solamente la oficina del Registro Público de la Propiedad es la encargada de llevar a cabo la regulación y compilación de los antecedentes registrales, por lo

(35) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op.Cit.p.95

que, solamente la modificación de los derechos que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad serán considerados como exigibles y oponibles frente a terceros.

“El principio de la inscripción por virtud del cual para que produzca efectos en perjuicio de un tercero un determinado acto de enajenación o de gravamen o de limitación al dominio sobre derechos reales inmobiliarios, es indispensable la inscripción de tal acto en el Registro Público de la Propiedad”. (36)

2.2.8. ESPECIALIZACION O ESPECIALIDAD

Este principio detalla las características del inmueble, su valor, los nombres de quienes intervinieron en el acto, es decir, considera todos los datos generales que particularizan frente a los demás el objeto de inscripción, de tal manera que los interesados estén en condiciones de conocer quien es el titular del mismo.

“El principio de la especialidad, que consiste no solo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca, sino también en la exigencia de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles, se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto del derecho real: su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dio origen, los nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, así como la fecha de título y el funcionario que lo autorizó.” (37)

Este principio también llamado de determinación, tiene un alcance en tres aspectos; relativo al bien inmatriculado, al derecho inscrito y al titular registral.

“Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.” (38)

(36) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. P. 550.

(37) Idem, p. 551.

(38) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op.Cit.p.105

2.2.9. TRACTO SUCESIVO

Este principio aclara que un mismo derecho no puede inscribirse a favor de dos o más personas con excepción de los que sean copartícipes, pues para hacer una inscripción, el Registrador habrá de recurrir al antecedente, para comprobar que la inscripción forma parte de una serie de inscripciones relacionadas con el mismo derecho, que permitan conocer la evolución lógica desde la primera inscripción, sin que exista ruptura entre una y otra secuencia registral.

“El principio del tracto sucesivo o del tracto continuo, por virtud del cual no puede un mismo derecho real estar inscrito a la vez a favor de dos o más personas, a menos que sean copartícipes, por lo que para hacer una inscripción debe haber otra que le sirva de antecedente y que se cancele para que de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones.” (39)

Por otro lado, el principio de tracto sucesivo implica también que los actos que se encuentran inscritos dentro de la oficina del Registro Público de la Propiedad tendrán validez a lo largo del tiempo hasta que se presente una solicitud válida y legal de modificación de la inscripción anterior, la cual en este momento es sustituida por la nueva calidad, misma que al quedar inscrita tiene efectos jurídicos plenos hasta que se presente una nueva solicitud de inscripción, cuya validez y legalidad suprime el derecho derivado de la inscripción anterior y así sucesivamente, por lo que, en caso de que durante cierto tiempo se presente alguna solicitud de inscripción de derechos reales o modificaciones registrales es evidente que prevalecerá el derecho inscrito sin que el mismo se encuentre sujeto a prescripción en lo que respecta al Registro Público de la Propiedad.

« Las inscripciones de propiedades inmuebles, en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación dentro de adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad”. (40)

El maestro Sánchez Medal añade a los nueve principios registrales antes consignados dos más:

(39) SANCHEZ MEDAL, Ramón, Op. Cit.p.558.

(40) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.Cit.p.109

2.2.10. FE PUBLICA REGISTRAL

En el ámbito registral la fe pública registral, da una presunción de existencia y validez a los actos expedidos por el titular de la fe pública registral, que está depositada en el Director General de esta Institución y quien para su ejercicio se auxilia de los Registradores.

2.2.11. TERCERO REGISTRAL

Este principio es consecuencia de la fe pública registral, consiste en que un acto no ocasionará perjuicio a terceros, que habiendo adquirido la propiedad o derecho real sobre el mismo bien, hayan inscrito el acto correspondiente.

El tercero registral tiene las siguientes características:

- 1.- Que haya inscrito un derecho.
- 2.- Que este derecho, lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo de acuerdo a los datos que ofrece la publicidad del Registro Público de la Propiedad.
- 3.- Que sea de buena fe, que no haya conocido los vicios de las anotaciones y asientos del Registro Público de la Propiedad si las hay; o del documento inscribible.
- 4.- Que la adquisición del derecho haya sido mediante título oneroso.

2.3. SISTEMA REGISTRAL MEXICANO

El actual sistema registral mexicano toma la base del sistema francés, al asumir a la oficina del Registro Público de la Propiedad como un organismo dependiente del poder ejecutivo y no del poder judicial, sin embargo, asume, en cuanto al régimen inmobiliario parte del esquema del sistema germánico, en cuanto a la protección del tercero que adquiere un bien de buena fe basándose en los datos de este inmueble que se encuentre inscrito en los libros del Registro Público de la Propiedad.

Bajo esta vertiente es evidente que doctrinarios, como Rafael de Pina Vara, hayan establecido, en lo que respecta al sistema registral mexicano, reflexiones de la siguiente índole:

“El sistema registral mexicano ha sido calificado de ecléctico, no sin fundamento, habiéndose dicho acerca de él que acepta principios de diversos y aun de contrapuestos sistemas.” (41)

Así mismo, Jorge Rios Heling vierte su opinión respecto de los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad en el sistema registral mexicano, estableciendo que tienen efectos declarativos, entendiendo como tal, aquel registro que se crea únicamente para brindar el servicio de publicidad a terceros y de hacer oponible los actos o hechos inscritos en éstos frente a cualquier persona, sin depender de este registro la existencia de los actos.

2.4 EL SEGURO DE TITULO INMOBILIARIO

La entrada en vigor de los tratados de libre comercio, representan nuevos desafíos para el sistema jurídico mexicano. El inversionista extranjero tiene una mentalidad acorde a los sistemas legislativos de su país y pretende encontrar en México figuras equivalentes a las que ellos tienen.

Este tipo de inversionista (Estados Unidos y Canadá), al invertir en inmuebles, busca una figura a fin al “Title Insurance”, que le da seguridad jurídica a sus inversiones en materia de bienes raíces; las compañías aseguradoras expiden pólizas respecto a transacciones de inmuebles.

El inversionista extranjero no conoce las funciones del Registro Público de la Propiedad, así como los principios registrales que rigen dicha función.

El contrato de “Seguro de Título Inmobiliario”, tiene como finalidad el indemnizar al asegurado por pérdidas sufridas debido a los defectos del título, su finalidad es la seguridad económica.

En el sistema jurídico mexicano, la enajenación y transmisión de bienes inmuebles, es necesaria la intervención del Notario Público y la participación del Registro Público de la Propiedad, su finalidad es: La seguridad jurídica y la protección económica del titular del inmueble.

A pesar de las fallas humanas en la aplicación de las normas, el sistema registral en México es confiable.

(41) DE PINA, Rafael. Op. Cit. P. 228

Ante esta nueva relación, México debe asumir una actitud abierta, que aliente las inversiones en nuestro país, conciliando puntos de vista y planteando soluciones atractivas.

El Seguro de Título Inmobiliario, es una pieza fundamental en la disminución de riesgos al adquirir un bien inmueble, el sistema jurídico mexicano aportaría a las aseguradoras un esquema eficiente; los Notarios Públicos expertos en materia inmobiliaria proporcionarían la información fehaciente del estado que guarda el bien, además solicitaría al Registro Público de la Propiedad la certificación respectiva, que surtiría efectos preventivos y de prelación a la enajenación que se pretenda realizar.

El Registro Público de la Propiedad debe modernizarse para responder a la nueva realidad que plantea la globalización y la apertura comercial, consecuencia de la entrada en vigor de un tratado de libre comercio.

CAPITULO III. LOS DERECHOS REALES

Los derechos reales por su naturaleza jurídica se encuentran inmersos dentro del patrimonio, por sus características teóricas, doctrinales y como un atributo de la personalidad jurídica.

En otras palabras, el derecho real es cuando una cosa o bien se encuentra sometido total o parcialmente al poder de una persona, en razón de una relación inmediata que puede ser invocada contra cualquier otra.

El término patrimonio, deriva del latín patrimonium, y en forma genérica es definido por la Real Academia de la Lengua Española, de la siguiente forma:

“Hacienda que una persona a heredado de sus ascendientes. Bienes propios adquiridos por cualquier título. Bienes propios, antes espiritualizados y hoy capitalizados y adscritos a un ordenado, como título para su ordenación”. (42)

Dentro del ámbito del derecho, se encuentra que las dos definiciones más explicativas del término patrimonio, son las expuestas por los maestros Rafael Rojina Villegas y Ernesto Gutiérrez y González, quienes respecto de este tema manifiestan respectivamente lo siguiente:

“El patrimonio se ha definido como un conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valorización pecuniaria, que constituyen una universalidad de derechos (universitas juris). Según lo expuesto, el patrimonio de una persona estará siempre integrado por un conjunto de bienes, de derechos y, además por obligaciones y cargas; pero es requisito indispensable que estos derechos u obligaciones que constituyen el patrimonio sean siempre apreciables en dinero, es decir, que puedan ser objeto de una valorización pecuniaria”. (43)

“Es el conjunto de bienes pecuniarios y morales, obligaciones y derechos de una persona que constituyen una universalidad de derechos”. (44)

(42) Real Academia de la Lengua Española Diccionario de la Española. Madrid. 1970, p.998.

(43) ROJINA VILLEGAS, Rafael.Derecho Civil Mexicano. México, 1991 T.III.p.67

(44) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. El Patrimonio. México, 1995.p.45.

Para el maestro Gutiérrez y González, el patrimonio se integra por bienes, derechos, obligaciones y la capacidad para adquirirlos. Incluye los valores morales con la argumentación, que aunque no son valuables en dinero existe una indemnización consistente en la reparación del daño moral, que se traduce en una estimación pecuniaria.

Siguiendo al maestro Rojina Villegas, se destacan los elementos integrantes del patrimonio, que pueden ser clasificados en dos especies; por un lado en el elemento activo, dentro del que se encuentran los bienes y derechos, y por otro lado el elemento pasivo, dentro del que se encuentran las obligaciones; en términos concretos, los elementos específicos del patrimonio, son precisamente los bienes, derechos y obligaciones que una persona tiene, destacándose como definiciones doctrinales de estos elementos, las siguientes:

“Bienes.- Deriva de latín bene cuyo significado deriva en utilidad, beneficio, hacienda o caudal, y desde el punto de vista jurídico se traduce en todo aquello que puede ser objeto de apropiación, por ser objetos adquiribles, por encontrarse dentro del comercio y por ser legalmente permitida su apropiación”. (45)

“Derechos.- En el sentido patrimonial es la posibilidad o facultad de las personas, oponible a terceros, para usar, aprovechar y disfrutar un bien; dentro de esta categoría se enmarcan los derechos reales, entendiendo preliminarmente por estos, la facultad que una persona tiene y ejerce sobre una cosa determinada, oponible a cualquier tercero, sin que sea necesaria la existencia o concreción de un sujeto pasivo determinado.

Obligación.- Derivado de una tradición romanista, la obligación se ha entendido doctrinalmente como el vínculo jurídico que nos constriñe por la necesidad de pagar alguna cosa según las leyes de nuestro país”. (46)

3.1 DEFINICION

Los derechos reales son susceptibles de ejercicio personal, es decir, solamente las personas físicas o morales que posean alguna especie de

(45) “Universidad Autónoma de México”. Diccionario Jurídico Mexicano. México, 1989, p. 338.

(46) Ibid.p.2246.

derechos reales tendrán la facultad de ejercerlos en forma universal y oponible a terceros.

La doctrina ha establecido una serie de definiciones básicas respecto de los derechos reales, destacándose como una de las principales definiciones que respecto de este tema se han generado, la contemplada por el maestro Julián Bonnecase, en los siguientes términos:

“El derecho real es una relación de derecho en virtud de la cual una cosa se encuentra, de una manera inmediata y exclusiva, en todo o en parte, sometido al poder de apropiación, de una persona... El derecho real es una relación de derecho por virtud de la cual una persona tiene la facultad de obtener de una cosa, exclusivamente, y en una forma oponible a todos, toda la utilidad que produce o parte de ella”. (47)

Otra de las definiciones clásicas de derecho real es la expuesta por los franceses Marcel Planiol y Georges Ripert, quienes en relación a este tipo de derechos contemplan lo siguiente:

“La expresión derecho real, de formación relativamente reciente, no fue creada por los romanos. El adjetivo reales no existía en latín clásico; y es más, los antiguos no tuvieron nunca una expresión general para el conjunto de derechos que nosotros llamamos reales; ellos distinguían cada categoría con su nombre particular, dominum, usufructus, servitutes, etc. La palabra real ha sido empleada por los comentadores para traducir la expresión actio in reum y para formar una antítesis a las palabras personales acciones, ya usadas en el imperio. De las acciones se extendió posteriormente a los derechos mismos... Existe derecho real cuando una cosa se encuentra sometida, completa o parcialmente, al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata, que se puede oponer a cualquier otra persona. Esta definición implica, como carácter esencial del derecho real, la creación de una relación entre una persona y una cosa. Con esto se quiere decir que en todo derecho real, no hay nada de intermedio entre la persona que es titular del derecho y la cosa objeto del mismo. Si yo soy el propietario o el usufructuario de una casa tengo por lo mismo el derecho de habitarla; para el ejercicio del derecho se puede hacer abstracción de cualquier otra persona distinta del titular”. (48)

(47) BONNECASE, Julian. Tratado elemental de Derecho Civil. México, 1998, p.468.

(48) PLANIOL, Marcel y Ripert Georges. Derecho Civil. México, 1998, pp.357 y 359.

Finalmente y como una definición derivada de la doctrina mexicana en relación a los derechos reales, encontramos la contemplada por el maestro Rojina Villegas en el libro del maestro Jorge Alfredo Domínguez Martínez, tratadista que se expresa en los siguiente términos:

“El derecho real suele definirse como el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y es además oponible a terceros”. (49)

Los derechos reales que conocemos por la doctrina y el Código Civil son; el uso, usufructo, habitación, servidumbre, propiedad, prenda e hipoteca.

Haciendo hincapié, que como característica primordial que los diferencia de los derechos personales se encuentra la obligación de un pasivo universal de abstención con el fin de que el titular del derecho real disfrute de la cosa, siendo este derecho erga omnes (oponible a todos los hombres); así como la acción persecutoria, conocida como la facultad de una persona para perseguir un bien independientemente aún cuando ésta se encuentre en poder de un extraño y la acción de prelación o preferencia como consecuencia la máxima primo tempuris, primo iure (primero en tiempo, primero en derecho).

Tomando como base que el derecho real de propiedad es primordial para el estudio de nuestro tema, nos abocaremos al estudio de esta figura.

3.2. LA PROPIEDAD

Los derechos reales implican para su titular la facultad jurídica de usar, explotar, disfrutar y gozar de un bien sometido a esta potestad; dentro de la clasificación de los derechos reales, estos se distinguen gradualmente por el grado de perfección que tienen, partiendo desde un derecho real universal y perfecto que permite disponer en forma absoluta e ilimitada de un bien, hasta un derecho inferior que permita solamente usar, disponer, explotar o disfrutar de un bien.

Con base en lo anterior, la doctrina y la legislación civilista ha denominado al derecho real absoluto, perfecto y universal que permite usar, disponer, disfrutar, explotar y modificar el bien, como el derecho de

(49) DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo. Derecho Civil Mexicano, 1990, p.218.

propiedad, mismo que siguiendo al maestro Rafael Rojina Villegas puede ser definido de la siguiente forma:

“El poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”. (50)

Complementariamente el celebre Julián Bonnecase ha establecido como definición del derecho real de propiedad, la siguiente:

“Es el derecho real tipo, en virtud del cual en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse por medio de actos materiales o jurídicos, toda la utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble”. (51)

De las anteriores definiciones resalta la característica específica que posee el derecho de propiedad y que no se encuentra inmerso en ninguno de los otros derechos reales, que es la facultad del titular de este derecho de disponer de la cosa en forma absoluta, consumiéndola, destruyéndola materialmente o transformándola sustancialmente. Esta posibilidad de abusar – en el sentido latino de la palabra – de la cosa, otorga a su titular la posibilidad de modificar la propia sustancia de la cosa o del bien, y en consecuencia, como se ha señalado, se entendida como el derecho real por excelencia, en atención a que es el único derecho real que le permite a su titular abusar, es decir, modificar la sustancia o la esencia del bien del que se es propietario.

Esta disposición absoluta del bien, se encuentra ciertamente limitada al cumplimiento de una serie de factores específicos que para tal efecto establecen las leyes civiles, siendo estas limitaciones derivadas del orden público y del interés colectivo, razón por la cual el ejercicio del derecho real de propiedad se limita a que todo lo que se haga con la cosa o con el bien de referencia se encuentre apegado a derecho, es decir, no se pueden cometer acciones contrarias a la ley, a los reglamentos o al bien común.

Parte integrante de las anteriores definiciones son los elementos característicos del derecho real de propiedad, mismas que, desde el derecho romano clásico se reconocen y son: el ius utendi, ius fruendi y ius abutendi.

(50) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit.p.289

(51) BONNECASE, Julián. Op. Cit. P.479.

El ius utendi también denominado usus implica la facultad del titular del derecho de servirse de la cosa y aprovecharse de los servicios que el bien tenga o produzca: por otro lado, el ius fruendi, es la posibilidad de recoger y aprovechar los frutos y productos que el bien genere, por lo que a este derecho también se le conoce como fructus: y finalmente, el ius abutendi o abusus otorga al titular de este derecho la posibilidad de consumir la cosa y en su caso, disponer de ella en forma íntegra y definitiva, teniendo facultades inclusive para destruirla o enajenarla.

La conjugación de las anteriores características otorga al titular del derecho real de propiedad un derecho absoluto e íntegro sobre la cosa o el bien en cuestión, por esto mismo, únicamente en el derecho real de propiedad se conjugan estos tres factores. En consecuencia la falta de alguno de ellos determina que no se está en presencia de un derecho real de propiedad, sino de un derecho real de menor graduación, como sería el uso, el usufructo o la servidumbre, entre otros.

Resulta importante, como se estableció en los capítulos precedentes de este trabajo de investigación que; en la búsqueda de la seguridad jurídica y de la protección de los derechos reales, principalmente del de propiedad, el Estado debe ser garante de esta oponibilidad, mediante la organización de un sistema de]Registro Público de los derechos reales, y particularmente del de propiedad, para así resguardar el derecho de los propietarios, haciendo del conocimiento público quien es el titular de determinado bien, evitando de esta forma que el propietario del mismo pueda ser molestado o entorpecido en el ejercicio de su derecho real de propiedad.

3.3. FORMAS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD

La propiedad como derecho real por excelencia, contempla una serie de supuestos jurídicos mediante los cuales se adquiere este derecho real respecto de un bien determinado, siguiendo lo preceptuado por el maestro Rafael Rojina Villegas, podemos establecer la siguiente clasificación de los medio adquisitivos de la propiedad.

3.3.1. EN ATENCION A LA NATURALEZA DE ADQUISICION.

a) Adquisiciones a Título Universal y a Título Particular.

Las adquisiciones a título universal transfieren el patrimonio como una universalidad jurídica, es decir, como un conjunto de derechos y

obligaciones; en el derecho mexicano, la adquisición a título universal se concretiza mediante la herencia legítima o testamentaria.

La adquisición a título particular no transmite la totalidad de patrimonio, sino únicamente parte del mismo, la cual se encuentra específicamente determinada e individualizada por la parte que enajena y la parte que adquiere. En el derecho mexicano, la figura típica para la adquisición a título particular es el contrato, como acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones; así mismo dentro de la sucesión post mortem, se reconoce al legado como medio de adquisición a título particular.

b) Adquisiciones a Título Oneroso y a Título Gratuito.

El primer supuesto de esta clasificación implica que el adquirente otorga una contraprestación o pago por el bien que está adquiriendo, es decir, paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios a cambio del bien que recibe, tal y como sucede en la compraventa, la permuta o la sociedad.

La adquisición a título gratuito implica que el adquirente no otorgue ninguna contraprestación por la propiedad que está recibiendo, es decir, no tiene obligación de despojarse de parte de su patrimonio económico por la adquisición de este bien, como podría acontecer en la donación gratuita, en la herencia o en el legado.

c) Adquisiciones Primitivas y Derivadas.

La adquisición primitiva implica que el bien que se está adquiriendo en propiedad no ha pertenecido anteriormente al patrimonio de ninguna persona, es decir, que este bien ha permanecido sin dueño. Las dos figuras específicas establecidas en el derecho mexicano, para este tipo de adquisiciones son la ocupación y la accesión en algunas de sus formas, siendo la primera de estas un mecanismo para poseer un bien que no ha tenido dueño, ejercitando esta posesión con el ánimo de adquirir el dominio del mismo.

En cuanto a la accesión, esta figura implica en términos generales que a un bien objeto de la propiedad de una persona se le une o incorpora otro que no puede ser separado, siguiendo este último la suerte del bien principal. En la doctrina se clasifican en accesión artificial y accesión natural.

En cuanto a la adquisición derivada, la misma implica que el bien que se adquiere pertenecía con anterioridad al patrimonio de otra persona, por lo que se da una transferencia del mismo patrimonio a otro. Se requiere: 1. Un derecho anterior en el transmitente (llamado antecesor, traddens, autor o causante). 2. Un adquirente (llamado sucesor, accipiens, causahabiente). Los modos de adquirir derivados especifica José Arce y Cervantes, pueden ser: a) Los nacidos de convenio: dación en pago, compraventa, permuta, donación; b) Por coacción de la Ley: adjudicación por remate judicial (venta judicial) o administrativo; c) Por disposición de la autoridad: expropiación (para el Estado que adquiere); d) Por causa de muerte: a título universal (herencia) y a título particular (legado) y agrega el maestro Rojina Villegas. E) La prescripción: éste tópico es analizado con mayor amplitud en otro apartado, por su importancia y relación con el presente estudio.

3.3.2. EN ATENCION A LA CAUSA DE LA ADQUISICION.

a) Adquisiciones por actos entre vivos.

La adquisición por actos entre vivos deriva necesariamente de la expresión de un acuerdo de voluntades en el sentido de transmitir y adquirir la propiedad de un bien determinado; requiriéndose en ambos casos el acuerdo de voluntades entre las dos partes contratantes.

b) Adquisiciones por causa de muerte.

Las adquisiciones por causa de muerte se traducen en la posibilidad legal de adquirir el patrimonio total o parte del mismo, de una persona que ha fallecido y que por ende ya no está en condiciones de ejercerlo, en virtud de que su personalidad jurídica se ha extinguido, por lo que su patrimonio es adquirido por la personas que el propio de cujus haya designado en el caso de testamento, o bien por aquellas personas que tengan derecho a sucederlo en el caso de sucesión intestamentaria.

3.3.3 POSTURA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO, EN CUANTO A MEDIOS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD.

Es de vital importancia para efectos posteriores de la presente tesis, conocer la postura que sostienen los Registradores del Estado de México, independientemente de los medios para adquirir la propiedad que fueron expuestos anteriormente.

El Cuaderno Registral, número 2 del mes de Julio de 1999, editado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, contiene entre otros temas el siguiente: Medios de adquirir la propiedad o posesión. Este trabajo recopila la ponencia presentada por el Licenciado Sergio Antonio Coronado Márquez, Registrador de la Propiedad de la oficina registral de Tlalnepantla, adscrito a los municipios de Naucalpan y Huixquilucan, en la X Reunión Académica, celebrada el 19 de septiembre de 1998. De la cual se desprende literalmente lo que a la letra se transcribe:

“Dentro del mundo jurídico existen diversos actos que dictan los órganos jurisdiccionales y otras autoridades, mismos que son objeto de registro; dentro de ellos se encuentran como medios de adquirir la propiedad o posesión: las informaciones de dominio, las inmatriculaciones y la prescripción positiva o usucapión que en el orden registral son de práctica frecuente, las cuales nacen de la necesidad de los particulares por obtener de tales órganos, el reconocimiento a sus derechos sobre los bienes que están poseyendo”.

“En nuestro país encontramos en primer término como un medio de adquirir la propiedad la información de dominio”.

“Tenemos así mismo, LA INMATRICULACION JUDICIAL Y LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA; de ésta última ya se ha hablado, pues es propiamente la Institución del Registro Público de la Propiedad quien le ha dado mayor fuerza a esta figura jurídica, siempre con un objetivo de carácter social, y que es sustanciado por vía administrativa, ante el Director General de la propia Institución.”

En el quinto capítulo de este trabajo se retomará la figura de la Inmatriculación Administrativa, por ahora se puntualiza que en la ponencia intitulada “INMATRICULACION ADMINISTRATIVA”, sustentada durante el VII Congreso Nacional de Derecho Registral, por los Registradores de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Judicial de Tlalnepantla, Estado de México, misma que fue publicada en el Cuaderno Registral número 16 del mes de agosto de 1999, por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México; se confirma al Procedimiento de Inmatriculación Administrativa como un medio para adquirir la posesión y posteriormente reuniendo los requisitos la propiedad.

3.4 LA POSESION.

La posesión resulta particularmente interesante para el presente estudio, toda vez que como se analizará a lo largo del capítulo siguiente, se convierte en un presupuesto fundamental para determinadas formas de Inmatriculación y para el juicio de prescripción adquisitiva o usucapión, es decir, aquella que deriva de la posesión durante cierto tiempo de un bien mueble o inmueble, la cual a su vez, dando cumplimiento a diversos presupuestos legales, deviene en la consolidación de la propiedad.

Preliminarmente es menester destacar que el término posesión, deriva del latín possidere, vocablo compuesto del prefijo por, refuerzo y sedere, (sentarse), por lo que en términos etimológicos, por posesión se entiende establecerse o hallarse establecido; por otro lado, en lo que respecta a la definición de la posesión, el Código Civil para el Estado de México, sólo contempla en el artículo 5.28 la definición de poseedor, más no de posesión: “Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho. Posee un derecho el que goza de él”.

Esta Institución en las opiniones de diversos juristas, se contempla en definiciones muchas veces encontradas. Al respecto, se cita la establecida por los juristas franceses Marcel Planiol y Georges Ripert, quienes han manifestado lo siguiente:

“La posesión es un estado de hecho. Consiste en detentar una cosa de una manera exclusiva y de efectuar sobre ella los mismos actos materiales de uso y goce como si uno fuera su propietario.” (52)

Complementariamente a esta definición, dentro de la doctrina mexicana sobresale como definición de posesión, la expuesta por el maestro Rafael Rojina Villegas, en los siguientes términos:

“La posesión es un poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa, para su aprovechamiento total o parcial o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho.” (53)

(52) PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. Op. Cit. 1.387.

(53) DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones, México, 1998,p.168.

Los puntos de vista doctrinales, giran en torno a dos componentes esenciales de la posesión y que se engloban de la siguiente forma:

El elemento material o corpus que se traduce en el poder físico o de hecho que se ejerce directamente sobre una cosa. Es el presupuesto base de la posesión.

El elemento psicológico o intencional conocido como el animus, representa la participación subjetiva proveniente de la voluntad del interesado en poseer.

Esta situación, demuestra diversas cuestiones y diversidad de pareceres, dando lugar a un considerable número de opciones y complejidad en el estudio de la posesión.

Opinión de Savigny:

En la teoría clásica de Savigny, también llamada subjetiva, se reconocen los elementos corpus y animus. Para tener la posesión se requiere la participación del corpus y el animus. El corpus engendra la detentación o tenencia, pero no implica la posesión sin el animus. El animus consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio. Y siempre debe ser a título de dueño o al menos Rem Sibi Habendi (de tener la cosa para sí). Para Savigny, la posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con animus domini o rem sibi habendi.

Opinión de Jhering:

Su teoría desmiente la opinión de Savigny, aún cuando hace participar también al corpus y animus. Para Jhering, el corpus es el medio por el cual el animus se exterioriza. Implica una serie de hechos demostradores de una explotación económica de la cosa, no es una relación meramente de hecho. Para ello se requiere el interés del sujeto para alcanzar la explotación de la cosa. Ambos elementos son indivisibles, están relacionados en un todo y su conjunto se traduce en la posesión. Donde hay detentación, hay posesión.

Opinión de Saleilles:

Saleilles se aparta del criterio de Savigny y de Jhering, si bien continúa con la presencia del corpus y del animus, Saleilles funda la posesión en relación de apropiación económica:

“Es poseedor todo aquel que en el orden de los hechos aparezca gozando independientemente y a quien, entre todos aquellos que mantienen relaciones de hecho con la cosa, deba considerársele con justo título como dueño de hecho de la misma”. (54)

Así mismo, se debe tener en cuenta la influencia del Código Alemán y Suizo, sobre la Legislación Civil Mexicana, al distinguir dos clases de posesión: la posesión originaria y la posesión derivada: la primera que se posee como dueño y la segunda la que se recibe temporalmente en virtud de un acto jurídico.

En concordancia con nuestro derecho civil y siguiendo lo expuesto por el maestro Antonio de Ibarrola y el maestro Rojina Villegas, se concluye que la definición que da éste último de posesión, es la más apegada a nuestro derecho.

La posesión, es así, un poder físico, no jurídico, ni necesita serlo para existir, esto constituye el corpus.

La posesión implica la ejecución de actos materiales con el propósito de aprovechamiento o de custodia. Lo cual constituye el elemento animus posesorio. No debe confundirse con el animus domini (ánimo de dueño), el cual sólo es peculiar de la posesión originaria, que es el ánimo indispensable de la teoría subjetiva de Savigny. Tampoco se trata del propósito de apropiación económica de Saleilles, porque éste no existe en el simple aprovechamiento o custodia de bienes ajenos; ni tampoco en el animus de explotación económica de Jhering; a pesar de que es el que más se acerca en su conceptualización a la posesión derivada. El animus, como lo entiende el maestro Rojina Villegas, en el derecho mexicano, consiste en:

“El propósito de ejercer el poder físico para la explotación o la custodia de los bienes”. (55)

Respecto de este tema, sobresale como parte medular del mismo el propósito del presente estudio, los efectos de la posesión, los cuales derivan inicialmente del principio general de derecho que reza, que la posesión presume la propiedad. En consecuencia, todo poseedor tendrá a su favor la presunción de ser el dueño de los bienes que posee. Así mismo, la posesión puede ser instrumento para adquirir un derecho real

(54) Idem, p. 162.

(55) Idem, p. 169.

de propiedad sobre el bien poseído; esto mediante alguna de las instituciones jurídicas que se contemplan como medios adquisitivos de la propiedad y que en relación con el derecho de posesión se resumen en la figura de la prescripción adquisitiva, misma que en roma era conocida como la usucapión y que muchos Códigos Civiles Estatales, como lo es el del Estado de México, recogen atinadamente con este nombre.

La posesión es una materia llena de particularidades al estudiarla doctrinalmente. En caso de ignorancia o de duda cuál es el mejor de los derechos, se protege, por lo pronto, al que tiene apariencia de tenerlos. Un derecho cualquiera que sea, consiste en la posibilidad legal de usar ciertas facultades. El hecho de usarlas, no es el derecho, sino el ejercicio del derecho.

El individuo que usa el derecho está en posesión de este derecho. La posesión no es entonces, sino un puro hecho. Pero esta manifestación exterior del derecho de propiedad no es el derecho mismo de propiedad. Posesión y propiedad son dos cosas distintas. Si ambas estuvieran siempre reunidas en las mismas manos, la distinción no sería necesaria. Pero puede ocurrir que estén separadas en dos personas diferentes cuando la cosa está en manos de uno que no es el propietario y que por tanto ejerce sobre ella actos de dueño. El caso más frecuente es aquél en el que la misma persona es a la vez, el propietario y el poseedor. De donde se tiene fundamento para concluir, que si alguien es poseedor, es probable que al mismo tiempo, sea propietario. La posesión es una presunción a favor del título; el hecho autoriza a presumir el derecho. Es precisamente esta observación, por la cual, las cualidades de poseedor y propietario están normalmente reunidas en la misma persona, lo que explica porqué en un gran número de casos, la previa adquisición de la posesión es la condición para la adquisición de la propiedad.

Se debe considerar que la ley no solamente protege la posesión que se funda en una tenencia justa. Hay posesión con derecho y sin derecho. Una cosa es la posesión, “mero hecho” y otra los efectos jurídicos que debe producir la posesión. No hay que confundir la posesión hecho, con el derecho a poseer: la posesión, aún la que es contra derecho, es posesión y produce efectos jurídicos.

En consecuencia se podría fijar los siguientes puntos acerca de la posesión:

- I. La posesión es un poder físico. Es simplemente un hecho.

- II. La posesión en abstracto, es completamente independiente de la propiedad, por más que haya entre ellas una íntima relación.
- III. El poseedor por el sólo hecho de poseer y sin tener en cuenta la calidad de su posesión, debe gozar de protección posesoria, contra los que no tengan mejor derecho.
- IV. El poseedor en concepto de dueño, cumpliendo los requisitos establecidos por la ley, puede llegar a convertirse en propietario mediante la usucapión o prescripción adquisitiva.
- V. La posesión siempre consta de dos elementos: el corpus y el animus.

3.5 LA PRESCRIPCION

El tópico de la prescripción es analizado con mayor amplitud en este apartado, por su importancia y relación con el tema de este trabajo.

El Código Civil del Estado de México, contempla y regula la posibilidad de que el mero transcurso del tiempo traiga consigo modificaciones en el patrimonio de una persona; concretamente la adquisición de un derecho o bien la liberación de una obligación.

En los supuestos apuntados, se está ante la figura de la prescripción; ésta puede ser de dos especies, la positiva si con ella se adquiere un derecho y la negativa si trae consigo la liberación de una obligación.

El Código Civil para el Estado de México, regula la figura de la prescripción adquisitiva, con el término de usucapión; término que en dicho sistema jurídico es de origen latino y se tomó de la palabra usucapión la cual se compone a su vez de las palabras usu – capere, que significan adquirir por el uso, éste último tal y como se desprende del encabezado, del capítulo V, perteneciente, al libro segundo, título cuarto del Código sustantivo de esta entidad federativa. Para efectos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, dentro de la redacción del artículo 3.20 que reza lo siguiente.- El que tenga interés de rendirle información de dominio a que se refiere el Código Civil, a su solicitud acompañará: Certificado de No Inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad; Pago del Impuesto Predial; Plano descriptivo y de la localización del inmueble; Constancia del Comisariado Ejidal o Comunal.

Se opina que, debido a la usucapión de inmuebles, solo pueden acudir aquellos que demuestren que el bien inmueble se encuentra inscrito a favor de alguien en el Registro Público de la Propiedad del lugar de la circunscripción al que pertenezca y contra el que se deberá entablar demanda en juicio contencioso, podría ser una causa por la que el legislador optó por denominarle de esta forma, para evitar confusiones con la adquisición por prescripción mediante información de dominio, en la que el presupuesto indispensable es que el bien inmueble no se encuentre inscrito a favor de persona alguna en dicho Registro, y el cual se tramita vía administrativa o judicial.

3.5.1. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPION.

Prescripción Adquisitiva. La trascendencia que este medio adquisitivo de la propiedad reviste para el tema central del presente trabajo de investigación, implica que la misma sea estudiada particularmente como mecanismo para adquirir un bien inmueble; el artículo 5.127 del Código Civil del Estado de México, expone a la usucapión, como un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas por esa ley.

De esta forma, sobresalen como condiciones esenciales de la usucapión, las siguientes:

1.- La posesión física de un bien. La cual implica en principio el poder físico ejercido por una persona sobre una cosa, que le permite retenerla y ejecutar con ella actos materiales de aprovechamiento, sea con derecho o si él. Debiendo en consecuencia contar con los dos elementos de la posesión, el animus y el corpus.

Conforme al artículo 5.128 del Código Civil del Estado de México, la posesión necesaria para usucapir debe ser: pública, pacífica, continua y en concepto de propietario.

- a) **En concepto de propietario:** es decir, debe provenir de un acto o hecho jurídico, traslativo de propiedad. Cuando se posea en virtud de un derecho real distinto de la propiedad, o de un derecho personal, no existiría esa presunción. Es decir, la posesión debe ser originaria y no derivada, para que pueda operar la usucapión. Cuando el poseedor no tenga un título de dueño, el término empezará a correr a partir de que comience a poseer con tal carácter. El animus de la posesión deberá ser en consecuencia. Animus domini.

Así mismo, se cita la Jurisprudencia por Contratación de Tesis 18/94 visible a fojas 1235 y 1236 del Semanario Judicial de la Federación. Octava época., Tomo IV, tercera sala, segunda parte. Jurisprudencia por Contradicción de Tesis. Suprema Corte de Justicia de la Nación:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN: De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 2251 fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales para usucapir un bien raíz. Es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión, pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad de que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

Tercera Sala. Octava época Gaceta número 78, junio 1994, página 30.

Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el cuarto Tribunal Colegiado en materia civil del primer circuito y el Tribunal Colegiado del vigésimo circuito. 23 de mayo de 1994, por 5 votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaría: María Guadalupe Saucedo Zavala.

Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión del 23 de mayo de 1994, por cinco votos de los Señores Ministros Presidente Carlos Sémpe Minvielle, Mariano Azuela Buitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cué Sarquis y Luis Gutiérrez

Vidal. Designado a los dos últimos H. Pleno de éste Tribunal para cubrir las vacantes existentes.

- b) Pacífica: El poseedor debió haber entrado en posesión sin violencia. Aunque la legislación civil también establece condiciones, si se adquirió mediante violencia.**
- c) Continua: Sin interrupción en su desplazamiento temporal. La interrupción de la posesión hace cesar el plazo requerido para usucapir, su reanudación la hace renacer de nueva cuenta, pero con la pérdida del tiempo poseído antes de la interrupción (artículo 5.139 C.C. Edo. Méx.).**

El término de la usucapión se interrumpe en los siguientes casos:

- 1.- Si el poseedor es privado de la cosa por más de un año.**
- 2.- Por la interposición de demanda u otra interpelación judicial. Si se desiste el actor o fuese desestimada, no opera la interrupción.**
- 3.- Porque la persona en cuyo favor transcurre el término para usucapir, reconoce, expresa o tácitamente, por hechos indudables el derecho de la persona que demanda.**

- d) Pública: De manera que sea conocida por todos, o esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad.**

Se debe agregar que la usucapión exige además.

I) Capacidad del sujeto que adquiere (prescribente); pero los menores y demás incapacitados (como los sujetos a interdicción), pueden hacerlo por medio de sus representantes, al igual que las personas morales. Los que tienen una incapacidad especial para adquirir bienes determinados, no pueden prescribir esos bienes a su favor. Por ejemplo, los extranjeros respecto de bienes que se encuentren en la zona prohibida del territorio nacional (artículo 27 Constitucional),

II) Que los bienes se encuentren dentro del comercio.

La determinación del tiempo que deba transcurrir para usucapir un bien, depende de varios supuestos, en principio si es una adquisición de buena fe o de mala fe.

Según lo establece el artículo 5.44 del Código Civil del Estado de México, la adquisición de buena fe es aquella en la que se posee en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer; también lo es quien ignora los vicios que le impiden poseer con derecho. El poseedor de mala fe, entra a poseer sin título o conoce los vicios del título. Debiendo entenderse por título la causa generadora de la posesión.

A su vez se puede hacer mención del precedente visible en la página 516 de la Revista del Poder Judicial del Estado de México, Tomo I, número 1, Toluca, 1997 clave 3SC.010:

POSESION QUE DEBE ENTENDERSE POR TITULO : De acuerdo con el último párrafo del artículo 781 del Código Civil para esta Entidad Federativa, por título debe entenderse la causa generadora de la posesión, esto es: El acto o hecho jurídico mediante el cual se adquiere un derecho que entonces con la causa y el derecho mismo que asiste a una persona, que la legitima activa y pasivamente, pero de ninguna manera el documento material.

Instancia: Primera Sala Civil Regional de Texcoco.- Toca de apelación: 339/97; Recurrente: MARIA VALENCIA FLORES, Unanimidad de votos.- Catorce de mayo de 1997.- Ponente: Magdo. Perfecto Díaz Maldonado.

En el caso de bienes inmuebles el término para prescribir será de cinco años, si la posesión es de buena fe, pacífica, continua, pública y en concepto de propietario; y en diez años, si la posesión es de mala fe, pacífica, continua, pública y en concepto de propietario. Los bienes muebles se prescriben en tres años y en cinco años según la buena fe o mala fe del poseedor, respectivamente.

Para los siguientes supuestos se tiene un tratamiento específico:

- a) Los inmuebles se prescriben en cinco años, si se inscribió la posesión, en el Registro Público de la Propiedad, contados a partir de dicha inscripción.**
- b) Cuando se trata de fincas rústicas, en las que se demuestre, por quien tenga interés jurídico que el poseedor no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que el poseedor de finca urbana no ha hecho las reparaciones necesarias y por ello se encuentra deshabitada. Se aumentará en una tercera parte el término para la buena o mala fe.**

- c) Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para los inmuebles será de diez años y para los muebles de cinco años contados desde que cese la violencia
- d) D) La posesión que se adquiere por medio de un delito se le considera de mala fe, y se cuenta a partir de que ha quedado extinta la pena o ha prescrito la acción penal.
- e) E) El Estado, los Municipios y las demás corporaciones de carácter público, se consideran como particulares para usucapir bienes.
- f) F) Los bienes propios del Estado y Municipios, sólo podrán adquirirse por ese medio, cuando la posesión sea apta para usucapir durante el doble de tiempo que se especifica en el Código Civil del Estado de México.

Aquí se hace la reflexión siguiente: Según lo dispone el artículo 5.10 del Código Civil para el Estado de México. Los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los particulares. Y los del dominio del poder público son los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios.

De acuerdo al Código Civil del Estado de México los bienes del dominio del poder público, se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios. En cuanto a los bienes propiedad de la federación, estos están regulados por La Ley General de Bienes Nacionales, y en principio los divide en bienes del dominio público de la federación y bienes del dominio privado de la Federación. En este primer rubro se encuentran los bienes de uso común y los destinados a un servicio público (Artículo 2 de la Ley General de Bienes Nacionales).

Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles, los bienes propios y los destinados a un servicio público pertenecen al dominio privado de la Federación, Estado o Municipio. Por lo que se concluye en que estos dos últimos pueden ser prescribibles, siempre y cuando en el segundo caso, se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados.

En la usucapión, existe la posibilidad por parte del poseedor actual de completar el tiempo que necesite, con el de la posesión de su causante.

Así mismo, la usucapión no opera:

- 1.- Entre copropietarios o cooposeedores respecto de la cosa poseída.
- 2.- Entre ascendientes y descendientes, durante la patria postestad.

- 3.- Entre consortes.
- 4.- Contra los incapacitados, mientras no se haya discernido su tutela.
- 5.- Entre incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dure la tutela.
- 6.- Contra los que se ausenten del Estado por comisiones de servicio público.
- 7.- Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra.

En términos generales, el interesado en usucapir un bien, deberá demandar a quien se encuentra registralmente inscrito; cuando la adquisición se hizo mediante contrato de compraventa, si bien tiene acción personal contra su vendedor, por virtud del cual puede obtener el cumplimiento y la firma de la escritura respectiva, también tiene a su alcance la acción de prescripción. En virtud de que la posesión que se requiere para prescribir, deriva de la exigencia legal de que la posesión que se tenga en concepto de propietario es diversa a que el poseedor sea propietario. En el caso de que se tenga un título objetivamente válido y la posesión sea en carácter de dueño, por haber emanado de un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de propiedad, como lo es la compraventa. Nada impide que se pueda llevar a cabo el juicio de otorgamiento y firma de escritura o la acción de prescripción, situación que actualmente en la práctica judicial, aún no conforma una unidad de criterio.

Otra cuestión es la relativa a la adquisición proveniente de un propietario, que a su vez adquirió del original propietario a nombre de quien se encuentra inscrito el inmueble en el Registro Público de la Propiedad, quien deberá demandar a su vez a quien se encuentra registrado, y el causante de su adquisición. A lo cual es posible aplicar la siguiente Jurisprudencia:

PRESCRIPCION POSITIVA LEGITIMACION PASIVA EN EL JUICIO.- Si el interesado en la usucapión sabe quien es el propietario del bien inmueble objeto de su pretensión pero en el Registro Público de la Propiedad aparece como titular una persona distinta, no es válido considerar, sobre la base exclusiva de una aplicación gramatical el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el Registro Público, sino que conforme a una interpretación lógica y jurídica del mencionado precepto, en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse también contra el verdadero propietario del bien inmueble, con lo cual surge un litisconsorcio pasivo necesario, integrado por este, como auténtico titular de los derechos de dominio y la persona anotada en el Registro Público de la Propiedad por figurar como titular de un derecho registral. La legitimación del primero obedece al fundamento de

la usucapión el cual desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados para oír la posesión apta para usucapir que tiene el actor y los de propiedad que le asistan al titular del dominio), en tanto que centrada la atención del sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión que constituiría la sanción impuesta al propietario negligente. Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuere el verdadero propietario, por que el estado de incertidumbre aludido no cesaría, al no haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa: además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no puede imputársele la calidad de "propietario negligente". Por estas razones si está determinado quien es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio está también legitimado pasivamente en la causa, aún cuando no aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad, por que sólo su actitud de abandono y negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y por otra parte la estimación de la demanda en su caso implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se hubiera llevado a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia prevista en el artículo 14 Constitucional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DE PRIMER CIRCUITO. Jurisprudencia visible en las páginas 178 y 179 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Suprema Corte de Justicia de la Nación, Novena Época, Tomo III, enero de 1996.

Amparo directo: 3584/95.- Eva Rosales Flores y otras.- 13 de julio de 1995.- Unanimidad de votos.- Ponente: Gilda Rincón Orta.- Secretaria: Ana María Serrano Oseguera.

Amparo directo: 5564/95.- Maura Angeles Barco Pérez.- 26 de octubre de 1995.- Unanimidad de votos.- Ponente: Leonel Castillo González.- Secretario: José Juan Bracamontes Cuevas.

Otros eventos comunes y actuales en el Estado de México, son las situaciones de hecho, respecto del propietario de un terreno que vendió diversas fracciones del mismo, sin tramitar ante Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México, la autorización correspondiente, es decir Autorización de Subdivisión y la protocolización ante Notario de la misma

y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; lo anterior debido a ignorancia, falta de recursos económicos o porque no reúne los requisitos para que le sea otorgado el permiso. En tales circunstancias se tramitan juicios de usucapión por parte de los compradores, para que puedan obtener claves catastrales individualizadas, contraten el servicio de conexión de agua y drenaje e inscriban en el Registro Público de Propiedad el contrato privado de compraventa, siempre y cuando exista el antecedente de propiedad.

Sin existir aún un criterio definido por las autoridades jurisdiccionales del Estado de México, algunos integrantes del Poder Judicial, consideran necesaria la observancia de la Ley de Asentamientos Humanos de la Entidad, por ser de orden público como presupuesto a la inscripción correspondiente. Sin embargo, cuando la sentencia judicial declara la inscripción de un inmueble, que no cumpla con la autorización para subdividir, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad soluciona la problemática que surge de la calificación registral del documento a inscribir, que adolece del requisito administrativo. Mediante la aplicación del artículo 33 de éste Reglamento, el cual establece que mediante segundo oficio deberá inscribirse y anotarse si la autoridad respectiva insistiera, en atención a éste segundo oficio; en la oficina del lugar de la circunscripción que le corresponde y servirá de título de propiedad al poseedor. Debiendo darse plena observancia a los aspectos fiscales que origina, así como el pago de los derechos respectivo de inscripción de inscripción.

La usucapión causa el impuesto sobre traslación de dominio (Estado de México), y el impuesto federal, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, artículo 104 fracción III, debiendo estarse a lo previsto por el artículo 127 del Reglamento del I.S.R. que establece:

Artículo 127: Tratándose de adquisiciones por prescripción, el valor de los bienes se determinará mediante avalúo referido a la fecha en que ésta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. En caso de que no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en que se haya interpuesto la demanda.

En los casos en que se acuda a la prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos los bienes, no quedará gravado el ingreso así percibido.

El último párrafo de éste artículo, exenta al promovente del pago de este impuesto siempre y cuando se acuda a la prescripción para purgar vicios en la adquisición.

CAPITULO IV.- INMATRICULACION REGISTRAL

El análisis y estudio de la Inmatriculación, como figura esencial del Derecho Registral; es motivo fundamental del presente trabajo.

La palabra Inmatriculación deriva de dos vocablos griegos que son: in que significa “en” y matriculum que significa “registro”, es decir, poner en un registro algo.

El maestro Rafael de Pina, la define con claridad; “La Inmatriculación es en sentido amplio, la inscripción o anotación en un Registro de personas, cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella, los efectos jurídicos previstos legalmente. Incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad, introduciéndola de este modo en la vida registral”. (56)

Esta definición es el punto de partida y encomienda esencial del Registro Público de la Propiedad, que tiene que dar cumplimiento a las funciones de inscripción, organización y control de bienes muebles e inmuebles.

Se habla de anotación o primera inscripción porque sólo puede abrir matrícula a los bienes inmuebles que nunca han estado inscritos en el Registro Público de la Propiedad y en consecuencia carecen de antecedentes registrales; para realizar cualquiera de los procedimientos que la Ley establece para in matricular un inmueble, es necesario obtener un certificado otorgado por el Registro Público de la Propiedad, que acredite que el inmueble no esta inscrito a nombre de persona alguna.

El Código Civil para el Estado de México, no define el término in matricular, se refiere a esta figura como: “La primera inscripción de propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que además carece de antecedentes registrales en el mismo”.

4.1 DEFINICION, FORMAS Y PROCEDIMIENTO

El término Inmatriculación, es entendido como registro o inscripción, siendo una de sus principales definiciones, la establecida por la Real Academia Española, citada en la Enciclopedia Larousse, en los siguientes términos:

(56) DE PINA, Rafael, Diccionario de Derecho. 1985, p. 305.

“Inmatriculación: Acción y efecto de in matricular, registrar, inscribir o anotar una persona, un animal, una cosa, un contrato o un acto en un registro. Primer asiento de incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad”. (57)

En la Revista Escriba del Colegio de Notarios del Estado de México, se contempla como explicación de la Inmatriculación, la siguiente:

“La inscripción o anotación en el Registro Público de la Propiedad, de personas, cosas, actos o derechos, con el objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente. Incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad introduciéndolo de este modo en la vida registral”. (58)

Catedráticos eruditos en el tema, han visto en este término, una expresión que no concuerda con el idioma castellano, tal como lo contempla en su opinión el Maestro Niceto Alcalá Zamora y Castillo para quien el término correcto hubiese sido “Inscribir”, en lugar del verbo “Inmatricular”.

Retomando lo anterior, se hacen las siguientes consideraciones:

. La Inmatriculación es una figura legal que implica necesariamente la existencia de un inmueble.

. Mediante este procedimiento se materializa o inscribe por primera vez en un libro, la existencia de un inmueble, entrando a formar parte de la vida registral. Como lo señala el Maestro Colín Sánchez, lográndose así el fin principal inmediato del Registro Público de la Propiedad, mediante la publicidad del acto jurídico, que resulta de la inscripción en el libro correspondiente.

Como se expondrá más adelante, dentro de las formas de In matriculación que contempla el Código Civil, existe la inscripción del decreto o de los títulos que se expidan con fundamento en éste, que conviertan a un bien del dominio público, al dominio privado; la inscripción de títulos de solares urbanos expedidos por el Registro Agrario Nacional y los documentos que conviertan un bien ejidal en propiedad privada.

(57) Gran Enciclopedia Larousse. Tomo 6, 1998,p.13.

(58) “Escriba” Revista del Colegio de Notarios del Estado de México. 1998, p.180.

Atendiendo a lo anterior, ---como ya lo especificamos en el concepto que dimos de Inmatriculación, llegamos a la afirmación de que existen algunas fincas que tienen antecedentes registrales, no en el Registro Público de la Propiedad, de esa jurisdicción pero si en el Registro Agrario Nacional, en el caso de solares urbanos y ejidos; así como también sucede en los bienes del dominio público inscritos en el Registro Público de Bienes Nacionales.

Por lo que se deduce que el Maestro Ramón Sánchez Medal y el Maestro Guillermo Colín Sánchez, cuando definen a la In matriculación como el primer ingreso de un determinado inmueble al Registro Público de la Propiedad que además carezca de antecedentes registrales; se refieren únicamente a los registros otorgados por el Registro Público de la Propiedad, ya que algunos bienes inmuebles pueden estar registrados en algunas otras dependencias, pero para fines distintos a los de tal registro.

De lo expuesto, se pueden tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

. A partir de la Inmatriculación, un inmueble es incorporado al sistema de organización y registro de la oficina encargada de este fin y por ende, se individualiza dicho inmueble otorgándole un registro de la oficina encargada de este fin y por ende, se individualiza dicho inmueble otorgándole un registro específico, dentro del cual se llevarán a cabo los asientos posteriores.

. Como consecuencia de lo anterior, la Inmatriculación origina el nacimiento de la primera inscripción, que puede ser de propiedad o posesión, en una página en el libro de registro de la sección primera (registro de bienes inmuebles), libro primero (en general, actos traslativos de dominio), del volumen que por municipios se lleve del libro primero y que le corresponda.

. Es así como el procedimiento de Inmatriculación hace ingresar a la vida registral un inmueble, dando publicidad al mismo, con los efectos de oponibilidad ante terceros implícito en los principios registrales.

. Al tratarse de una función pública debe hacerse cumpliendo con todos los requisitos legales y formalismos que la ley de la materia impone para tal efecto.

. Se practica a instancia de parte interesada, quedando excluida la In matriculación Oficiosa.

. Cualquier interesado puede llevar a cabo el trámite de Inmatriculación de un bien inmueble, deberá solicitar una certificación de no inscripción por parte del Registro Público de la Propiedad del lugar correspondiente, mediante la forma (véase anexo 1), y deberá llenar los requisitos previstos en la misma.

. Por disposición expresa de la Ley existen diversos procedimientos para llevar a cabo la Inmatriculación, mediante vía judicial o administrativa, mismo que serán objeto de estudio en este capítulo.

Desde una perspectiva histórica, la Inmatriculación en el derecho Español fue considerada como sinónimo de intabulación, es decir la representación tabular de un inmueble en el registro inmobiliario de una localidad determinada; de ahí que la Inmatriculación hubiera sido entendida, y así haya sido asumida en nuestro derecho, como la primera inscripción de los datos de un inmueble al libro catastral de una localidad, teniendo como punto de partida el nacimiento o constitución de un derecho real sobre el referido inmueble.

Esta figura entendida precisamente como la primera y originaria inscripción de los datos de un inmueble dentro del Registro Público de la Propiedad, parte de la existencia y nacimiento en general de un derecho real sobre el mismo; creando en consecuencia un historial registral del inmueble de mérito, tal y como lo contempla el Licenciado Alejandro E. Pérez Teuffer Fournier, Notario Público del Estado de México, en la Revista Escrava, del Colegio de Notarios del Estado de México, al establecer como definición integral y completa de la Inmatriculación, la siguiente:

“De tales conceptos podemos concluir que la Inmatriculación es una inscripción, es decir, es el acto procedimental mediante el cual el Registrador, cumplimiento con los requisitos legales, materializa en un libro correspondiente el acto jurídico, dejando con ello constancia fidedigna del mismo dando publicidad al acto.

En este orden de ideas, la Inmatriculación es la primera incorporación o base de la cadena esencial sobre la cual sucederán una serie de anotaciones e inscripciones que debidamente instrumentadas unas con otras nos permitirán conocer la situación real de la finca inscrita”. (59)

(59) PEREZ TEUFFER FORNIER, Alejandro E. Idem,p.182.

De lo antes expuesto se deduce que, quien tenga interés en Inmatricular la propiedad o la posesión de un inmueble, puede optar por cualquiera de los dos procedimientos establecidos en la ley para obtenerla; uno de carácter judicial y otro de carácter administrativo.

El Código Civil vigente para el Estado de México reformado el 7 de Junio del 2002, contempla únicamente seis formas por las cuales debe verificarse la Inmatriculación:

“Artículo 8.52.- La Inmatriculación se verificará:

- I. Mediante información de dominio;**
- II. Mediante información posesoria;**
- III. Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un periodo por lo menos de cinco años;**
- IV. Mediante la inscripción del decreto publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México que convierta en bien del dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto;**
- V. Resolución administrativa que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado.**
- VI. La inscripción de los títulos de solares urbanos expedidos por el Registro Agrario Nacional o de los documentos que conviertan a un bien ejidal en propiedad privada.**

En el ámbito positivo que nos ocupa, en la legislación Civil para el Estado de México, la Inmatriculación se encuentra regulada en el libro octavo del Registro Público de la Propiedad de inmuebles, capítulo uno de los Títulos inscribibles y anotables, capítulo tercero de la Inmatriculación (inmuebles) carentes de antecedentes registrales), en los artículos 8.52 al 8.64. Los cuales hacen referencia a la Inmatriculación y la forma que se debe sujetar ese trámite, estimándose que el procedimiento relativo debe ser regulado por el Código de Procedimientos Civiles, en diversas iniciativas se proponen las reformas conducentes para separar del Cuerpo Legal primeramente invocado, el procedimiento a que se hace mérito y reubicar ese trámite en el Código Procesal.

Dada la fuerza del procedimiento Judicial que se rige para las inmatriculaciones, se estima conveniente ubicar el trámite respectivo en el Libro Tercero del Código de Procedimientos Civiles”.

Este procedimiento Judicial comprende todos los actos en que por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados se requiere la investigación del Juez, sin que éste promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

4.2 LA INMATRICULACION POR MEDIO DE LA INFORMACION DE DOMINIO.

Este tipo de Inmatriculación puede ser catalogada dentro de la inmatriculación Judicial en general, toda vez que la misma se desarrolla ante una autoridad Judicial, presentándose cuando una persona tiene en posesión un predio determinado, siempre y cuando su posesión se ajuste a las especificaciones legales de la información de dominio; éste tipo de Inmatriculación es regulada específicamente en los artículos 8.51 fracción I y 8.52 del Código Civil para el Estado de México, así como en el artículo 3.20 del Código Procesal Civil, encontrándose dichos artículos en los siguientes términos:

“Artículo 8.52.- La Inmatriculación se verificará mediante:

I.- Información de Dominio.

“Artículo 8.53.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y que no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea factible de ser inscrito por defectuoso, sino está en el caso de deducir a la acción que le concede el artículo 5.140 del Código Civil por no estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad, los bienes a favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles”.

“Artículo 3.20.- Las informaciones de dominio podrán decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate del mismo que tenga interés de acreditar la posesión a que se refiere el Artículo 8.53 del Código Civil, a su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca de los Registros Fiscales de las Oficinas rentísticas del Estado.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, de la Autoridad Municipal, del respectivo Registrador de la Propiedad, de los colindantes y de la persona a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial.

Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente por tres veces, de tres en tres días en la Gaceta del Gobierno del Estado y en otro periódico local de los de mayor circulación.

Además se fijará un ejemplar de la solicitud en el predio objeto de la información.

Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público”.

El Procedimiento de Inmatriculación por medio de información de dominio, es desahogado ante una autoridad judicial, mediante un trámite de Actuaciones Judiciales, dentro del cual deben cumplirse los siguientes requisitos:

. Se tramita por la persona que sea o haya sido poseedora del inmueble, siempre que su posesión haya durado cuando menos el término legal de la prescripción, es decir, cinco años si la posesión es de buena fe y diez años si la posesión es de mala fe. Como requisito del poseedor, no debe contar con título de propiedad o bien, el título que tenga debe ser defectuoso.

En forma evidente y por regla general de la Inmatriculación, el inmueble no debe encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque en tal caso el promovente tendría el derecho de ejercitar un juicio ordinario civil de usucapión en contra de quien se encuentra como titular registral de inmueble.

. Se debe acreditar la falta de inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, mediante el certificado de no inscripción que para tal efecto expida la propia oficina registral correspondiente.

. Dentro del procedimiento de Judicial se debe acreditar también el estado del inmueble en el aspecto fiscal. Esto implica, una constancia en

que aparezca el nombre de la persona que se encuentra registrada como contribuyente, y el estado de los pago (si se encuentra o no al corriente) del impuesto predial sobre el inmueble que se pretende inmatricular. Lo anterior se acredita con las boletas del pago predial expedidas por la tesorería del Municipio al que corresponda el inmueble y la constancia de no adeudo predial.

. Se dará citación al Ministerio Público adscrito al Juzgado en el que se siga el asunto.

. Igualmente se citará a la autoridad municipal de la localidad en donde se encuentre el predio a inmatricular.

. Así mismo se dará citación a los colindantes del predio que se pretende inmatricular.

. En caso de que en la oficina catastral se encuentre registrado un titular fiscal del predio, este deberá ser citado para que manifieste lo que a su derecho corresponda.

. La solicitud de In matriculación se acompañará de la testimonial de cuando menos tres testigos que tengan notorio arraigo en la localidad donde se ubique el inmueble.

. La solicitud de In matriculación por información de dominio se publicará por tres veces, de tres, en tres días, en la Gaceta de Gobierno del Estado, así como en un periódico local de mayor circulación.

. Por último, una copia de la solicitud de In matriculación, debidamente sellada y cotejada por la autoridad judicial, será fijada en un lugar visible del predio que se pretenda inmatricular. En la práctica el promovente podrá fijar el oficio expedido por la autoridad para tal efecto y con posterioridad el notificador al momento de citar a los colindantes, se cerciorará que se ha cumplido con el requisito en cuestión o directamente el notificador deberá ir al inmueble y colocar el oficio en un lugar visible.

Una vez demostrada la posesión del predio, el Juez resolverá el procedimiento judicial, declarando, cuando así proceda, que el poseedor se ha convertido en propietario por prescripción, teniendo esta resolución el carácter de título de propiedad y debiéndose inscribir la misma en el Registro Público de la Propiedad de que se trate, en la sección, del libro primero, del volumen del Municipio al que le corresponda, previa la

protocolización de la información de dominio por el Notario Público que haya designado el promovente, tal como lo señala el artículo 3.29 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México y con el respectivo pago de los impuestos y derechos de registro que cause.

El impuesto sobre traslación de dominio se causa y lo contempla el artículo 114, fracción VIII, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Respecto del Impuesto Federal, primeramente se resalta que la adquisición de la propiedad se produce como consecuencia de la prescripción. La Ley del Impuesto sobre la Renta, grava como adquisición la prescripción en el artículo 104 fracción III, y deberá pagarse en los casos que se promueva la información de dominio sin título. Cuando el título sea defectuoso y se acudió a éste procedimiento para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fue adquirido el bien, el artículo 127 del Reglamento del Impuesto Sobre la Renta, establece que no quedará gravada la adquisición.

En relación a lo antes expuesto, se transcribe la siguiente tesis:

Octava época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XII, Septiembre, página 243.

INMATRICULACION: SUS EFECTOS (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).

Los procedimientos judiciales sobre Inmatriculación, no tienen como efectos construir un derecho de propiedad, sino única y exclusivamente el de dar derechos declarativos y publicitarios al acto jurídico. Es así que el artículo 8.54 del Código Civil para el Estado de México, no establece que a través de la Inmatriculación se pueda adquirir la propiedad, solamente otorga la facultad de rendir una información de dominio, par inscribir la posesión de un inmueble que no tiene asiento registral de modo que las resoluciones judiciales que se dicten no son título de propiedad, ni tiene valor para invocarse en juicios contenciosos en los que se controvierte la propiedad de un inmueble. Por tal motivo se plantea el presente trabajo, dado que tanto la Inmatriculación judicial, administrativa y la información de dominio son equiparables, porque no darles, el mismo valor jurídico.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 399/93. Catalina Barrios Hernández, 9 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretaria: Vianey Gutiérrez Velásquez.

A este respecto, se hace la siguiente observación. Tal como se encuentra redactado el artículo 8.53 del Código sustantivo del estado de México, relativo a la información de dominio y su correlativo el 3.20 del Código de Procedimientos Civiles de esa misma entidad, último párrafo. Nuestra consideración es que legalmente si se contempla la posibilidad de que el promovente al comprobar debidamente la posesión, será declarado por el Juez, que de poseedor se ha convertido en propietario en virtud de prescripción. Declaración judicial que se tendrá como título de propiedad.

Así mismo, se hace un planteamiento de la postura que se mantiene frente a la adquisición mediante jurisdicción voluntaria.

En el capítulo tercero cuando nos referimos a las formas de adquirir al propiedad, específicamente a la clasificación de formas primitivas y derivadas, hicimos hincapié en que la ocupación, es mecanismo factible para poseer un bien que no ha tenido dueño, ejercitando esta posesión con el ánimo de adquirir el dominio del mismo, esto en virtud de lo establecido por el artículo 27 constitucional que a la letra reza:

“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 ella a los particulares constituyendo la propiedad privada”.

El Maestro Ignacio Burgoa Orihuela, en su análisis de este artículo concluye atinadamente lo siguiente:

“El concepto de propiedad originaria empleado en el primer párrafo del artículo 27 constitucional, equivale sustancialmente a la idea de dominio eminente, o sea, a la de Imperio que el Estado como persona jurídica ejerce sobre la parte física integrante de su ser: El Territorio”.

“El concepto de propiedad originaria no debe interpretarse como equivalente al de propiedad en su connotación común, pues el Estado o la Nación no usan, disfrutan o disponen de las tierras y aguas existentes dentro de su territorio, como lo hace un propietario corriente”.

“Como la Nación esta integrada por hombres, estos en última instancia son los destinatarios de la actividad estatal, la cual solo se justifica en la medida en la que se satisfagan sus necesidades sociales, provea a la solución de sus problemas y procure un mejoramiento en los distintos ordenes de su vida”. (60)

Para lo cual es aplicable la siguiente tesis:

“PROPIEDAD PRIVADA, NO TODOS LOS TERRENOS QUE EN EL REGISTRO NO APAREZCAN COMO DE, PERTENECEN A LA NACION.

Según el artículo 27 constitucional, la propiedad de los terrenos y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de ellos a particulares, constituyendo la propiedad privada; pero existen múltiples casos en que la federación ha transmitido el dominio de tierras a los particulares, sin que en el Registro Público de la Propiedad se hayan hecho las inscripciones de la que parezca que se trata de propiedad privada y por ello, no puede afirmarse en forma absoluta, que todos aquellos terrenos que en el Registro aparezcan como de propiedad privada pertenecen a la Nación.

Amparo directo 3011/61. Antonio Rodríguez Ibarra. 17 de enero de 1994. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

La anterior tesis sirve de refuerzo, al comentario arriba expuesto y al que a continuación se hace:

Quien tuviera noticia de la existencia de bienes vacantes en el Estado, y quisiera adquirir la parte que la ley le da al descubridor, hará la denuncia ante el Ministerio Público del lugar de la ubicación de los bienes. El Ministerio Público si estima procedente la acción, denunciara ante el Juez la acción para ser declarados vacantes y ser adjudicados al Fisco Estatal. Debiéndose realizar publicaciones y sino existiera reclamante o éste no es declarado dueño pasado el plazo de un mes. El bien inmueble se venderá, dándose una cuarta parte del predio al que la hallo y destinándose las otras tres cuartas partes al establecimiento de beneficencia que designe el gobierno.

(60) BURGOA ORIHUELA. Ignacio Derecho Constitucional Mexicano,1996.p.p.174

Con este supuesto, parece ser que los bienes que son propiedad de un particular, al no estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad o incluso en el Catastro (con lo que podrían ser conocidos), sería bienes vacantes, que tienen un procedimiento específico para su adjudicación, contemplado por la legislación civil estatal.

4.3 LA INMATRICULACION POR MEDIO DE LA INFORMACION POSESORIA

Otra de las formas de Inmatriculación Que regula la legislación del Estado de México, es la que resulta de la información posesoria, la cual reviste como elemento de semejanza con la información de dominio, que ésta es tramitada y resuelta por una autoridad judicial. En el Código Civil de esta entidad, se encuentra contemplada en los artículos 8.54 y 8.56, los cuales presentan una serie de reglas y requisitos que en conjunto son analizados con el artículo 3.20 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, siendo estos tres artículos redactados de la siguiente forma:

“Artículo 8.54.- El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente ante quien lo acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde su inscripción.

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para la inscripción en general y además las siguientes: nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de sus declaraciones y la resolución judicial que ordene la inscripción.”

“Artículo 8.56.- Transcurridos cinco años desde que se extinguió la inscripción de posesión, sin que en el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo a que el Juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro la inscripción de dominio correspondiente”.

“Artículo 3.20 del Código Civil.- El que tenga interés en rendir la información de dominio a que se refiere el Código Civil, a su solicitud acompañará.

I.- Certificado de no Inscripción del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad.

II.- Constancia de estar al corriente del pago del Impuesto Predial.

III.- Plano descriptivo y de localización del Inmueble.

IV.- Constancia del comisariado ejidal o comunal, de que el inmueble no esta sujeto a ese régimen, cuando se encuentre localizado en zonas próximas.

El que desee acreditar la posesión a que se refiere el artículo 8.54 del Código Civil, a su solicitud acompañará los documentos ya mencionados.

La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en el artículo 3.21 y 3.22 del Código Civil.

Artículo 3.21 del Código Civil.- La información se recibirá con citación del Ministerio Público, de la autoridad Municipal, de los colindantes y de la persona a cuyo nombre se expidan las boletas prediales.

Artículo 3.22 del Código Civil.- La posesión y sus demás requisitos legales, se justificarán mediante tres testigos idóneos.

Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión”.

En la Inmatriculación por información de dominio, el procedimiento se realiza mediante información de dominio, vía judicial, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en los artículos anteriormente expuestos.

. El promovente de las diligencias judiciales debe ser el poseedor del predio, debiendo esta posesión ser pacífica, pública, continua y en concepto de propietario.

. No es necesario que haya transcurrido el término legal de la prescripción, ya que el objetivo específico de este tipo de Inmatriculación,

deriva de que, una vez que ha transcurrido el término legal de cinco años sin que el Registro aparezca algún asiento que contraiga la posesión inscrita, presentando un certificado expedido por el Registro Público, en que conste dicha circunstancia, declarará el Juez que el poseedor se ha convertido en propietario, haciendo la inscripción de dominio respectiva en el Registro Público.

. El inmueble a inmatricular no debe encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y presentar el certificado de no inscripción que se expida para tal efecto.

. Constancia relativa al estado actual de la finca de los registros fiscales y de las Oficinas Rentísticas del Estado (boletas del pago predial, constancia de inscripción de catastro o constancia de no adeudo de predial).

. Se recibirá igualmente la información testimonial que se requiera, versando la misma en la declaración del origen y forma de la posesión.

. La sentencia dictada por la autoridad judicial se inscribirá previa la protocolización ante el Notario que designe el promoverte y con el pago de derechos ante el Registro Público de la Propiedad.

La Inmatriculación de posesión, tiene un efecto de publicidad únicamente con respecto a la posesión al hacerla oponible ante terceros; la posesión tiene como efecto el ser apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde la fecha de la inscripción, siempre y cuando haya sido continua y pacífica.

El requisito de continuidad se subsana con el certificado expedido por el Registrador, en donde consta que no ha existido ningún asiento que contradiga la posesión desde su inscripción. Pero si tenemos en cuenta que la posesión continua exige que el poseedor ejecute en forma permanente y constante los actos materiales de uso, goce y disfrute de la cosa; lo anterior debe ser probado en los términos que señala el Código de Procedimientos Civiles, probando con ello que se ha cumplido con los requisitos para usucapir.

La fracción II del artículo 8.56 del Código Civil del Estado de México solicita que la posesión haya sido inscrita y haya transcurrido un término de cinco años para poder adquirir la propiedad por usucapión; entendiéndose bajo este criterio que es una disposición especial que no contempla mayor requisito que la condición establecida en el artículo antes señalado y que deberá acreditar el interesado mediante información

de dominio, realizándose la inscripción de dominio, respectiva en el Registro Público de la Propiedad, previa protocolización ante Notario y el pago de los derechos respectivos.

“Artículo 8.56.- Transcurridos cinco años desde que se extinguió la inscripción de posesión, sin que el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el Juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga la inscripción de dominio correspondiente en el Registro”.

La inscripción de posesión, se lleva a cabo en el Registro Público de la Propiedad en la sección primera del libro primero del Municipio al que corresponda, que contempla el artículo 87 en su fracción IV del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

“Artículo 87.- En los volúmenes que por Municipio se lleven en el libro primero se inscribirán:

- I. Las resoluciones judiciales que impliquen traslación de dominio o posesión”.

4.4 LA INMATRICULACION JUDICIAL

Los elementos procesales y registrales específicos de la Inmatriculación Judicial, los regula el Código Civil del Estado de México en los artículos 8.51, 8.52 y 8.58, así como en el artículo 3.20 fracción I, II, III, y IV y artículo 3.21 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México. El procedimiento se desahoga mediante una información de dominio, vía judicial.

“Artículo 8.58.- El que tenga títulos fehacientes que abarquen cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre y cuando se satisfagan los requisitos que señala el Código de Procedimientos Civiles”.

Se debe dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

. El promovente será una persona que tenga un título fehaciente, con una antigüedad no interrumpida de cinco años, inmediatamente anterior a la presentación de su solicitud.

. El inmueble que se pretenda inmatricular judicialmente no deberá tener ningún antecedente registral, ni encontrarse inscrito a favor de alguna persona en el Registro Público de la Propiedad.

. El promovente debe acreditar que se encuentra la corriente en el pago del impuesto predial, mediante la exhibición de una constancia de no adeudo expedida para este efecto por la autoridad hacendaría que corresponda (Tesorería Municipal).

. El promovente deberá acreditar ser el titular fiscal del predio, mediante una constancia de titularidad que exprese el nombre del contribuyente, expedida por la autoridad respectiva (en algunos municipios como en Naucalpan no expiden la constancia que acredite el nombre de quien tiene registrado catastralmente el bien inmueble, por lo que se subsana dicho requisito con la constancia de no adeudo del impuesto predial, que cumple con acreditar el nombre de la persona bajo la cual se encuentra registrado catastralmente el inmueble).

. Deberá declarar bajo protesta de decir verdad que se encuentra en posesión del inmueble, o bien informar el nombre de la persona que se encuentra en posesión del mismo.

. La solicitud de In matriculación será publicada durante tres veces, de diez en diez días, tanto en la Gaceta del Gobierno como en uno de los periódicos locales de mayor circulación a juicio del Juez.

. Deberá transcurrir un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición.

. Se citará a la autoridad Municipal, a los colindantes y vecinos del predio, a las personas que se encuentren registradas como titulares fiscales del mismo, así como el poseedor cuando esto proceda, con el objeto de que manifiesten lo que a sus respectivos derechos corresponda.

Respecto del desahogo de la vista de las partes a que se refiere el inciso anterior, no debe existir ninguna oposición al trámite de In matriculación.

Una vez cumplidos los requisitos anteriores se procederá a dictar la resolución judicial que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, previo el pago de derechos, impuestos y protocolización ante el Notario que designe el promoverte.

4.5 LA INMATRICULACION MEDIANTE LA INSCRIPCION DE UN DECRETO.

Este tipo de In matriculación puede operar en las siguientes hipótesis, que un bien sea desincorporado del dominio público y pase al dominio privado, inscribiéndose el decreto en el Registro Público correspondiente o en el caso de los títulos expedidos por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), que fundamenta la expropiación ejidal en un decreto y, en escritura pública la otorga a los particulares.

4.6 LA INMATRICULACION MEDIANTE LA INSCRIPCION DE TITULOS SOLARES O DE LOS DOCUMENTOS QUE CONVIERTAN UN BIEN EJIDAL EN PROPIEDAD PRIVADA.

Esta forma de In matriculación se lleva a cabo mediante la inscripción de los títulos expedidos por el Registro Nacional Agrario, o bien, de los documentos que conviertan un bien ejidal en propiedad privada.

La Ley Agraria en el artículo 44 divide a las tierras ejidales por su destino, en tierras para el asentamiento humano, tierras de uso común y tierras parceladas.

Las tierras destinadas al asentamiento humano están compuestas por los terrenos en donde se ubica la zona de urbanización con los asentamientos de parcela escolar, unidad agrícola industrial de la mujer, unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y las demás áreas reservadas para el asentamiento entre las que se ubican los solares urbanos. Las anteriores áreas son inalienables, imprescriptibles, inembargables a excepción de esta última, los solares urbanos, ya que son de propiedad plena de sus titulares.

La Asamblea de Ejidatarios hace la asignación de los solares, la cual una vez aprobada en el acta correspondiente, es inscrita en el Registro Agrario Nacional y los certificados que ésta expida de cada solar, constituyen los títulos oficiales correspondientes, la propiedad de los solares se acredita con el documento señalado y para efecto de que los actos jurídicos subsecuentes sean regulados por el derecho común, los títulos deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la entidad que le

corresponda, esta primera inscripción constituye la forma de Inmatriculación de solares urbanos que prevé el artículo 8.52 del Código Civil.

Así mismo el artículo anteriormente referido, prevé la inscripción de los documentos que conviertan un bien ejidal a propiedad privada, por lo que podríamos referirnos a la forma de des-incorporación del ejido, que surge mediante un decreto, encuadrando la hipótesis referida en la fracción V del artículo citado: a lo que contempla nuestra Carta Magna, en su artículo 27 fracción VII, que al reconocer personalidad jurídica a los núcleos de poblaciones ejidales y proteger su propiedad, los faculta expresamente dentro de los requisitos y procedimientos que fija la ley y la propia Asamblea Ejidal, para transformar sus derechos parcelarios en dominio pleno, constituyendo otra forma de In matriculación que se adecua a lo contemplado en la fracción VI del artículo en cuestión.

Estableciendo la Ley Agraria en su artículo 81; que una vez habiendo sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios la mayor parte de las parcelas, mediante Asamblea de Ejidatarios, estando presente un representante de la Procuraduría Agraria y ante Notario Público, con el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los asistentes a la Asamblea, se autorizará a los ejidatarios a que adopten el dominio pleno de sus parcelas, levantándose el acta en el protocolo del Notario presente. Una vez que la asamblea hubiera adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, cuando lo estimen pertinente asumir el dominio pleno de sus parcelas, para lo cual solicitarán al Registro Agrario Nacional, que sean dadas de baja de dicho registro las tierras de que se trata y que se expida el título de propiedad respectivo, que deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la localidad que corresponda, siendo ésta su primera inscripción en el mismo.

Como dato informativo, se establece que durante el Gobierno del Licenciado Cesar Camacho Quiroz, Gobernador Constitucional del Estado de México, se inscribieron dos mil ochocientos ocho títulos de solares urbanos o documentos que convierten un bien ejidal o comunal en propiedad privada.

4.7 LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

La Inmatriculación Administrativa es el procedimiento que se desarrolla ante la oficina del Registro Público de la Propiedad de la circunscripción a

la que pertenezca el bien inmueble y dictándose a juicio del Director del Registro Público de la Propiedad, una resolución que la niegue o la acepte y siempre, en caso de procedencia, dejando a salvo los derechos de terceros.

El trámite de In matriculación Administrativa opera en el Estado de México como la primera inscripción de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales en el mismo.

La exposición de motivos para la creación del procedimiento de In matriculación Administrativa, sugiere un trámite de carácter administrativo, que consolida la figura y la ubica en el ámbito del Registro Público de la Propiedad, en donde el Director de esta dependencia es figura fundamental para su resolución. Dada la importancia del tema se retomará con amplitud en el siguiente capítulo.

CAPITULO V. LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE MEXICO.

El Estado de México se ha visto abrumado por su explosivo crecimiento, que ha sido detonante de grandes y graves problemas, el que nos ocupa es consecuencia de este fenómeno, la población proveniente de otros estados del país demanda de manera inicial un pedazo de tierra donde vivir; esta extraordinaria demanda ha propiciado el comercio de la tierra en los lugares mas inapropiados y en condiciones de irregularidad en la operación de compraventa.

Desde los años setentas el Gobierno del Estado de México busca soluciones factibles que resuelvan este problema, atendiendo en un sentido lo inherente al Estado y en otro salvaguardando los intereses de los particulares, poniendo en práctica el elemento humano del Estado. A este respecto el Licenciado Ignacio Burgoa Orihuela, cita lo siguiente:

“El Estado se hizo para el hombre y no el hombre para el Estado, o como dijera Maritain: “El Estado no es la encarnación suprema de la idea como creía Hegel; ni tampoco una especie de superhombre colectivo; el Estado no es sino un organismo facultado para utilizar el poder y la coerción, integrado por especialistas o expertos en ordenamiento y bienestar públicos, un instrumento al servicio del hombre. Poner al hombre al servicio de este instrumento es perversión política”. (61)

La Inmatriculación Administrativa se consolidó en el año de 1980, mediante decreto del entonces Gobernador del Estado de México, Doctor Jorge Jiménez Cantú, como una figura innovadora que introduce el Licenciado Guillermo Colín Sánchez, director del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Fue hasta la propuesta del Quinto Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, expedido el 1 de abril de 1974, cuando se empezó a vislumbrar la importancia de establecer el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, como medio para atacar el problema de la irregularidad en la posesión de la tierra.

(61) MARITAIN, Jaques. El hombre y el Estado, citado por BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Op. Cit.p.97.

Como Director del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, el Licenciado Guillermo Colín Sánchez, propuso un anteproyecto, que formaría parte del Quinto Reglamento del Registro Público de la Propiedad de esa entidad en el año de 1973 y que contenía de manera general lo siguiente:

Que el Registro Público de la Propiedad pudiera ampliar su base de acción, en torno a la regularización de la tenencia de la tierra, realizándose un estudio sobre el Procedimiento Administrativo de Información de Dominio, información Posesoria e Inmatriculación, para ser promovido por la persona legitimada para ello, ante la Oficina del Registro Público de la Propiedad del lugar al que correspondiera la circunscripción del inmueble.

Las principales bases del Procedimiento de Inmatriculación Administrativa se dan a conocer en la obra del Licenciado Colín Sánchez “El Procedimiento Registral de la Propiedad”, y que enseguida se cita:

Adviértase que el procedimiento administrativo se contrapone a la denominada jurisdicción contenciosa y sus diferencias aunque substanciales son muy simples. En la primera esta ausente la trilogía de actos procesales que han caracterizado y caracterizan el proceso actual; es decir, esta ausente un conflicto de intereses y lo que se pretende es la declaración de situación o estado de derecho. En cambio en el segundo, siempre se manifiesta una controversia que da lugar a definir en su oportunidad, ya que en la misma intervienen personas que litigan.

En la actualidad todas las motivaciones y razonamientos que se hacen en torno al procedimiento administrativo, conducen a considerar que dada la claridad existente entre la función administrativa y la función judicial entendida en un orden estricto, conducen a concluir que casi la totalidad de los actos denominados judiciales caen necesariamente en el ámbito administrativo y que de acuerdo a su propia naturaleza, deben ubicarse dentro del ámbito competencial de la propia autoridad administrativa de que se trate.

La regularización de la propiedad inmueble tiene como presupuesto esencial la petición del titular del derecho objeto de la actividad regularizadora; en efecto la única limitación válida que puede señalarse a la actividad regularizadora de la actividad inmueble es la petición del interesado, pues no puede realizarse esta actividad de una forma oficiosa o coercitiva, pues en el primer caso, la entidad regularizadora no legitimaría su actuación por falta de interés jurídico y en el segundo, en ningún caso podría fundar y motivar su actuación, en consecuencia la

solicitud de la propiedad inmobiliaria, por parte del titular del derecho, permite a la autoridad que realiza la actividad regularizadora, fundar y motivar legalmente su actuación, observando los extremos establecidos dentro de nuestro orden jurídico constitucional.

Este anteproyecto fue la base para el Sexto Reglamento del Registro Público de la Propiedad del año de 1980.

El procedimiento de Inmatriculación Administrativa es un trámite que se realiza ante el Registro Público de la Propiedad y su Director, atendiendo al hecho de que en ese ámbito se tiene conocimiento directo de la realidad inmobiliaria y dado que se encuentra en aptitud de ingresar al sistema todos aquellos predios que carecen de antecedentes registrales.

La exposición de motivos para la creación de un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que se publicara el 23 de agosto de 1980, es la que textualmente se transcribe:

“... Abundando en la participación del Registro Público de la Propiedad en el desarrollo urbano del Estado de México, debe señalarse también que este debe partir de una base fundamental; la correcta titulación de la tierra. Donde no hay título o lo hay defectuoso, la planeación urbana se convierte en irracional o fantasía, cuando no, en daño. Esta idea central ha de traducirse en el régimen jurídico inmobiliario, en reglas de precisión suficientes que permitan regularizar la tenencia de la tierra en forma integral, en vías de un mejor aprovechamiento del suelo urbano, y una efectiva función social de la propiedad.

De esta forma, se estructura el Procedimiento Administrativo de Inmatriculación, que aporta una solución a los innumerables problemas derivados de la defectuosa titulación de la tierra, de la falta de registro de los predios y de la consiguiente clandestinidad en que suele efectuarse el tráfico inmobiliario.

Las funciones de asesoría y orientación que presta el Registro Público de la Propiedad, sobre el trámite de titulación e Inmatriculación de la propiedad inmueble, así como los programas de regularización que lleva a cabo esta dependencia del Ejecutivo, coordinadamente con otras áreas de la administración pública, es evidente que se verán fortalecidos al insertar este procedimiento dentro del proceso general de reorientación de la propiedad que sigue, paso a paso el Registro Público”.

En el Sexto Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por fin se contempla como un medio mas para inmatricular, el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, sufriendo las reformas respectivas el Código Civil del Estado de México en el año de 1980.

5.1 Definición

La Inmatriculación Administrativa responde esencialmente a la necesidad de normar y regularizar integralmente la tenencia de la tierra, atendiendo con ello a esta demanda social.

El Gobierno del Estado de México la define de la manera siguiente:

“La Inmatriculación Administrativa es un procedimiento de carácter administrativo que tiene por objeto:

Inscribir en el Registro Público de la Propiedad los derechos de propiedad o posesión que se tienen sobre un inmueble con el fin de dar publicidad a su existencia, otorgando seguridad jurídica”.

Para efectos del presente estudio se propone la siguiente definición:

“El procedimiento de Inmatriculación Administrativa, tiene por objeto inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los derechos de propiedad o posesión que se tienen sobre un inmueble, introduciéndolo de este modo en la vida registral, dando publicidad a su existencia y otorgando con ello seguridad jurídica. Esencialmente a la población menos favorecida.

5.2 Requisitos de Procedencia y Marco Legal.

Su tramitación (por no haber interés en conflicto) procede por la vía de procedimiento judicial no contencioso.

Es indudable que éste tema es de importancia capital, siempre que existen diversos actos que están íntimamente relacionados con el quehacer registral, pero que sin embargo, están vinculados necesariamente dentro de éste procedimiento denominado “Inmatriculación Administrativa”

Obedeciendo a la problemática social, el campo de lo administrativo ha ido extendiendo su esfera de competencia, en todo aquello que es congruente con su naturaleza y esto explica el por qué en México, desde hace mucho tiempo, el divorcio denominado “Administrativo” está a cargo de funcionarios precisamente pertenecientes a ese ramo, como son los llamados: “Jueces del Registro Civil”.

A este respecto el Licenciado Guillermo Colín Sánchez, en su obra denominada “Procedimiento Registral de la Propiedad”, opina lo siguiente:

“A nadie escapa que la actuación de otro tipo de tribunales como los del Contencioso Administrativo y el mismo Tribunal Fiscal de la Federación (independientemente de lo instituido en las leyes), no llevan a cabo verdaderos actos jurisdiccionales, sino que su actuación se caracteriza por ser netamente administrativa. Por ello es que, con base en la doctrina y necesidades de orden práctico, el anteproyecto del Estado de México, básicamente se llevaría al establecimiento de un procedimiento de información de dominio, de información posesoria y de Inmatriculación a cargo del Registro Público de la Propiedad, lo que naturalmente implica que ese tipo de actos dejen de corresponder al ámbito competencial de los órganos jurisdiccionales”.

El procesalista Ignacio Medina Lima en un estudio realizado sobre “La Problemática de la Jurisdicción Voluntaria” publicado en la revista de la Facultad de Derecho, números 105-106, del año 1997, indica la reflexión sobre el tema tratado en el medio legal, siendo esta la siguiente:

“Numerosas disposiciones sobre esa materia vagan dispersas, lo mismo en otros capítulos de los aludidos códigos, que fuera de ellos.

Se encuentran, tanto en materia federal como en materia común, en los Códigos Civiles del Distrito Federal y de los Estados de la República, en la Ley General de Sociedades Mercantiles, en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la Ley General de Sociedades Cooperativas, etc., por lo que el intérprete se ve precisado en todo caso concreto, a localizarlas sin guía sistemática de ninguna especie.

Empero, en el sistema mexicano, tradicionalmente fiel a la tesis unitaria, no resulta fácil ganar adeptos a la idea de organizar en una ley independiente, todo lo referente a procedimientos ajenos a cuestiones litigiosas. De donde resulta que, se confirma en nuestro caso, como en el

de otros países, que nuestra ley procesal reglamente bajo la epígrafe de jurisdicción voluntaria, actos formalmente judiciales pero sustancialmente administrativos.

En consecuencia, el reconocimiento por parte del Legislador de la sustancia propia de dichos actos, le conduciría a unificar, como antes digo, en un ordenamiento autónomo, distinto de los Códigos Procesales, todo lo concerniente a procedimientos no litigiosos. Queremos significar con esto, que tal unificación debería consumarse, por un lado, en una Ley Federal y por otro en tantas leyes locales como lo requiera el Distrito Federal y las restantes Entidades de la República, pero todas ellas dispuestas en estructuras uniformes, cuyas ventajas son fáciles de advertir desde cualquier punto de vista que se considere, y de acuerdo con la tendencia general, tantas veces proclamada por los juristas mexicanos, hacia la uniformación de las legislaciones tanto federales como estatales en el país.

Al mismo tiempo y siempre con el designio de independización y depuración de la materia, abría entonces la oportunidad de sustraer de la competencia judicial los negocios no litigiosos y de incorporar en el nuevo ordenamiento que imaginamos, otros asuntos actualmente atribuidos al conocimiento de funcionarios administrativos diversos, como son los Oficiales del Registro Civil, Notarios, etc., y de impedir la duplicación de esa misma competencia, que en la actualidad se presenta no en pocos casos, entre unos y otros. La solución de éstos problemas se requiere como un imperativo cada día más apremiante para la vida jurídica y negocial de nuestro tiempo”.

En la Carta Magna encontramos el fundamento para la creación de la figura del Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, por su carácter eminentemente social, tal y como dijera el jurista Mario de la Cueva:

“Podemos decir que la Constitución del 5 de Febrero de 1917, es el principio de una nueva era en la vida del derecho constitucional, una idea – fuerza lanzada a la conquista de la justicia social”. (62)

Reiterando lo dicho en el Capítulo IV en relación al concepto de “Propiedad Originaria” empleado en el primer párrafo del artículo 27 constitucional, se transcribe el punto de vista del jurista M.G. Villers:

(62) CALZADA, Feliciano, Derecho Constitucional, 1990.p.111

“El dominio a que se refiere ésta primera parte del artículo 27 constitucional, es el dominio eminente, tal como lo reconoce el derecho internacional, es el ejercicio de un acto de la soberanía de la nación sobre todo el territorio en el cual, ejerce actos de autoridad. El dominio originario que tiene la nación no es el derecho de usar, gozar y disponer de todas las tierras y aguas existentes en el territorio nacional, sino facultad potencial o una facultad legislativa respecto de las tierras y aguas como objeto de los derechos; es la facultad de ejercitar actos de soberanía sobre todo el territorio nacional, con exclusión de cualquiera otra potencia extranjera, uno de los cuales actos es transmitir a los particulares el dominio de las tierras y aguas que no están sujetas a propiedad individual pues respecto a las que están constituidas en ésta última forma, la nación tiene el deber de respetarlas conforme a otros preceptos también de carácter constitucional”. (63)

El artículo 121 constitucional fija la competencia de las legislaturas de los Estados, para legislar en cuanto a inmuebles se refiere, siempre que preceptúa.

El artículo 121, fracción II.- Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación...”

Queda claro que la federación delega en los Estados la facultad, de que, cumpliendo con los requisitos que establecen las leyes ordinarias, puedan, mediante el procedimiento respectivo, constituir la propiedad privada, en otras palabras; habrá de remitirse en el caso concreto a lo que las leyes del Estado de México estatuyan acerca de inmuebles.

El Código Civil del Estado de México, contempla a la Inmatriculación Administrativa en su artículo 8.52 fracción V, en la cual se contienen los elementos generales, mismos que son complementados por el Séptimo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, actualmente en vigor.

“Artículo 8.51 Código Civil.- La Inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales.

“Artículo 8.52 del Código Civil, Fracción V.- Resolución administrativa que ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado.

(63) BURGOA, Ignacio. Op. Cit.p.480

Artículo 8.59 del Código Civil.- Para la Inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los que tengan interés legítimo podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla debiendo de acompañar a su promoción.

I.- Certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trata no esta inscrito.

II.- Comprobante del pago del Impuesto Predial al corriente y a nombre de quién se promueve:

Las personas que soliciten la Inmatriculación de inmuebles, deberán de cumplir los requisitos y sujetarse al procedimiento que establezca el reglamento respectivo.

Artículo 8.62 del Código Civil.- Dictada la resolución de Inmatriculación de un inmueble se ordenara su inscripción, previo el pago de los derechos por este concepto.

Los requisitos que consigna el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su Título Cuarto, Capítulo Primero, referente al Procedimiento Administrativo de In matriculación, son los siguientes:

“Artículo 124 del R.R.P.P.- El procedimiento administrativo de In matriculación, deberá promoverse por la persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la circunscripción del inmueble.

Artículo 125 del R.R.P.P.- La In matriculación se iniciara con un escrito en el que el solicitante deberá expresar:

I.- Nombre y Domicilio;

II.- Naturaleza y descripción del inmueble; con su nombre si lo tiene, superficie, medidas, colindantes actuales con su domicilio, si lo supiere y ubicación, señalando población, municipio y distrito judicial; y

III.- Causa y origen de su posesión y tiempo que tiene de poseer el inmueble, mencionando el nombre de la persona de quien adquirió la posesión y de ser posible el nombre del original o anterior poseedor.

Artículo 126 del R.R.P.P.- A la solicitud anterior deberán agregarse los siguientes documentos:

- I. Certificado del registro público de la propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie e inscrito a favor de una persona diversa a la señalada en la solicitud.
- II. Constancia que acredite que el inmueble de que trata la solicitud de In matriculación, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;
- III. Plano descriptivo de la localización del inmueble;
- IV. Constancia de comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a ese régimen;
- V. Constancia de la autoridad municipal de posesión del inmueble y que en todo caso se trate de documentos que la ley reconozca como validos para la transmisión de los bienes inmuebles.

Artículo 127 del R.R.P.P.- Reunidos los requisitos señalados en los dos artículos anteriores, el registrador, además del número de orden de presentación, le asignara un número progresivo al expediente que incluirá la referencia al año en que se inicia. El número se anotará en todas las promociones y actuaciones que se produzcan con el mismo.

Artículo 128 del R.R.P.P.- El registrador estará facultado para requerir al solicitante de la Inmatriculación, los datos o documentos cuando a su juicio, estime incompleta la justificación del derecho del promovente.

Para efectos del párrafo anterior, el registrador dictará un acuerdo, apercibiendo al solicitante para que en un término no mayor de 15 días hábiles, exhiba o proporcione lo solicitado. Si en el plazo señalado no se cumple con lo requerido, se desechará la solicitud, poniendo a disposición del interesado la misma y los documentos a ella agregados, cancelándose en consecuencia el asiento de presentación respectivo a ella.

Artículo 129 del R.R.P.P.- Si el registrador estima completa la justificación del derecho del solicitante o se proporcionaron los datos o documentos que en su caso se hubieren requerido, se dictará un acuerdo en el cual se

ordenara la notificación de los colindantes mencionados en la solicitud, habilitando el registrador, para ese fin, al servidor público que estime conveniente para realizar las notificaciones correspondientes.

Artículo 130 del R.R.P.P.- El servidor público habilitado, deberá asentar en la cédula de notificación la hora, día, mes y año, el nombre de la persona con quien se entendió la diligencia de notificación, el punto cardinal con el que colinda el inmueble que ha sido solicitado inmatricular, así como la certificación de que fue realizada dicha notificación.

La cédula contendrá además, el nombre y firma del colindante y del notificador, en su caso, la razón por la cual el colindante o la persona con quien se entendió la diligencia se negó a firmar.

Si uno de los colindantes no se encontrara en el momento de la notificación, el servidor público habilitado, hará la notificación en términos de lo dispuesto por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Artículo 131 del R.R.P.P.- Una vez efectuada la notificación respectiva, el registrador de la propiedad, ordenara la publicación de un extracto de la solicitud de Inmatriculación, a costa del interesado, por tres veces, de tres en tres días, en la “Gaceta del Gobierno”, y en otro periódico de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble.

Artículo 132 del R.R.P.P.- Para oponerse al procedimiento establecido en este capítulo se requiere:

- I. Presentación de un escrito que deberá contener:
 - a) Nombre y domicilio del oponente,
 - b) Interés legítimo que le asista para oponerse y
 - c) Causas y fundamentos en los que basa su oposición.
- II. Anexar al escrito anterior el documento o constancia que le acredite como legítimo propietario o poseedor del bien inmueble que se pretende inmatricular; y
- III. Que no se haya dictado la resolución correspondiente.

Si el expediente se encuentra en la Dirección General para su resolución, el registrador remitirá de inmediato la oposición, a efecto de que el director general la tome en consideración al momento de emitir la resolución respectiva.

Artículo 133 del R.R.P.P.- Si se estima fundada la oposición, el registrador dará por terminado el procedimiento administrativo, en su defecto, formulará un acuerdo mediante el cual se determine la continuación del procedimiento, en uno y otro caso se dejarán a salvo los derechos del promovente o del opositor, comunicándolo así al director general.

Artículo 134 del R.R.P.P.- Integrado el expediente respectivo, el registrador lo enviara a la dirección general del registro público para su resolución.

Artículo 135 del R.R.P.P.- Con vista del expediente respectivo, el director general dictara resolución. Si ha procedido la Inmatriculación, se ordenará su inscripción en el registro público que corresponda”.

Los artículos anteriormente citados, regulan e incluso prescriben, el Procedimiento Administrativo de Inmatriculación, el cual en algunos requisitos es muy similar a lo que se solicita en la tramitación de la Inmatriculación Vía Judicial, como podemos observar en el cuadro que a continuación nos ilustra:

CUADRO COMPARATIVO DE ANALOGIAS Y DIFERENCIAS ENTRE:

INMATRICULACION JUDICIAL INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

<p>Un certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trata no está inscrito a favor de persona alguna</p>	<p>Certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie e inscrito a favor de una persona diversa a la señalada en la solicitud.</p>
--	--

<p>Acreditar estar al corriente en el pago del impuesto predial.</p>	<p>Constancia que acredite que el inmueble de que trata la solicitud de Inmatriculación, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial.</p>
<p>Un informe de las Oficinas Rentísticas del Estado en el que conste el nombre de la persona que tiene registrado en el padrón correspondiente el predio.</p>	
<p>Que tal promoción manifieste bajo protesta de decir verdad: (sic) si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso.--</p>	<p>En el escrito de promoción el solicitante manifiesta tiempo de posesión, forma y de quién adquirió el inmueble, bajo protesta también manifiesta que no forma parte de otro inmueble de mayor superficie y no está inscrito a favor de una persona diversa.</p>
<p>Que se publique la solicitud de inscripción en la Gaceta del Gobierno, y en uno de los periódicos locales de mayor circulación, por tres veces en cada uno de ellos con intervalos de diez días</p>	<p>Se ordena la publicación de un extracto de la solicitud de Inmatriculación por tres veces, de tres en tres días, en la Gaceta del Gobierno y en otro periódico de mayor circulación en el lugar de la ubicación del inmueble</p>

<p>Que se gire a la Autoridad Municipal correspondiente, a los colindantes, a las personas que figuren en los registros fiscales de la Oficina Rentística del Estado, así como el poseedor cuando sea el caso; y</p>	<p>Constancia de la Autoridad Municipal de posesión del inmueble y de que no forma parte del dominio del poder público</p>
<p>Que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición ordinaria</p>	<p>Personas legitimada podrá oponerse al procedimiento, antes de que se dicte la resolución, acreditando que le asiste de que se dicte la resolución, acreditando que le asiste ese derecho.</p> <p>El Registrador tiene la facultad de requerir al solicitante mayores datos o documentos cuándo estime incompleta la justificación de su derecho.</p> <p>Se ordena la notificación de los colindantes mencionados a la solicitud.</p> <p>Se agrega a la solicitud plano descriptivo de localización del inmueble, ello para efectos de la notificación.</p> <p>Constancia del comisariado Ejidal o Comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a ese régimen.</p> <p>Agregar documento con el cual se justifica el derecho a inmatricular.</p>

Fuente: Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles y Oficinas Registrales.

A diferencia de la Inmatriculación Judicial, en el trámite Administrativo de Inmatriculación se solicitan mayores requisitos, como puede notarse en el cuadro que antecede; tal y como sucede con la constancia del Comisariado Ejidal o Comunal que e requiere, a fin de que una autoridad con pleno conocimiento tanto de la zona como de sus pobladores constate fehacientemente que es un inmueble susceptible de regularizar y que pertenece a quien se ostenta como propietario.

Así mismo al Registrador se le otorga la facultad de solicitar mayores datos si así lo considera necesario. La notificación a los colindantes se efectúa de manera personal a fin de que manifiesten lo que a su derecho convenga y así no se lesione el derecho de ninguno de ellos.

Si partimos del supuesto que la Institución Registral debe dar seguridad jurídica a los actos que inscribe, existe una presunción de exactitud del registro inmobiliario y la situación jurídica verdadera, es posible un desacuerdo pero la experiencia práctica demuestra que es excepcional lo cual justifica la presunción de la exactitud del registro.

Con el fin de puntualizar, se abordará la estructura que contempla el Registro Público de la Propiedad para los asientos:

El Registro Público de la Propiedad organiza la inscripción mediante secciones y libros que se clasifican en forma general, como sigue:

Los Libros del Registro se agrupan en cuatro secciones:

**La Primera, destinada al registro de bienes inmuebles,
La Segunda, destinada al Registro de bienes muebles,
La Tercera, destinada al registro de personas morales,
La Cuarta, destinada al registro del planeamiento y ordenación del suelo.**

La Sección Primera, toma un carácter primordial para el presente trabajo de investigación, por ser en ella, en donde se debe inscribir la Inmatriculación Administrativa, en el Libro Primero (fracción V, artículo 87 del R.R.P.P.), esta sección consta de tres libros, en los que se efectúan las siguientes inscripciones:

Libro Primero: Actos traslativos de dominio y de posesión originaría (artículo 87, fracción I del R.R.P.P.)

Libro Segundo: Gravámenes y limitaciones de dominio (artículo 96, fracción X del R.R.P.P.)

Libro Tercero: Actos Previos (artículo 100, fracción III del R.R.P.P.).

5.3 FUNCION SOCIAL DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

México históricamente ha sido un país de grandes desigualdades sociales, desde la época prehispánica, su organización social era a base de castas, posteriormente durante el largo trayecto que fue la etapa de la colonia, la injusticia social convirtió a una gran parte de la población en esclavos.

La guerra de independencia dejaba ver con esperanza posibles soluciones para los marginados. La población aumentaba y el país no entraba en una etapa de estabilidad social.

Durante todo el siglo XIX no hay nada rescatable, a favor de esta clase social. Es hasta la etapa post – revolucionaria en donde el espíritu de la Constitución de 1917, se funda y se motiva en todos esos grandes rezagos vividos por los marginados y por los desheredados de este país; satisfactoriamente el espíritu y las entrañas de esta Constitución responden a un carácter eminentemente social.

Los constitucionalistas de 1917 consideraron de manera fundamental estos antecedentes, por lo que es muy importante referirnos a lo expuesto por el Licenciado Ignacio Burgoa Orihuela, en su libro “Derecho Constitucional”, y que a la letra copio:

“Nadie ignora, además, que la Constitución de 1917 considera a la propiedad privada como función social en cuanto a que autoriza al Estado, por conducto de sus órganos competentes, para evitar que los derechos que de ella se derivan, como el utendi, el fruendi y el de disposición, se ejerciten abusivamente por su titular en detrimento del interés público, social o general. Así, la Nación – o sea el Estado Mexicano – 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, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, en beneficio social, cuidar de su conservación, lograr el

desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana”. (64)

Hace sesenta años la comisión que elaboró la iniciativa del artículo 27 Constitucional, enfatizó que la Nación habría de retener bajo su dominio soberano todos los recursos que fueran necesarios para el desarrollo social, en virtud de esa conquista, el país ha dispuesto de elementos fundamentales para su desarrollo, que nacen o se crean con el propósito fundamental de satisfacer las demandas de una población creciente. La población marginada requiere que el espíritu de la Constitución finque nuevos derroteros para su porvenir.

El ayer nos alcanzó y nos rebasó y ya no hay mañana, hoy es un imperativo el combatir desajustes e injusticias que todavía gravitan sobre la población en una gran mayoría de origen campesino, que a fuerza de la necesidad se han convertido de la noche a la mañana en los nuevos habitantes de las grandes ciudades.

Los campesinos de ahora, buscan un pequeño pedazo de tierra, no para explotarla y vivir de ella, sino para instalar un lugar donde vivir, porque en ese espejismo prometedor de la capital se esconde una realidad que debería doler y lastimar no sólo a los que la padecen, sino a todos aquellos que representamos esta gran Nación.

Estos grupos marginados aún no terminan su revolución, luchan cotidianamente por la promesa anunciada en nuestra Carta Magna.

Los fenómenos urbanos no respetan límites políticos ni administrativos, se han generado en ese gran desorden, ocasionando por quienes aún lucha por un pedazo de tierra y por conseguir mejores niveles de vida.

El crecimiento desordenado de las ciudades ha dado lugar a la concentración de tierra en pocas manos, especialmente las de los fraccionadores clandestinos. La especulación con la vivienda, la anarquía y el derroche en el uso del espacio urbano, son consecuencia de éste desorden.

Esta problemática es de urgente solución de parte del gobernante, quien deberá resolver de la mejor manera tomando en cuenta el por qué se originó.

(64) BURGOA ORIHUELA, Ignacio, Op. Cit. P. 315.

La Inmatriculación administrativa, justamente es un figura jurídica que surge en el año de 1980 como una iniciativa del Gobernador del Estado de México, el Doctor Jorge Jiménez Cantú; con el propósito de salvaguardar los derechos patrimoniales, y que se consolida en el periodo del Gobernador del Estado de México, el Licenciado Cesar Camacho Quiroz.

Al respecto el Departamento de Regularización de Bienes inmuebles del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México, puntualiza en el Boletín informativo de la misma institución del año 6, número 35, de Setiembre – Octubre de 2002, lo que enseguida se menciona:

“Es así que a la Institución del Registro Público de la Propiedad, se le asigna desde su creación, la tarea de elaborar planes, proyectos y programas tendientes a incorporar al sistema registral todos aquellos predios sustraídos a su acción y efectos, ya sean del dominio privado o público, coadyuvando a su correcta titulación e inscripción, a efecto de que el Registro revele con fidelidad la realidad jurídica y, consecuentemente sus beneficios se extiendan en la mayor medida y sin distinción de ninguna naturaleza, a todos los estratos de la población, caso en el cual el Gobierno del Estado de México está en posibilidad de trazar políticas acordes con la actual crisis de crecimiento, sin menoscabo de los legítimos intereses de los gobernados, sean cual fuere su posición dentro de la escala social.

Ello en virtud de que el Registro Público de la Propiedad, con motivo de las funciones específicas que tiene encomendadas por ley, es la única dependencia indicada para realizar las actividades a que se ha hecho referencia. Así como la idónea para salvaguardar los derechos patrimoniales de personas físicas y jurídicas, mediante una efectiva publicidad de los actos que de alguna manera tengan relación con tales derechos.

Tarea que es encomendada a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, a fin de que implante un programa tendiente a la regularización de la propiedad, posesión y tenencia de la tierra; y a la correcta titulación de las propiedades del territorio del Estado”.

Obedeciendo a lo anteriormente expuesto, es que surge el concepto de regularizar la tenencia de la tierra a través de la Inmatriculación Administrativa y dicho concepto se idea tomando en cuenta varias consideraciones, las cuales también menciona, el anteriormente citado Boletín, y que son las siguientes:

PRIMERA.- Una de ellas como quedó asentado en renglones anteriores, es la satisfacción a la necesidad de una correcta titulación.

SEGUNDA.- La creación de un programa al cual pudiese tener acceso cualquiera de los interesados, sin importar estrato social al que pertenezcan, empero al mismo tiempo que beneficie a la clase menos favorecida, puesto que siempre se ha buscado no menguar la economía de los usuarios.

TERCERA.- El buscar la viabilidad a través de la Inmatriculación Administrativa de contactar con la población económicamente débil y, a menudo, ignorante de los medios que la ley pone a su alcance para la eficaz salvaguarda de sus derechos y su patrimonio.

CUARTA.- Brindar seguridad y certeza jurídica al momento base de su propiedad o posesión mediante la emisión de resolución, que de ninguna manera le implicará al usuario, el pago a un profesionista por sus servicios, al requerirlo para efectuar su trámite.

QUINTA.- Un trámite que fuese accesible tanto en costo, como en el servicio y que se acercara a la ciudadanía, y por ello se realiza en la oficina registral que corresponda a la ubicación del inmueble. Y de ésta manera el usuario, puede efectuar el trámite directamente, sin requerir ningún intermediario, únicamente debe llenar los requisitos señalados en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Todo ello tiene como finalidad la procuración de un servicio, amén de oportuno, que brinde seguridad en el procedimiento. Indudablemente que existen personas que no son veraces en la información que proporcionan al momento de efectuar su trámite; sin embargo aún cuando son los menos, esto ha ocasionado que algunas personas arremetan y critiquen el Procedimiento Administrativo, sin tener una razón que lo justifique, aunque los hechos demuestran que son injustas sus críticas y agresiones, como se puede corroborar con los datos siguientes:

Dirección General del Registro Público de la Propiedad, del Estado de México. Resoluciones de Inmatriculación Administrativa emitidas del año de 1980 al 2004, siendo un total de 203,870; de las cuales únicamente 61 han sido anuladas.

Fuente: Departamento de Regularización de bienes Inmuebles y Oficinas Registrales.

De lo anterior se deduce que si bien es cierto han surgido algunos problemas, también lo es que la Inmatriculación administrativa, ha propiciado mayormente beneficios, en virtud de que los usuarios al contar con un documento público que ampara su posesión o su propiedad, está en aptitud de ser susceptible de créditos que reciben los campesinos a través del Programa de Apoyos directos al Campo (PROCAMPO), que ha beneficiado a miles de personas en el territorio del Estado, de igual manera con los créditos que otorga el infonavit.

Se sabe que existen algunas instituciones crediticias que no comulgan con el concepto de la Inmatriculación Administrativa; porque aducen que la Resolución Administrativa de Inmatriculación Administrativa no tiene efecto legal alguno. Sin embargo, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, considera que la Inmatriculación Administrativa, surte efectos jurídicos plenos puesto que, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad se efectúa en los mismos términos y condiciones que la Resolución de Inmatriculación Judicial como la Administrativa dejan a salvo los derechos de terceros”.

El programa de Inmatriculación Administrativa encargado desde su planeación al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México, es de contenido eminentemente social, pues considera el problema desde su origen y por ello busca proteger a las clases mas necesitadas, ya que son ellas quienes han tenido la necesidad de hacerse de un bien en condiciones de desventaja, atendiendo a este razonamiento, se procura que puedan tener acceso a él, lo más, y esto se logra a través del bajo costo que se ofrece, que es de \$85.00, además de que no requiere para su protocolización, recurrir ante ningún fedatario público.

Esta figura jurídica ha sido cuestionada por sus detractores, sin embargo en la presente tesis se cree firmemente que su desaparición dejaría a muchas personas sin ningún medio para regularizar la tenencia de la tierra ya que su costo y lo sencillo de su trámite hacen que éste sea oportuno y ágil.

Atendiendo a lo anterior, se ha puesto especial atención a esta figura, ya que es excepcional en la medida que realmente fue pensada en beneficio de las clases más desprotegidas, ésta característica le da validez y la hace defendible, siempre que protege los derechos de quienes más lo necesitan, se podrán referir inconvenientes pero los hechos demuestran los grandes beneficios que ha proporcionado a quienes han adoptado el Estado de México como su casa.

5.4 ASPECTO FISCAL Y SU IMPACTO EN EL AMBITO MUNICIPAL.

Sin ánimo de ser reiterativos respecto de la gran irregularidad que se ha presentado en el Estado de México y de manera más importante en los Municipios conurbados con la Ciudad de México en materia de tenencia de la tierra, el efecto que ésta irregularidad ha causado en los particulares, es que por ésta razón no son sujetos de crédito para construir en su propiedad, además de no contar con el reconocimiento pleno de las autoridades federales, estatales o municipales y considerarlos en los planes de desarrollo respectivos, por lo que dicha irregularidad conlleva atraso y marginación, hecho que puede ser comprensible porque los componentes de éstas colonias están omisos en los padrones de contribuyentes, es decir, no aportan por la vía de los impuestos o los derechos, absolutamente ningún recurso para financiar los programas de desarrollo, y ésta situación es inaceptable por que atenta contra los principios constitucionales de lograr una sociedad igualitaria.

Obviamente, el problema se puede analizar en dos sentidos, el del poseedor del bien, y por otro lado, el de las autoridades que están obligadas a elevar la calidad de vida de la sociedad.

Por lo tanto el otorgar publicidad a los bienes inmuebles, por medio de la Inmatriculación Administrativa, resuelve el problema parcialmente, sin embargo, para que la solución sea suficiente, es necesario mejorar la calidad de vida de quienes viven ésta realidad y de éste modo incorporarlos al desarrollo estatal, haciéndolos sujetos plenos de todos los derechos, pero también, de todas las obligaciones.

Es evidente, que en éste momento de desarrollo, que vive nuestro país, no pueden prorrogarse las medidas orientadas a reducir las desigualdades sociales, su creciente agudización pone en peligro la regularización y reordenación en el uso de la tierra; el gobierno en sus diferentes niveles debe encauzar acciones que definan el rumbo del proceso urbano del país.

La esfera municipal es el primer tipo de autoridad pública, la figura más cercana que tienen los ciudadanos para la gestión del bien común. El Municipio es la célula básica del gobierno y por lo tanto es quien vive más de cerca la problemática de la ciudadanía, razón por la cual, la exigencia de la sociedad en la solución de problemas de carácter común, la recibe de manera cotidiana y consistente el gobierno municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 constitucional, el Estado adopta el Sistema de Gobierno Republicano, Representativo y Popular, reconociendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio Libre y Soberano. Dicho artículo fue reformado el 3 de Febrero de 1983, otorgando a los Municipios mayor ingerencia en materia de recaudación, las reformas expresaron ser un paso hacia la autonomía del Municipio y su capacidad de decisión sobre los recursos.

Se refieren estos antecedentes, con el propósito de establecer con claridad que los problemas de irregularidad en la tenencia de la tierra, atañen de manera directa al Municipio y en consecuencia él es el primer interesado en su regularización; es del Gobierno Municipal la responsabilidad de lograr un desarrollo armónico y que todos los ciudadanos contribuyan para lograr un mejoramiento justo y equilibrado.

El Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, trajo beneficios respecto del registro catastral de los inmuebles, de los cuales se tenía una posesión de hecho y que hoy se encuentra registrada y goza de publicidad. Su efecto en el mediano y largo plazo es la incorporación de contribuyentes al padrón y por lo tanto el convertirlos en agentes activos del desarrollo, atacando frontalmente desigualdades y marginaciones.

El ámbito fiscal que regula a la Inmatriculación Administrativa, es un tema que no puede apartarse de la exposición que se realiza.

Los impuestos y derechos que se causan con motivo de la Inmatriculación administrativa, refiriéndonos al Sistema Tributario Estatal, están regulados por el Código Financiero del Estado de México y Municipios en vigor.

Dentro de las obligaciones que el Estado y los Municipios imponen a los contribuyentes, para cubrir el gasto público, se encuentran las contribuciones y como un apartado, dentro de éstas, se clasifican los impuestos, derechos y aportaciones de mejoras.

En su apartado de Disposiciones Generales, el artículo 9 del Código Financiero, en su fracción I, considera de rubro relativo a los impuestos que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en situación jurídica o de hecho, previstas por éste Código y que sean distintas a las señaladas en las fracciones II y III; la primera de ellas, refiere el pago de las contraprestaciones de parte de quienes reciben los servicios que presten el Estado y Municipios, en su función de derecho público, y la segunda, refiere las aportaciones de mejoras, a cargo de

personas físicas y morales que con independencia de la utilidad general, obtengan un beneficio diferencial particular derivado de la realización de obras públicas o de acciones de beneficio social.

Ya anteriormente se hizo referencia a los trámites que el interesado al realizar la Inmatriculación administrativa, debe realizar para su obtención, y para efectos de lo conducente se mencionaran los que requieren pago de derechos en la tesorería del Municipio respectivo:

- 1.- Constancia ejidal,**
- 2.- Constancia Municipal y,**
- 3.- Recibo Predial (previo el pago de traslado de dominio, para contar con la clave catastral.**

La importancia en éste punto, radica en que el artículo 77 del citado Código, en su numero 19, inciso D, grava a la Inmatriculación Judicial o Administrativa de inmuebles por cada predio. Sin embargo en lo referente a las Inmatriculaciones Administrativas por las que se regularice la tenencia de la tierra en campañas promovidas por el Gobierno o los Ayuntamientos, quedarán exentas del pago de derechos.

Quedando claro lo anteriormente expuesto, hemos de tratar el pago local, del impuesto sobre traslación de dominio, que dentro del apartado de los Ingreso de los Municipios, en los artículos 113 y 114, contempla el ordenamiento en cuestión, mismo que establecen; la obligación el el pago de este impuesto por personas físicas y morales que adquieran inmuebles ubicados en el Estado, así como los derechos relacionados con los mismos.

Artículo 114.- Para efectos de este impuesto se entiende por adquisición, la que se derive de:

VIII.- Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa.

La base para el pago de este impuesto es el valor catastral.

Al revisar el impacto tributario, derivado de la recaudación generada por los tramites a cumplir en el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, se confirma que no es significativo, ya que unos están exentos de pago, por los valores catastrales de los inmuebles (atendiendo a que generalmente están localizados en los fraccionamientos o colonias irregulares) y los otros los exentan los gobiernos estatal o municipal en sus campañas de regularización.

Este análisis confirma la función social de la Inmatriculación administrativa. Lo cual quiere decir, que efectivamente, la figura, si beneficia a quienes esta dirigida, quienes recurren ante el Registro Público de la Propiedad, a inscribir por este medio sus bienes inmuebles.

En el mediano y largo plazo, los municipios podrán elevar su recaudación, con la aplicación de los impuestos y derechos derivados de la posesión o propiedad inmobiliaria de estos nuevos contribuyentes que se han incorporado al padrón, dichos impuestos son analizados a continuación:

Impuesto Predial; el Código Financiero del Estado de México y Municipios, en su Título Cuarto, Capítulo Primero, referente a los Impuestos, en la sección primera, contempla este impuesto en sus artículos 107 y siguientes..

Artículo 107.- Están obligadas al pago del Impuesto Predial las personas físicas y morales que sean propietarias o poseedoras de inmuebles en el Estado.

Artículo 108.- Será base para la determinación del impuesto predial:

- IV. Tratándose de inmuebles ubicados fuera de las áreas de interés catastral, cuya obligación de pago se genere por primera vez, la superficie de terreno y de construcción si la hubiera.**
- V. Suministro de agua potable.
Conexión a los sistemas de agua y de drenaje.**

Artículo 147.- Por la expedición de certificaciones de documentos se pagarán derechos conforme a la siguiente:

TARIFA

CONCEPTO	NUMERO DE SALARIOS GENERALES VIGENTES DEL AREA GEOGRAFICA QUE CORRESPONDA.
III: Por certificaciones relativas a operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles que no causen el impuesto correspondiente.	3.364
IV. Por certificaciones de no - - - adeudo relativas a los servicios de agua potable, predial y aportaciones de mejoras, por cada una.	4.05

No pagarán los derechos previstos en las fracciones III y IV las viviendas de interés social, social progresiva y popular.

Esta realidad, obligara a los Municipios, a ordenar urbanística menté dichos inmuebles así como dotarlos de infraestructura y el quitamiento urbano necesario, no dejando de lado, todos los servicios públicos a los que se harán acreedoras las colonias que se encuentran en esta condición y por último considerándolos en los planes de desarrollo e incorporándolos a los programas de inversión.

5.5 FUNCION JURIDICA.

Las funciones del Estado y su idea correlativa que es la división de poderes han sido estudiadas desde la antigüedad, la actividad del Estado ésta constituida por el conjunto de actos operaciones y tareas que conforme a la Legislación Positiva debe de ajustar para la realización de sus fines.

Las funciones se ejercen por medio de los órganos del Estado que son esferas de competencia determinada, es decir, el fin solo puede realizarse llevándolo a la práctica por medio de las funciones; la idea de función alude al sentido dinámico del Estado, el ejercicio de una actividad orientada al cumplimiento de sus fines, así podemos hablar de la función Legislativa, Administrativa y Judicial. Es pues la función la forma de realizar las atribuciones del poder público.

La función Administrativa vista con criterio formal, es la actividad que el Estado realiza por medio del poder ejecutivo, el cual sirve para denominar a los actos jurídicos y materiales que tiene a su cargo dicho poder, como actos formalmente administrativos.

Al referirse al aspecto material u objetivo de la función administrativa, se dice que el Estado realiza bajo un orden jurídico, y que consiste en la ejecución de actos materiales o de actos que determinan situaciones jurídicas concretas. Como lo es la actividad que normalmente corresponde al poder ejecutivo que se realiza bajo un orden jurídico y limita sus efectos a los actos jurídicos concretos o particulares, y a los actos materiales, que tienen por finalidad la prestación de un servicio público.

5.6 EFECTOS JURIDICOS

- 1.- Originar un antecedente para ingresar al ámbito registral.**
- 2.- Dar la validez legal y forma a un contrato Privado de Compra-Venta.**
- 3. La transformación de Inmuebles Rurales a la vida urbana y mejoramiento de la Población.**
- 4.- El medio para dar publicidad y seguridad jurídica al Titular Registral.**
- 5.- Es el procedimiento Administrativo más idóneo a la clase necesitada y con bajo recursos.**
- 6.- Dentro del tráfico jurídico inmobiliario se convierte de contrato Privado a Instrumento Público.**
- 7.- La forma para idónea para regularizar un inmueble es el procedimiento administrativo de Inmatriculación, por medio del cual éste entra al tráfico jurídico inmobiliario.**
- 8.- Las autoridades administrativas en base a este procedimiento dan apoyo a la comunidad de bajos recursos, al regularizar predios que están desprotegidos, agilizando los requisitos para dicho procedimiento.**

CONCLUSIONES

- 1.- La Inmatriculación Administrativa es un acto totalmente administrativo y cuyo procedimiento culmina con una resolución dictada por un órgano perteneciente al poder ejecutivo; cuyos efectos jurídicos son muy limitados ya que solo producen resultados, como el de adquirir a través de la misma una acción posesoria.**
- 2.- Tomando como base, la máxima jurídica, de que “nadie puede vender lo que no tiene”; el que solo tiene la posesión, solo puede vender ésta, por lo que resulta imposible que pueda ser un medio de adquirir la propiedad y posteriormente trasmitirla en términos de lo expresado de la anterior conclusión.**
- 3.- En esta situación y tomando en cuenta que hay miles de Inmatriculaciones Administrativas en el Estado de México que andan circulando como supuestos títulos de propiedad, resulta que es un problema muy grave, porque en realidad no es un Título.**
- 4.- Consideramos que la única forma de resolver dicho problema es la de modificar la ley de la materia, código civil y código de procedimientos civiles; a efecto de autorizar a la autoridad administrativa (sólo en el caso de la Inmatriculación administrativa) a declarar propietario al promovente de la misma.**
- 5.- El derecho de propiedad, es reconocido en las diferentes etapas históricas como la parte medular del sistema jurídico en relación a los bienes, lo que ha motivado que el Estado perfeccione sus estructuras para tener mejor información y control, mediante la inscripción de los bienes y las operaciones de transmisión de la propiedad, que son la base del actual sistema, cuyas funciones se le han encomendado al Registro Público de la Propiedad.**
- 6.- Los derechos reales por su naturaleza jurídica se localizan dentro del Patrimonio. El derecho real se da cuando una cosa o bien, se encuentra sometido total o parcialmente al poder de una persona, solamente las personas físicas o morales tendrán la facultad de ejercerlos y aprovecharlos total o parcialmente en el sentido jurídico, y es además oponible a terceros, la propiedad es el derecho por excelencia, ya que es el único que permite a su titular abusar, es decir, modificar la sustancia o la esencia del bien, con el único requisito de apegarse a derecho, en otro sentido el estado debe de ser garante de oponibilidad ante terceros,**

mediante un sistema de Registro Público de los derechos reales y esencialmente el de propiedad.

7.- Los medios para adquirir la propiedad o posesión, de acuerdo con lo establecido con el reglamento del Registro Público de la Propiedad, son: las informaciones de dominio, las inmatriculaciones y la prescripción positiva ó usucapión, incluyendo la Inmatriculación judicial y a la administrativa, ésta última ha recibido un importante impulso por su carácter social, y es substanciada por la vía administrativa, ante el Director del Registro Público de la Propiedad.

8.- La posesión es un poder físico; es un hecho completamente independiente de la propiedad, aunque existe una íntima relación, el poseedor por el simple hecho de poseer, goza de protección contra quienes no tengan mejor derecho, el poseedor en concepto de dueño, puede convertirse en propietario cumpliendo los requisitos establecidos por la Ley.

9.- El Estado a organizado, constituido y consolidado, un organismo administrativo para recepcionar e inscribir los títulos por los cuales se adquiere, trasmite, modifica o extingue el dominio, la posesión y demás derechos reales sobre inmuebles, además de dar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil; es el Registro Público de la Propiedad y del Comercio quien asume estas funciones, con la finalidad primordial de dar al tráfico inmobiliario la seguridad y certeza jurídica para su óptimo desarrollo.

10.- La función pública que realiza el Registro Público de la Propiedad, determina su naturaleza jurídica; satisface las necesidades de seguridad y certeza jurídica que la población exige al Estado y además establece un control en cuanto a la evolución inmobiliaria en sus diversas operaciones, proporcionando información estadística, útil para procedimientos de planeación programación y presupuestación de otras entidades del Gobierno Central.

11.- En el derecho mexicano, el Registrador, es el funcionario público responsable de ejercer la vigilancia de la Oficina Registral, tiene como atribuciones las de examinar la legalidad y la exactitud de las inscripciones y anotaciones, dándole una apariencia jurídica de

legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado en el Registro Público de la Propiedad. En el Estado de México la fe pública registral esta encomendada al Director del Registro Público de la Propiedad, pues esta dependencia se conserva y por ende se conoce la historia jurídica de los inmuebles contenida en sus archivos, por lo que se afirma que en el ámbito público o privado, no hay quien conozca mejor de esta materia.

12.- La publicidad es un aspecto esencial para la existencia y operación del Registro Público de la Propiedad, implica que los expedientes en su poder se encuentran abiertos al público, para consultar los datos que sean de su interés particular. El principio de publicidad deriva de los elementos propios de la inscripción, es decir, de la presunción de la existencia de los datos inscritos y la oponibilidad frente a cualquier otro dato que no se encuentre inscrito en libro y con folio correspondiente.

13.- La implementación de un padrón obligatorio de bienes inmuebles ya registrados, evitan variaciones y duplicidad en su inscripción.

14.- La legalidad; la función de calificación compete al Registro Público de la Propiedad, y no a la autoridad jurisdiccional, como acontece en sistemas registrales diferentes al mexicano.

15.- La entrada en vigor de los Tratados de Libre Comercio, representan nuevos desafíos para el sistema jurídico mexicano, el inversionista extranjero, no conoce adecuadamente la función del Notario Público y desconoce las funciones del Registro Público de la Propiedad, así como los principios registrales que rigen dicha función, busca una figura afín al “TITLE INSURANCE” que proporcione seguridad jurídica a sus inversiones. El contrato de “Seguro de Título Inmobiliario”, tiene como finalidad el indemnizar al asegurado por pérdidas sufridas debido a los defectos del título, buscando con ello la seguridad económica; ante esta nueva relación, México debe asumir una actitud abierta, que aliente las inversiones en nuestro país, conciliando puntos de vista y planteando soluciones atractivas.

16.- La Inmatriculación Registral, es una figura esencial del derecho registral; es la anotación o primera inscripción, porque sólo puede abrir

matricula a los bienes inmuebles que nunca han estado inscritos en el Registro Público de la Propiedad y por lo tanto carecen de antecedentes registrales, con el fin de dar publicidad a su existencia.

17.- La Inmatriculación, otorga un registro específico al inmueble, individualizándolo y originándose la primera inscripción, la cual puede ser de propiedad o de posesión. Se trata de una función pública que debe cumplir con los formalismos y requisitos que la Ley impone, su práctica responde a instancia de parte interesada, quedando excluida la Inmatriculación oficiosa, y como requisito indispensable el certificado de no inscripción que emite el mismo Registro Público de la Propiedad.

18.- Por disposición legal, existen dos procedimientos para inmatricular; mediante la vía judicial o por la administrativa, pudiendo optar, quien tenga interés de inmatricular por cualquiera de las dos.

19.- La participación del Registro Público de la Propiedad, en el desarrollo urbano del Estado de México, se origina en la correcta titulación de la tierra, esta idea central ha de traducirse en el régimen jurídico-inmobiliario en reglas de precisión suficientes que permitan regularizar la tenencia de la tierra en forma integral, en aras de un mejor aprovechamiento del suelo urbano y una efectiva función social del que hacer registral; con estos principios básicos surge el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, que coadyuva en la solución de innumerables problemas derivados de la defectuosa titulación de la tierra, de la falta de registro de los predios y de la clandestinidad en la que se efectúa el tráfico inmobiliario.

20.- La regularización de la propiedad inmueble tiene como presupuesto esencial la petición del titular del derecho, objeto de la actividad regularizadora, esta actividad no pueda realizarse en forma oficiosa o coercitiva, pues en el primer caso, la entidad regularizadora no legitimaría su actuación por falta de interés jurídico y en el segundo; en ningún caso podrá fundar o motivar su actuación, por lo tanto la solicitud de la propiedad inmobiliaria por parte del titular del derecho, permite al Registro Público de la Propiedad, fundar y motivar legalmente su actuación, observando los extremos establecidos dentro de nuestro orden jurídico constitucional.

21.- El Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, tiene por objeto inscribir en el Registro Público de la Propiedad, los derechos de propiedad o posesión que se tienen sobre un inmueble, introduciéndolo de este modo a la vida registral, dando publicidad a su existencia y otorgando con ello seguridad jurídica esencialmente a la población menos favorecida.

22.- La Inmatriculación Administrativa, no es un acto litigioso. Por no haber un interés en conflicto, su tramitación procede a solicitud de la parte interesada, y por tanto su tratamiento y resolución cae en el ámbito administrativo y en el caso concreto, es competencia del Director General del Registro Público de la Propiedad, ya que conoce la realidad inmobiliaria y se encuentra en aptitud de ingresar al sistema, todos aquellos predios que carecen de antecedentes registrales.

23.- México históricamente ha sido un país de grandes desigualdades, la Revolución Mexicana, recoge ese sentir de la sociedad, creando una Constitución con un sentido eminentemente social, se funda y se motiva en todos esos grandes rezagos vividos por los marginados, la población requiere que la constitución finque nuevos derroteros para su porvenir que los saquen de la marginalidad.

24.- El Estado de México decide afrontar esta problemática, creando la figura de In matriculación Administrativa que considerara a estos estratos sociales, por lo que su contenido es eminentemente social, ya que fue pensada para beneficiar a las clases mas desprotegidas, esta característica le da validez y la hace defendible, siempre que protege los derechos de quienes mas lo necesitan, se podrán referir inconvenientes, pero los hechos demuestran los grandes beneficios que ha proporcionado a quienes han adoptado al Estado de México como su casa.

25.- El Procedimiento de In matriculación Administrativa ha demostrado una gran dinámica en su operación. Del año 1980 (que se puso en vigor) a noviembre del 2004; se han otorgado 203,870 resoluciones, de las cuales solo 61 han declarado nulas, lo que demuestra su eficacia, ratificando con ello que esta figura jurídica a respondido plenamente a las expectativas esperadas.

26.- Esta figura jurídica ha sido cuestionada por sus detractores, sin embargo su desaparición y la irregularidad en que todavía viven personas de escasos recursos económicos, en materia de tenencia de la tierra, las dejaría sin ningún medio para regularizar su posesión o propiedad, dado su costo y lo sencillo de su trámite, obedeciendo a este razonamiento es que nos oponemos rotundamente a su desaparición, argumentando ampliamente las razones en el cuerpo de la presente investigación.

27.- La esfera municipal es el primer tipo de autoridad pública, la figura mas cercana que tienen los ciudadanos para la gestión del bien común, es quién vive mas de cerca la problemática de los gobernados, por lo que le atañe de manera directa al Gobierno Municipal, la irregularidad de la tenencia de la tierra, siendo el primer interesado en su regularización; es el responsable de lograr un desarrollo armónico y equilibrado en todo su territorio.

28.- El Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, trajo beneficios respecto del registro catastral de los inmuebles y en el mediano y largo plazo se traducirá en la incorporación de contribuyentes al padrón, optimizando la recaudación fiscal de los Ayuntamientos quienes tendrán mayores recursos para incorporar al desarrollo a las colonias irregulares, atacando frontalmente desigualdades y marginación.

BIBLIOGRAFIA

AUTOR: ARCE. Y CERVANTES JOSE. TITULO: DE LOS BIENES
PROLOGO DE BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO,
ACTUALIZADA POR JAVIER Y EDUARDO ARCE GARGOLLO. PORRUA
2002.

AUTOR: JUSIDMAN DE BIALOSTOZKY, CLARA, TITULO: PANORAMA
DEL DERECHO ROMANO. SEXTA EDICION. PRIMERA EDICION EN
PORRUA 2002.

AUTOR: TENA RAMIREZ, FELIPE. 1905. TITULO: DERECHO
CONSTITUCIONAL MEXICANO. MEXICO. PORRUA 2004.

AUTOR: NAVAS, RAUL FRANCISCO. TITULO: GARANTIAS Y DERECHO
REGISTRAL: ACCIONES Y EXCEPCIONES. MEXICO OXFORD 2002

AUTOR: ESQUIVEL ZUBIRI. JORGE LUIS. TITULO: DERECHO
REGISTRAL. MEXICO. GRUPO EDITORIAL UNIVERSITARIO 2001.

AUTOR: MONSERRAT, ANTONIO. TITULO: DERECHO INMOBILIARIO
REGISTRAL. PROLOGO DE LUIS DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEON.
MADRID. CIVITAS. 2000

AUTOR: PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. TITULO
DERECHO REGISTRAL. MEXICO. PORRUA 2000.

AUTOR: CARRAL Y DE TERESA. LUIS. TITULO: DERECHO NOTARIAL Y
DERECHO REGISTRAL. MEXICO. PORRUA 1998.

AUTOR: PINA, RAFAEL DE. TITULO: ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL
MEXICANO: INTRODUCCION. PERSONAS. FAMILIA. MEXICO PORRUA
2004.

AUTOR: IBARROLA, ANTONIO DE TITULO: COSAS Y SUCESIONES
MEXICO. PORRUA 2004.

AUTOR: PINA VARA, RAFAEL DE TITULO: ELEMENTOS DE DERECHO
CIVIL MEXICANO (OBLIGACIONES CIVILES-CONTRATOS EN GENERAL.
MEXICO. PORRUA 2004.

AUTOR: ESQUIVEL ZUBIRI, JORGE LUIS. TITULO: DERECHO REGISTRAL. MEXICO. GRUPO EDITORIAL UNIVERSITARIO 2001.

AUTOR: DOMINGUEZ MARTINEZ. JORGE ALFREDO. TITULO: DERECHO CIVIL: PARTE GENERAL, PERSONAS, COSAS, NEGOCIO JURIDICO E INVALIDEZ. PORRUA 2000.

AUTOR: DOMINGUEZ MARTINEZ. JORGE ALFREDO. TITULO DERECHO CIVIL: TEORIA DEL CONTRATO: CONTRATOS PARTICULARES. PORRUA 2000.

AUTOR: MARGADANT S., GUILLERMO FLORIS 1924. TITULO: EL DERECHO PRIVADO ROMANO, COMO INTRODUCCION A LA CULTURA JURIDICA CONTEMPORANEA. MEXICO. ESFINGE 1979.

AUTOR: PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. TITULO DERECHO REGISTRAL. MEXICO. PORRUA 2000.

AUTOR: GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. TITULO: EL PATRIMONIO, EL PECUNIARIO Y EL MORAL, O, DERECHOS DE LA PERSONALIDAD. MEXICO. PORRUA 2004.

AUTOR: ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. TITULO: DERECHO CIVIL MEXICANO: INTRUCCION Y PERSONAS. MEXICO. PORRUA 1999.

LEGISLACION CONSULTADA:

-CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO

-CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA ESTADO DE MEXICO

-CONSTITUCION POLITICA MEXICANA

-CODIGO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL ESTADO DE MEXICO.

-CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

-CODIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MEXICO Y MUNICIPIOS

**-REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
COMERCIO DEL ESTADO DE MEXICO.**

-LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA

DE MEXICO

CAMPUS "A C A T L A N"

**LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA
EFECTOS JURIDICOS Y SU ALCANCE COMO
MEDIO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD EN
EL ESTADO DE MEXICO.**

T E S I S

**PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A

VICTOR MANUEL ZAMORA ZAMUDIO

ASESOR: LIC. SAUL CORZA VALLADARES

NAUCALPAN, ESTADO DE MÉXICO

2006

**GRACIAS
A DIOS.**

POR HABERME PERMITIUDO LLEGAR HASTA AQUÍ.

A MIS PADRES.

COMO TESTIMONIO DE MI ETERNO AGRADECIMIENTO POR EL APOYO INCODICIONAL QUE SIEMPRE ME HAN BRINDADO, EL ESTÍMULO, SACRIFICIO Y COMPRESION; HICIERON REALIDAD MI FORMACION PROFESIONAL

A MI ESPOSA.

A QUIEN CON SU AMOR Y CONSTANTE SUPERACION PERSONAL Y PROFESIOANL A MOTOIVADO DIA A DIA EL ANHELO DE SUPERARME

A MIS HIJOS.

POR SER MI FUERTE DE INSPIRACION, Y A QUIEN DESEO VERLOS REALIZADOS EN LA VIDA.

A MIS HERMANOS.

POR EL APOYO QUE ME HAN MOSTRADO EN TODA Y CADA UNA DE MIS ACCIONES CONMIGO

A MIS AMIGOS,

DE INFANCIA, DE ESTUDIOS Y DE TRABAJO, POR QUE MERECEMI RESPETO Y ADMIRACION SIENDO POSIBLE CONSTATAR EN ELLOS EJEMPLO DE HONRADEZ, SUPERACIÓN Y LEALTAD.

AL LICENCIADO SAUL CORZA VALLADARES.

POR SU DIRECCION Y ASESORAMIENTO INCONDICIONAL EN LA ELABORACION DEL PRESENTE TRABAJO, A EL MI RECONOCIMIENTO RESPETO Y GRATITUD.

CON RESPETO AL HONORABLE JURADO.

LICENCIADO LEONCIO CAMACHO MORALES

LICENCIADO SAUL CORZA VALLADARES

LICENCIADO MARIO LOPEZ HERNANDEZ

LICENCIADO ALMA ROSA BERNAL CEDILLO

LICENCIADO ALEJANDRO GARCIA ROMÁN

INDICE

INTRODUCCION -----	I
CAPITULO I ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	
1.1 EPOCA ANTIGUA -----	1
1.2 ROMA -----	3
1.3 EUROPA -----	7
1.4 AUSTRALIA -----	13
1.5 MEXICO -----	14
1.6 ESTADO DE MEXICO	15
CAPITULO II REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	
2.1 DEFINICION, NATURALEZA JURIDICA Y FINALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD -----	22
2.2 PRINCIPIOS REGISTRALES -----	26
2.3 SISTEMA REGISTRAL MEXICANO -----	36
2.4 EL SEGURO DE TITULO INMOBILIARIO -----	37
CAPITULO III LOS DERECHOS REALES	
3.1 DEFINICION -----	40
3.2 LA PROPIEDAD -----	42
3.3 FORMAS DE ADQUISICION -----	44
3.4 LA POSESION -----	48
3.5 LA PRESCRIPCION -----	52
3.6 LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA O USUCAPION -----	53
CAPITULO IV INMATRICULACION REGISTRAL	
4.1 DEFINICION, FORMAS Y PROCEDIMIENTO -----	62
4.2 LA INMATRICULACION POR MEDIO DE LA INFORMACION DE DOMINIO -----	67
4.3 LA INMATRICULACION POR MEDIO DE LA INFORMACION POSESORIA -----	73
4.4 LA INMATRICULACION JUDICIAL -----	76
4.5 LA INMATRICULACION MEDIANTE LA INSCRIPCION DE UN DECRETO -----	78
4.6 LA INMATRICULACION MEDIANTE LA INSCRIPCION DE TITULOS SOLARES O DE LOS DOCUMENTOS QUE CONVIERTAN UN BIEN EJIDAL EN PROPIEDAD PRIVADA-----	78

4.7 LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA -----	79
CAPITULO V LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE MEXICO	
5.1 DEFINICION -----	84
5.2 REQUISITOS DE PROCEDENCIA Y MARCO LEGAL -----	84
5.3 FUNCION SOCIAL DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA -----	95
5.4 ASPECTO FISCAL Y SU IMPACTO EN EL AMBITO MUNICIPAL -----	100
5.5 FUNCION JURIDICA -----	104
5.6 EFECTOS JURIDICOS -----	105
CONCLUSIONES -----	106
BIBLIOGRAFIA -----	113
ANEXOS -----	116

I N T R O D U C C I O N

No existe una explicación válida que justifique las grandes desigualdades sociales que se viven en México, el desarrollo nacional no ha impactado en la gran mayoría de los municipios, la falta de oportunidades es un lastre para las aspiraciones de quienes habitan la provincia mexicana.

En su primer capítulo, el presente trabajo retoma de manera sucinta los antecedentes históricos del Registro Público de la Propiedad, con el propósito de ubicar la figura jurídica de “Inmatriculación Administrativa” en el tiempo y en su espacio geográfico, analizando la influencia que algunos países han tenido en México.

En el capítulo segundo, se hace énfasis en el objetivo del Registro Público de la Propiedad, que es recepcionar e inscribir la información catastral de los inmuebles, además, dar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, que en términos generales surten efectos contra terceros y la necesaria vigilancia y protección del bien común, proporcionando seguridad y certeza jurídica en el ámbito inmobiliario. Es ésta, una tarea del estado y finalidad esencial de dicha institución.

En el Estado de México, los grados de marginación y pobreza son preocupantes y en muchos casos hasta insultantes; la migración, el centralismo y la macrocefalia burocrática han convertido a este Estado en hábitat de los grupos marginados, que migran de sus estados en la búsqueda de mejores niveles de vida, la ilusión de encontrar en la ciudad soluciones a sus grandes problemas, los ha arraigado al suelo mexiquense, han abandonado las tierras de cultivo y el suelo que los vio nacer para aferrarse a otras formas de marginación e injusticia, que es la que se vive en las grandes ciudades, no es extraño ver frente a la opulencia de los lujosos complejos habitacionales, los barrios más miserables de los marginados.

Este desplazamiento masivo de personas, hacia los centros urbanos, no es un capricho, es una afanosa búsqueda de mejores niveles de vida o cuando menos de una expectativa más promisorias para sus nuevas generaciones.

Consecuencia de esta inmigración anárquica, es el surgimiento de lo que actualmente son las ciudades mas pobladas del Estado de México e incluso del país; Nezahualcoyotl y Valle de Chalco, son ejemplos fehacientes de este fenómeno social, sus habitantes lo demandan todo, porque sus colonias carecen de todo, los más elementales servicios tienen que ser conseguidos a través de verdaderas luchas sociales; se les quiere culpar por ello, por el desorden, la pobreza y la anarquía en la que viven, sin reconocer que son victimas del sistema.

Justamente el capítulo tercero, trata de la materia o campo de actuación del Registro Público de la Propiedad; de los derechos reales; del patrimonio como facultad de las personas oponible a terceros, para usar, aprovechar y disfrutar de un bien.

El derecho real absoluto, perfecto y universal que permite usar, disponer, disfrutar, explotar y modificar el bien; es el derecho de propiedad, de quien el estado debe ser garante mediante la organización de un sistema de Registro Público de la Propiedad.

Así, en el capítulo siguiente, se hace especial énfasis, de la Inmatriculación como figura fundamental del derecho registral ya que es la inscripción o anotación, de personas, cosas, actos, o derechos, que tienen por objeto dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente.

Como parte medular del presente trabajo, el capítulo quinto trata de la Inmatriculación Administrativa y de manera significativa su función social; históricamente hemos padecido de anarquía e irregularidad en la tenencia de la tierra y en la seguridad jurídica de quien posee un bien, de ahí la utilidad de este procedimiento, que aporta innumerables soluciones a problemas derivados de la defectuosa titulación de la tierra, de la falta de registro de los predios y la consiguiente clandestinidad en que suele efectuarse el tráfico inmobiliario.

El municipio es la base de nuestra organización política, pero además es la instancia inmediata que conoce y debe dar respuesta a las demandas sociales de la ciudadanía. Las autoridades municipales, sus órganos administrativos y de gobierno, se ven inmersos en esta problemática; la

demanda social y de servicios de las colonias irregulares, se antepone a toda posibilidad de solución ya que la disponibilidad de recursos, para financiar estos requerimientos es nulo; pues por su propia irregularidad estas colonias están al margen del Plan de Desarrollo Municipal.

Las condiciones prevaecientes propician, presiones políticas en los ayuntamientos, que no son la autoridad competente para resolver sobre problemas de tenencia de la tierra, aunque si son coadyuvantes en la implementación y operación de un esquema de solución, y parte interesada en la regularización de la propiedad inmueble que se encuentra en las condiciones arriba descritas.

El Municipio esta obligado a acabar con desigualdades y marginación, e incorporar al desarrollo a todas las comunidades que componen su territorio, para esto, es menester propiciar las condiciones para incrementar la Hacienda Pública, con la concurrencia de todos quienes habitan el territorio municipal.

Esta problemática atañe al Gobierno y a los gobernados; el Estado debe reconocer su ingerencia en la tenencia irregular de la tierra, debe implementar y operar programas de regulación y titulación de predios, ampliar las funciones y apoyar la modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para poder proporcionar certidumbre en la propiedad raíz de estos grupos sociales, que requieren de un extraordinario apoyo, para que en un futuro sean sujetos de todas las prerrogativas de ley y vivan dentro de la legalidad.

La entrada en vigor de los tratados de libre comercio traen consigo desafíos para el sistema jurídico mexicano, que deberá adecuar la normatividad y el marco de actuación del Registro Público, así como su modernización para responder eficazmente a la nueva realidad que plantea la globalización.

Se destacan los valiosos conceptos y orientaciones del Licenciado R. Ismael Velasco González, Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México, para la conformación del presente trabajo, resaltando la gran importancia que para el mundo jurídico representa el procedimiento registral.

Con la promulgación de la Constitución de 1917, se establecen las bases y principios, que determinan en la propiedad, una función social, que es la única manera legal de incorporar suelo agrícola o rural a suelo urbano.

El espíritu de la Constitución, responde a ese reclamo históricamente vigente, el carácter social de la Inmatriculación Administrativa, es incuestionable, surge de una auténtica demanda social, no como una prebenda del Gobierno.

Es una realidad ostensible, que quienes han tomado la decisión de adquirir un bien inmueble en estas condiciones, lo han hecho con la firme convicción de construir su vivienda e inmediatamente después habitarla, a pesar del punto de vista de los estudiosos de los aspectos urbano-legal, que cuestionan el surgimiento de fraccionamientos de estas características y de la figura jurídica que nos ocupa, sin que aporten soluciones al problema.

Los casos susceptibles de ser regularizados, a través del Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, tienen como característica; que no hay un interés en conflicto, por lo tanto procede mediante este procedimiento administrativo, cayendo necesariamente dentro del ámbito competencial de la propia autoridad administrativa, en el caso concreto del Director del Registro Público de la Propiedad, facilitando en tiempo y costo el trámite, proporcionando con ello certeza y seguridad jurídica al regularizar el documento base de su propiedad o posesión, mediante una resolución.

El Gobierno del Estado de México, dentro de su Plan de Desarrollo, contempla este aspecto; el Registro Público de la Propiedad, opera programas tendientes a incorporar al sistema registral, todos aquellos predios sustraídos a su acción y efectos, ya sean del dominio público o privado, coadyuvando a su correcta titulación e inscripción, plasmando la realidad jurídica de la propiedad; estos programas son susceptibles de aplicarse a toda la población, especialmente a las clases económicamente desfavorecidas.

Con este espíritu, el Doctor Jorge Jiménez Cantú, ex gobernador del Estado de México, mediante decreto en 1980, estableció el procedimiento de Inmatriculación Administrativa dentro de la esfera competencial del

Registro Público de la Propiedad, surgiendo de esta manera, el concepto de regularizar la tenencia de la tierra.

El Programa de Inmatriculación Administrativa, que el Registro Público de la Propiedad a instrumentado, es de un contenido eminentemente social puesto que uno de sus fines es proteger a las clases mas necesitadas, procurando salvaguardar sus escasos recursos económicos sin tener que recurrir para su protocolización ante ningún fedatario público.

Existe la firme convicción, de aportar ideas y propuestas con la presente investigación, que profundicen en la búsqueda de soluciones responsables en la vigencia, la difusión y el perfeccionamiento de esta figura jurídica, por demás útil e interesante para la sociedad y los estudiosos del derecho.

CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Históricamente, el Estado, ha implementado fórmulas que garanticen los derechos de los gobernados respecto de la propiedad; el abuso y la arbitrariedad como práctica cotidiana para poseer un bien, han prevalecido a través del tiempo, situación que ha motivado una búsqueda constante de alternativas de solución a tan complejo problema.

Esta contraposición, en la que el Estado busca por medio de una regulación eficaz que el propietario de un bien tenga garantía de que sus derechos serán respetados; respecto de las conductas irregulares de quien se hace del bien sin atender a la norma previamente establecida por el Gobierno.

El derecho de propiedad es reconocido históricamente y es la parte medular del sistema jurídico en relación a los bienes; por lo que, considerando este marco legal que ha propiciado las circunstancias más adecuadas para la transmisión de la propiedad, ya que el espíritu de la ley ha sido dar certidumbre y seguridad jurídica al propietario, se tiene en este tipo de operaciones relacionadas con la propiedad raíz.

Las controversias que se han suscitado respecto de quien tiene derecho sobre el bien, han motivado que el Estado vaya ampliando y perfeccionando su estructura, lo que le ha permitido tener información y control mediante la inscripción de los bienes y las operaciones de transmisión de la propiedad.

La evolución de los sistemas de control, registro y publicidad han sido un largo proceso muy enriquecedor, que es la base del actual sistema, cuyas funciones se le han encomendado al Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

1.1 EPOCA ANTIGUA.

En los antecedentes más remotos del Registro Público de la Propiedad, la publicidad a los bienes inmuebles y la transmisión de los mismos, se encuentran dentro de diversos libros antiguos recogidos en la Biblia, tales como el Génesis, capítulo 23, versículos 16- 18 y Levítico, en el capítulo 25, versículo 24.

En estos pasajes bíblicos resalta el carácter sacramental que tenían los derechos de propiedad y la transmisión de bienes inmuebles.

Además se presenta una organización registral más avanzada en la sociedad egipcia, en la cual se reconocían dos especies de organismos registrales, por un lado denominada bibliozeke democión logon (archivo de negocios), la cual servía para mantener las declaraciones hechas cada catorce años y que eran la base de la prescripción positiva; por otro lado, también existía la enkteseon bibliozeke (archivo de adquisiciones), en los cuales trabajaban algunos funcionarios denominados bibliofilakes, cuya misión era intervenir en la transmisión de cualquier tipo de derecho real, debiendo dar su autorización para la enajenación de bienes o el gravamen de los mismos; dicha autorización se otorgaba mediante una prosangelia, en la que constaba el nombre de los contratantes y la naturaleza, tipo y contenido del mismo, a su vez estos funcionarios tenían facultades de clasificación y comprobación de las declaraciones.

Este esquema egipcio “establecía además un sistema alfabético para el orden de los archivos, así como también tenía un tipo de índice sintético, denominado diastromata, el cual contenía un resumen del expediente de cada inmueble y que se constituye como el antecedente más remoto del sistema de folios”. (1)

Finalmente dentro de la época antigua, en Grecia, se establece un sistema registral relativo a la publicidad de los bienes y específicamente de las hipotecas, mismo que el Maestro Jerónimo González Martínez, detalla en los siguientes términos:

“Estudiadas fríamente las instituciones griegas sin manías arqueológicas, debe reconocerse que los oroi (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (termini di confini), y si más tarde se colocaron en sus campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son simples medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros” (2)

- (1) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, 2000. pp. 3.4.
- (2) GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo, Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil. Ministerio de Justicia 1948, p. 30 citado en Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral, 2000 pp. 3.4.

1.2 ROMA.

Dentro del derecho romano no existió ninguna institución formal encargada de llevar un control o registro de los derechos reales que pudiera ser protectora de los derechos de terceros; esto se debió principalmente a dos elementos esenciales, por un lado a que la transmisión de la propiedad en Roma se hacía mediante la utilización de actos externos y solemnes que por encontrarse a la vista de toda la gente, se entendía que tenía la publicidad suficiente; así mismo porque en Roma se tenía en muy alta estima el nombre, el honor y la reputación de las personas, por lo que la palabra de un ciudadano romano era suficiente para garantizar una operación comercial o cualquier transmisión de derechos reales.

A pesar de esto, en derecho existen una serie de figuras jurídicas que son consideradas como antecedentes del actual sistema de registro de derechos reales, encontrándose estas figuras en distintas épocas del derecho romano, y para lo cual siguiendo al maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, lo dividiremos en tres etapas:

1.2.1 DERECHO ROMANO CLASICO.

Dentro del derecho romano clásico se distinguen tres modos de adquirir la propiedad, que por sus formalidades implicaban por un lado, publicidad y por otro formalidad y solemnidad en cuanto a su cumplimiento y ejecución frente a terceros.

Dentro del ius civile, como parte de los ciudadanos romanos; se establece la figura de la mancipatío y la figura de la in iure cessio, a su vez dentro del derecho de gentes o ius gentium encontramos a la traditio; estos tres modos de adquirir la propiedad tuvieron, como se ha señalado, la característica de ser procedimientos solemnes y públicos mediante los cuales el Estado reconocía el derecho de un adquirente de un bien nombrándolo nuevo dueño de este y en consecuencia, ningún tercero podía intervenir con el ejercicio del derecho de propiedad del nuevo propietario.

- a) Mancipatio: Como se ha observado, este método de adquisición de la propiedad deriva del ius civile, es decir, la primera solemnidad que impone que para ser válido, las dos partes involucradas deben ser necesariamente ciudadanos romanos.**

Para la realización de la ceremonia se requiere de la presencia del propietario de la cosa que se va a transmitir, denominado *mancipio accipiens*, de cinco testigos, de un funcionario público portador de la balanza, denominado *libripens*, evidentemente de una balanza y un pedazo de bronce como símbolo del precio que se paga por la cosa.

La ceremonia de esta forma de transmisión de la propiedad requería que una vez reunidos los interesados y sus testigos, el comprador o adquirente golpea uno de platos de la balanza con el pedazo de bronce, pronunciando a este tiempo una fórmula sacramental mediante la cual afirmaba que tomaba la propiedad de la cosa, misma que en caso de tratarse de bienes muebles, esta debía estar presente y en caso de ser inmuebles se presentaba una teja de la casa como símbolo de la misma.

Así mismo, como medio para proteger al comprador por posibles evicciones del derecho del vendedor, “el primero contaba con la *actio auctoritatis*, mediante la cual podía reclamar del vendedor una indemnización consistente en dos veces el precio pagado por la cosa, siendo necesario para la procedencia de la misma, que el comprador demostrara que había ofrecido al vendedor la oportunidad de participar como *coadyuvante* en el proceso contra el tercero reivindicante” (3)

Bajo este esquema, la figura de la *mancipatio* es expuesta por el Maestro Eugene Petit, en los siguientes términos:

“El enajenante y el adquirente se reúnen delante de cinco testigos y un *libripens* o portabalanza. Todos deben ser púberos y disfrutar del *commercium*. Es necesario también que la cosa, de la cual se trata de transferir la propiedad esté presente, a menos que fuese un inmueble, en cuyo caso esta condición, que era incómoda e imposible de cumplir no era exigida. El adquirente entonces, coge con la mano la cosa objeto de la emancipación y declara ser su propietario según el derecho civil, por haberla comprado con ayuda del cobre y de la balanza. Finalmente golpeaba en la balanza con una pieza pequeña de cobre, que entregaba al enajenante, para simular el precio, consumándose de esta manera la transferencia de la propiedad” (4)

(3) FLORIS MARGADANT, Guillermo, *El Derecho Privado Romano* 1979, p.263.

(4) PETIT Eugene, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, traducción de la 9ª. Edición francesa por J. Fernández González pp.262 y 263, citada por Magallón I., Jorge Mario. En *Instituciones de Derecho civil*. 1997. p. 640.

b) In iure cessio.

Este método de transmisión de la propiedad tiene un origen eminentemente procesal, ya que aunada a la necesaria voluntad de las partes para transmitir un bien, requiere así mismo la celebración de una simulada acción judicial del adquirente en contra del enajenante.

Para la celebración de esta forma de transmisión de la propiedad se realizaba de un juicio ficticio, entre el adquirente y el enajenante; los dos debían tener facultades y capacidad para acceder ante la justicia romana, por lo que acudían ante el Magistrado y el adquirente tomaba la cosa particular o una representación de la misma, afirmando ante la autoridad judicial que era propietario de la cosa, a lo que el Magistrado otorgaba al enajenante la oportunidad de defenderse, y si este no lo hacía o lo hacía en forma deficiente, el pretor declaraba que la cosa era propiedad del adquirente.

Este esquema de transmisión de la propiedad, tiene ciertas limitantes, ya que el adquirente no contaba con la actio auctoritatis por lo que no podía reclamar al vendedor la evicción del bien; esto se debía, a que formalmente el comprador no había comprado nada del vendedor, por lo que este no tenía ninguna obligación, de garantizar el saneamiento en caso de evicción.

Este método de transmisión de la propiedad es detallado por la Maestra Sara Bialostosky, y en los siguientes términos:

“In iure cessio. Es un negocio jurídico bilateral, formal y ficticio que sirve para transmitir la propiedad tanto de las cosas mancipi como de las nec mancipi; se utiliza también para constituir servidumbres personales y urbanas y para efectuar la emancipación y la adopción”.

c) Traditio

Finalmente, dentro del derecho de gentes (ius gentium), sobresale como único medio de transmisión de la propiedad la Traditio, la cual implica la entrega física de la posesión de la cosa que se va a enajenar, con la intención de las partes, tanto de transmitir la propiedad como de adquirirla.

Siguiendo al Maestro Guillermo Floris Margadant, la traditio requiere los siguientes elementos:

- a) Debe haber una entrega. Sin embargo, ésta no basta, pues numquam nuda traditio trasfer dominium, sed ita si venditio au alia iusta causa praecessarit (la mera entrega física nunca transmite la propiedad, si no le precede una venta u otra justa causa para la transmisión), de manera que a este elemento, exterior y objetivo, debemos añadir otro, interior y subjetivo.**
- b) La intención de las partes de celebrar uno de los múltiples negocios lícitos que normalmente tienen por consecuencia una transmisión de la propiedad. Esta intención debe existir en forma concordante entre ambas partes: si uno pensaba que el negocio era una donación que transmite la propiedad y el otro que era un préstamo de uso o comodato que no transmite la propiedad el resultado no es una traditio. (5)**

1.2.2. B) DERECHO JUSTINIANO

La trascendencia que tiene el emperador Justiniano fue el consolidar la grandeza del imperio romano y por ende, del derecho romano dentro de las famosas instituciones, dentro de las cuales contempla los ordenamientos romanos básicos que han pasado a la historia como fuente generadora e inspiradora del derecho contemporáneo de prácticamente todos los países de influencia italo germánica.

Las tres formas de transmitir la propiedad que hemos detallado en la época clásica del derecho romano fueron evolucionando, y dos de ellas no se consolidan dentro de la época de Justiniano, así en lo que se refiere a la in iure cesio, la misma desaparece en la época del emperador Dioclesiano, el cual gobernó Roma en el año 284 y fue el partcipe de la división del Imperio Romano, en Imperio Romano de Oriente, incluyendo Asia y Egipto, que quedaba bajo su mando desde Nicomedia, y al Imperio Romano de Occidente que incluye a Italia y Africa, que queda bajo el gobierno de Maximiliano, el cual gobierna desde Milán.

En lo que respecta a la mancipatio esta es suprimida por el propio emperador Justiniano, el cual gobernó Roma del año 483 al año 565.

(5) Floris Margadant, Guillermo Op. Cit. P.264

En tal sentido, el derecho Justiniano, que como se ha señalado, adopta las instituciones del Derecho Romano y las lleva a su máximo esplendor, recoge como único medio general de transmitir la propiedad a la traditio, misma que contempla Justiniano en las institutas, en los siguientes términos:

XI. Según el derecho natural adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea; y hecha por el propietario produce enajenación. Por este medio se enajenan los fondos estipendiarios o tributarios, que así se llaman los fondos situados en las provincias. Pero entre ellos y los de Italia no existe, según nuestra constitución, ninguna diferencia. La tradición que se hace por donación, por dote o por cualquier otra causa, sin duda alguna transfiere la propiedad. (6)

Tal y como se contempla, la traditio fue la única forma solemne para la transmisión de la propiedad, la cual continuó con los elementos esenciales de la misma, pero el paso del tiempo se encargó de relajar la exigencia de la entrega material del corpus del bien; es decir, se empezó a implementar una entrega simbólica, como lo fue en algún momento, la entrega de las llaves de una casa, el simple señalamiento de la propiedad, figura conocida como traditio longa manu; si bien estas manifestaciones no implican la existencia de diversas especies de la figura de la traditio, si implican que la exigencia formal de la entrega física y absoluta de la cosa, se relajara para facilitar la celebración de operaciones sin tanto rigor y con la misma efectividad jurídica y material de transmitir la propiedad de un bien.

1.2.3. C) DERECHO ROMANO MODERNO

Dentro de la etapa del derecho romano moderno, se instituye una cláusula contractual denominada constitutum possessorium, mediante la cual se establecía que el comprador o adquirente recibía únicamente la posesión jurídica del bien, conservando para sí, el vendedor o adquirente, la posesión física del mismo, y cuyo sentido era evitar el desplazamiento material de los bienes, promoviendo el desplazamiento jurídico de los mismos.

Esta figura traslativa de la propiedad romana, es expuesta por el maestro Floris Margadant, en los siguientes términos:

(6) M.Ortolán. "Instituciones de Justiniano. 1884, p.35, citado por C. Bernardo, en Derecho Registral 2000. p.6

“En el segundo caso (el *constitutum possessorium*), un propietario se convierte en poseedor o detentador vendiendo, por ejemplo, la casa propia que habita, pero celebrando, al mismo tiempo, un contrato de arrendamiento para poder continuar viviendo, de manera que el comprador se convierte entonces en propietario por mero contrato, sin *traditio*”. (7)

Este esquema no sustituye a la *traditio* pero si flexibiliza su formalidad al permitir la entrega jurídica del bien y la conservación de la posesión física del mismo por el vendedor, por lo que esta figura fue asumida en diversos ordenamientos jurídicos como el Código de Napoleón, en donde se establecía, como se contempla en la actualidad en diversos ordenamientos, que la transmisión de la propiedad se realizara en forma consensual sin necesidad de la entrega de la cosa.

En lo que respecta a la seguridad jurídica de los terceros en lo relativo a la transmisión de la propiedad, esta flexibilización de formalidades implicó una serie de problemas que a la larga fueron resueltos mediante la consolidación de los sistemas registrales, los cuales eran un mecanismo para conocer la calidad tanto de los bienes que eran transmitidos consensualmente como la capacidad del enajenante para tal fin.

La problemática derivada de este esquema de transmisión de la propiedad es expuesto por Henri, León y Jean Mazeaud, en los siguientes términos:

“Los romanos advirtieron los peligros que esa situación nueva le hacia correr a los terceros y así mismo al fisco, que solía ignorar quien era el verdadero propietario del inmueble. A imagen de Egipto y de las provincias griegas del imperio, se creó la costumbre de transcribir las enajenaciones en los registros públicos; pero esa transcripción (*insinuatio*) obligatoria para las donaciones, siguió siendo facultativa para los actos a título oneroso”. (8)

1.3. EUROPA.

Dentro de los antecedentes europeos del Registro Público, se considera a aquellos países cuyo sistema registral ha sido ejemplo de esta institución; en otros más como el nuestro se han adoptado las bases y los principios de la --

(7) FLORIS MARGADANT, GUILLERMO. Op. Cit. P. 267

(8) MAZEAUD “Derecho Civil”, p. 326, citado por M. Ibarra, en Insituciones de Derecho Civil. 1997, p. 645.

-organización registral de países como Alemania, Francia, España, e inclusive de Australia, que retomaremos en el siguiente apartado, y el cual sin encontrarse en el continente europeo, recibió una enorme influencia de Inglaterra, por lo que desarrolló un sistema registral que bien merece ser analizado debido a su perfeccionamiento y utilidad.

1.3.1. ALEMANIA

El derecho alemán mantuvo un sistema bipolar relativo a la transmisión inmobiliaria, dando inicio este sistema mediante un negocio jurídico que es posteriormente complementado por un acto traslativo de dominio.

En el derecho alemán existían dos mecanismos para transmitir la propiedad inmobiliaria, la Gewere, que es la entrega física del bien, es decir, la transmisión física de la cosa, la cual iba acompañada por el Auflassung, el cual podría llevarse a cabo en forma judicial o extrajudicial.

Si el trámite era en forma judicial, se empleaba una figura similar a la in iure cessio romana, es decir, un juicio simulado en donde el comprador demandaba al vendedor la entrega de la cosa; el vendedor al allanarse a la demanda, motivaba a que el Juez resolviera a favor del actor-comprador entregándole a este la posesión jurídica del bien.

En forma extrajudicial, se llevaba a cabo mediante la inscripción del contrato de transmisión de la propiedad en el libro territorial, conociéndose este sistema como registro constitutivo.

La evolución del sistema alemán ha permitido establecer un esquema ejemplar de Registro Público en nuestros días, mismo que deriva del derecho germánico antiguo y que en la actualidad representa una estructura coherente de organización solidaria y concordancia entre todos los elementos, tales como el registro catastral, los libros a cargo de los magistrados judiciales y demás implementos cuyas características específicas son expuestas por Rafael de Pina en los siguientes términos:

“La médula de la inscripción es el inmueble y no la persona; 2. La transmisión del dominio es ineficaz si no consta en el Registro; 3. Todos los fenómenos de vida de cuantos derechos afecten al inmueble y provengan de un negocio jurídico, deben ser inscritos para su validez. 4. Cuando la constitución o extinción de uno de esos derechos no provenga de un negocio jurídico, su inscripción es potestativa. 5. Todo aquel que

resulte obligado por la inscripción, puede por su propio consentimiento gravar su inmueble o derecho real; y 6. El acuerdo bilateral de naturaleza contractual convenido entre las partes basta para efectuar la inscripción.
(9)

1.3.2. FRANCIA

Los antecedentes registrales de Francia se encuentran en la época medieval en donde la regulación inmobiliaria de aquel país se encuentra sensiblemente dividida; por un lado las regiones del norte, localizadas dentro de la jurisdicción de los Flandes, tenía una enorme influencia alemana que motivaba el empleo por imitación de las figuras de Gewere y el Auflassung. En esta región de Francia, la organización registral era tal que la transmisión de la propiedad únicamente surtía efectos frente a terceros cuando esta era acreditada por un funcionario judicial, anotando dicha transmisión en la secretaría del tribunal dentro del libro de registros, mismos que podía ser consultado por cualquier interesado.

En lo que respecta a las regiones del sur de Francia, estas se encontraban influidas por el derecho romano y por lo mismo empleaban aun la transmisión de la propiedad mediante la traditio, sin llevar a cabo ningún tipo de registro o control inmobiliario.

La utilidad que representaba el empleo de un sistema de Registro Público en el norte de Francia, motivó que el Rey Enrique IV, promulgara en el año de 1581, una ordenanza mediante la cual establecía que “los actos que hubieran sido registrados y en la forma susodicha, serán preferidos, por los dichos derechos de propiedad, señoría, hipotecas y realidad.... A cualesquiera otros que no lo hubieren tomado y estuvieren en posesión de las cosas a ellos cedidas y transmitidas.” (10)

La ordenanza antes mencionada no llegó a aplicarse totalmente, debido a que la ejecución de la misma se dio prioridad a los apartados fiscales, por lo que la parte conducente al registro inmobiliario no fue llevada a la práctica. Tal situación prevaleció hasta la etapa de la revolución francesa, a pesar de enormes y muy loables intentos de atacar la necesidad de llevar una organización registral de los inmuebles, como en el caso de la Ordenanza ---

(9) DE PINA, Rafael Elementos de Derecho Civil Mexicano. 2004, p. 226.
(10) MAGGALLON Ibarra, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. 1997 p. 646

de Colbert de 1673, la cual en este apartado no fue aplicada debido a que la aristocracia tenía temor de que se hiciera del conocimiento público su riqueza y posesiones; así mismo por presión ejercida por los funcionarios notariales los cuales no estaban dispuestos a perder el privilegio económico que representaba el monopolio de trámites de transmisión de la propiedad que ellos tenían.

Ya en la época de la Revolución Francesa, se promulgó la Ley 9 de Messidor del año III, de fecha 27 de Junio de 1795, misma que fue conocida como Código Hipotecario y en cuyo contenido se ordenaba la inscripción de las hipotecas, creando a su vez las cédulas hipotecarias y prohibiendo la operación de hipotecas tácitas.

El contenido de esta legislación no fue aplicado cabalmente debido a que la misma en ningún momento fue declarada obligatoria, por lo que su aplicación fue parcialmente efectiva y afectando únicamente a las operaciones de hipotecas, debido a que esta era la única materia que regulaba, dejando a un lado cualquier intento de regular la transmisión inmobiliaria.

Por esto mismo el primero de noviembre de 1798, se expidió la Ley del II brumario del año VII, misma que se conoce como Ley Hipotecaria y cuyo contenido recoge la publicidad como un elemento de las hipotecas, estableciendo además el sistema de transcripción total del contenido de un bien, así como la inscripción de la hipotecas mediante un sistema de folios personales.

Estas dos leyes fueron el antecedente directo de la elaboración del Código Civil Francés de 1804, conocido como Código Napoleónico, el cual si bien no contiene un apartado específico destinado al Registro Público de la Propiedad, regula este aspecto principalmente en el Capítulo IV, del libro III, al detallar dentro de las formas de adquisición de la propiedad, y concretamente en los artículos 2146 al 2156 los modos de la inscripción de los privilegios e hipotecas; de estos artículos sobresale el contenido del primero de ellos, cuya redacción original establecía lo siguiente:

“Artículo 2146.- Las inscripciones se efectúan en la oficina de conservación de las hipotecas del distrito donde están sitos los bienes sujetos al privilegio o a la hipoteca. No surten efecto alguno si han sido extendidas en el plazo durante el cual se declaran nulos los actos hechos antes de la declaración de las quiebras. Ocurre lo mismo ante los acreedores de una sucesión, si la inscripción no se ha hecho por uno de

ellos sino luego de la apertura, y en el caso de que la sucesión no sea aceptada sino a beneficio de inventario.”

Posteriormente, el gobierno de Francia promulgó la Ley Hipotecaria del 23 de marzo de 1855, misma que fue reformada el 30 de octubre de 1935 y que recogió algunos aspectos y elementos de la regulación contenida en el Código Civil, los cuales son detallados por Bernardo Pérez Fernández del castillo, de la siguiente forma:

- a) Continuó con el folio personal, por lo tanto subsistieron las hipotecas generales. Por no ser un registro basado en la inscripción de la finca, los principios de tracto sucesivo y legalidad, se entorpecieron grandemente.
- b) Mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueran parte; y
- c) El Registro Público era una dependencia del Ministerio de Hacienda, dándole esta circunstancia características tributarias. (11)

1.3.3 ESPAÑA

De los antecedentes más remotos que en España se tienen respecto de la necesidad de mantener un sistema de registro de los bienes, así como de la necesidad de darle publicidad a dicha información, sobresalen una serie de cartas emitidas por las cortes españolas en 1528 y dirigidas a los reyes de España, Don Carlos y Doña Juana, en las que se solicitaba que se ordenara que todos los censos y tributos que se hicieren fueren llevados ante el escribano del consejo del lugar de que se tratara, para efecto de que el objeto de la compraventa fuera vendido una sola vez; a dicha solicitud los reyes de España convinieron en obligar a todas las personas que pusieren censos y tributos sobre sus casas y heredades y posesiones a manifestar y declarar esto so pena de pagar con él, dos tantos de la cuantía que hubieren recibido por el censo que hubieran vendido.

Con posterioridad, en 1539 las cortes españolas solicitaron a Carlos I la implantación de un sistema de Registro de Censos, Tributos e Imposiciones, a lo que el rey de esta época contestó afirmativamente; así mismo como un método prelegislativo en 1617 el Consejo de Indias acordó determinar a los escribanos que estos deberían cumplir con la siguiente obligación:

(11) FERNANDEZ del Castillo, Bernardo. Op. Cit. P.22.

“En los títulos de registro de censos que se despachen, se diga que los escribanos tomen la razón y registren todos los censos que se otorgaren desde el día de la data del título y no de los que se hubieren otorgado antes”. (12)

No fue sino hasta el 31 de enero de 1768 por la Pragmática de Carlos III y por instrucción de los señores fiscales, que se establecen las bases normativas escritas del derecho registral español, detallando la necesidad de que se llevara a cabo el registro de los instrumentos de censos y tributos, renta de bienes raíces y de todos aquellos que contuvieran hipoteca o gravamen. Creándose para tal efecto, los Oficios de Hipotecas, que eran públicos y estuvieron vigentes durante la época independiente hasta el año de 1902, se localizaban en cada cabeza de partido y estaban a cargo de los escribanos del ayuntamiento, cabeza de jurisdicción. Los censos se llevaban por medio de libros, los cuales debían ser empastados y foliados, teniendo los escribanos del ayuntamiento un libro por cada pueblo que estuviere bajo su jurisdicción. El instrumento que se exhibía para su inscripción, era la primera copia que diera el escribano o juez receptor ante quien se hubiera otorgado el acto.

El contenido total de esta inscripción no fue aplicada cabalmente, por lo que fue necesario, el 22 de enero de 1816, que el Consejo Real dictara una circular en cuyo aspecto medular expresó lo siguiente:

“Enterado de todo el Consejo, y con vista de lo expuesto por el señor fiscal, se ha servido mandar se expida la correspondiente circular a la Sala de Alcaldes de la Real Casa y Corte, a las Chancillerías y Audiencias Reales, Corregidores, Gobernadores y Alcaldes Mayores del Reino, reencargando la puntual observancia de la pragmática sanción del 31 de enero de 1768, y la de las demás reales cédulas y órdenes posteriores que previenen la toma de razón en las contadurías de hipotecas de todas las escrituras que las mismas expresan y teniendo en debida consideración las dificultades que han mediado en las pasadas concurrencias; se ha servido prorrogar el término señalado en la expresada Real Pragmática, Real Cédula y órdenes que queden citas por tres meses más para los tenedores de escrituras de esta provincia de Madrid y su partido, y el de seis meses a los de las demás provincias del reino, para que dentro de ellos verifiquen su presentación en las respectivas contadurías.

(12) Ibid. P.12

Lo que participó a V. de Orden del Consejo para su inteligencia y cumplimiento en lo que le corresponda, y para que al mismo fin lo comuniqué a las justicias de los pueblos de su distrito, dándome aviso del recibo de ésta”. (13)

Posteriormente y dada la necesidad de implementar un esquema más formal de inscripción y registro inmobiliario, se pretendió incluir una regulación en este sentido dentro del proyecto del Código Civil Español, tanto de 1836, 1843 y 1851, con el objeto de implementar un esquema de esta naturaleza, siendo hasta 1861 cuando se aprobó una Ley Hipotecaria, cuyo contenido revistió una enorme influencia en la posterior legislación mexicana debido a que acogió con detalle la regulación española de la figura de los “Oficios de Hipotecas”, como un mecanismo para llevar la inscripción de bienes inmuebles.

1.4. AUSTRALIA.

La influencia del derecho británico en la legislación y costumbres de Australia resulta evidente y representativa en el establecimiento de un sistema de Registro Público adoptado por este país, en el que se incluyen algunas modificaciones esenciales que hacen destacar particularmente este sistema; tales modificaciones fueron establecidas por Sir Robert Richard Torrens, quien siendo tesorero y registrador general de Australia, estableció en 1858 un sistema registral conocido como Acta Torrens.

Las particularidades del Acta Torrens, derivan de considerar a la inscripción de un bien inmueble como un elemento de existencia indispensable para la adquisición de la propiedad de este; dicha inscripción se lleva a cabo con base en una petición que presentaba un solicitante interesado, sometiendo dicha solicitud a un examen junto con contratos de adquisición, planos de las tierras y cualquier otra certificación adicional que fuera necesaria.

Si el examen no era satisfactorio, no se llevaba a cabo la inscripción, en caso contrario, es decir, cuando el dictamen era afirmativo, se continuaba con el trámite dando aviso a los propietarios colindantes de los terrenos, publicando además anuncios en periódicos y lugares públicos con el objeto de que los terceros que estuvieran interesados manifestaran su inconformidad u oposición a la inscripción.

(13) Ibid, p. 20.

Si no había oposición, o cuando las que hubieran habido eran desahogadas judicialmente, se llevaba a cabo la inscripción a favor del solicitante, otorgándosele a este un título justificativo de su propiedad, el cual era inatacable; la justificación de la finalidad y el rigor derivado del Acta Torrens es expuesta por José María Chico y Ortiz, en los siguientes términos:

“De acuerdo con el derecho inglés todo inmueble en Australia es propiedad de la Corona, por lo que la propiedad del particular emana siempre de un concesión de aquella. De ahí que uno de los trámites fundamentales consista en el registro inicial de la finca a base de un minucioso expediente que es preciso realizar.

Una vez inmatriculada la finca se procede a expedir un título o certificado por duplicado, uno de cuyos ejemplares se archiva en el Registro, constituyendo el Libro de Registro y el otro se entrega al titular., El título que expide el Registrador en nombre del Estado tiene el valor de título real, es decir, de documento que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble. El título es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, ya que en contra de su contenido no puede prosperar acción alguna.

La simple entrega del título basta para transmitir la propiedad, rellenándose un impreso oficial, que se remite al Registro, El Registrador, previa calificación, expedirá un nuevo título para el adquirente o hará constar en el mismo la existencia del gravamen.

La organización se establece a base de un Registro único para todo el territorio, a cuyo frente se encuentra un Registrador general”. (14)

1.5. MEXICO

El primer ordenamiento vigente en el país, fue la “Instrucción de los señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España”, emitida el 27 de septiembre de 1784. El cual contemplaba tanto la necesidad de llevar un registro e inscripción de los actos constitutivos de hipotecas, censos y gravámenes sobre derechos reales, así como la transmisión de la propiedad de inmuebles.

(14) CHICO ORTIZ, José María, Fernández, Caballero y Agero, Manual del Derecho Registral de la Propiedad, citado por Pérez Fernández, Bernardo. Op. Cit. P.8.

Ya en la etapa de México Independiente, se emitió un bando general dentro del Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano del 18 de diciembre de 1822, en el cual se establecía que todas aquellas disposiciones legislativas españolas que no se opusieran al contenido del reglamento en cuestión, seguirían aplicándose en lo que fue el territorio de la Nueva España hasta en tanto no se promulgaran disposiciones legislativas locales respecto de dichos temas; fue así como se continuó con la aplicación del régimen de Oficio de Hipotecas hasta la época de Don Antonio López de Santa Ana, el cual promulgó el 20 de octubre de 1853 un ley que regulaba los Oficios de Hipotecas.

Fue hasta el Código para el Distrito Federal de 1870, que la materia del Registro Público fue incluida, ya que se determinó que el elaborar una ley especial a este respecto podría provocar confusión debido a que esta materia formaba parte integral del código, fue por esos que el Ministro Martínez de Castro determinó apoyar el proyecto de Código que incluía al Registro Público, y que dio como resultado el Código de 1870.

Mediante decreto 6875 de fecha 28 de febrero de 1871, dando cumplimiento a lo previsto por el título XXIII del Código de 1870, se regula el organismo del Estado denominado Registro Público de la Propiedad, estableciéndose entre otras oficinas la primera en la Ciudad de México, otra en Tlalpan y una más en el territorio de Baja California.

1.6 ESTADO DE MEXICO

En el Estado de México, se inician las actividades del Registro Público de la Propiedad, por acuerdo del entonces Gobernador Mariano Riva Palacio, al nombrar tenedor a Joaquín Mier y Noriega y al disponer que el registro de documentos, deje de hacerlo el Ayuntamiento y pase a ser función específica de la Institución del Registro Público, en el mismo año de 1870 que señala un periodo definitivo de la vida institucional del Estado de México.

Hasta antes de ese año, la entidad se rige por las leyes vigentes en el México Independiente, no obstante haber declarado su soberanía.

En ese año se designa una comisión integrada por los licenciados Manuel Alas, Alberto García y Pedro Ruano, para que propongan los reglamentos que a su juicio deba expedir el Ejecutivo, relativos al Código Civil del Estado y se formen los concernientes al Registro Público.

El Código Civil es aprobado por la Legislatura del Estado en la ciudad de Toluca, el 9 de febrero de 1870 y se promulga el 21 de junio del mismo año, haciendo consideraciones relativas en materia registral.

La institución del Registro Público de la Propiedad, empieza su función el 1 de octubre de 1870, siendo el primer Tenedor el Licenciado Joaquín Mier y Noriega. La primera inscripción que consta en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, data de esa misma fecha y se refiere a una hipoteca de una casa ubicada en la calle de Matamoros numero 14, en el Distrito de Tlalnepantla, el primer oficial del Registro Público de la Propiedad fue el Licenciado José Gil Flores, quien llevó a cabo la primera inscripción, siete días después de creada la función registral.

A consecuencia de la promulgación del Código Civil, se aprobó el Primer Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por decreto de fecha 8 de julio de 1870. En el cual se establece un sistema que mucho tiene de la legislación española, principia por definir las funciones del Registro Público, señala el tipo de libros, describe la forma de realizar la operación registral y de las percepciones de los oficiales del Registro Público.

El 3 de noviembre de 1883, se expide el Segundo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, resultando más concreto en todo lo que se refiere a la función registral y una mejor práctica.

El 29 de abril de 1894, mediante el Decreto numero 54, se complementa el articulado del reglamento, al indicar los documentos que son inscribibles, y los datos que deberán contener las inscripciones; establece la forma de hacer las correcciones a errores subsanables en la inscripción y fija la responsabilidad de los tenedores. Así mismo no se descuida el aspecto tributario, ya que con fecha 10 de febrero de 1901, por Decreto de Ejecutivo, se establece el arancel de honorarios del Registro Público del Estado de México, que diez años después es incorporado a la Ley de Ingresos, puesta en vigor a partir del 1 de julio de 1911.

La Revolución de 1910, no modificó la existencia en cuanto a juricidad y legalidad registral, otra cosa sucede con el asesinato de Madero y Pino Suárez en febrero de 1913, y el advenimiento del gobierno del usurpador Victoriano Huerta, que provoca la alteración del orden jurídico constitucional, sacudiendo todas las Instituciones y por ende la función registral. Por ello es que al asumir el poder Don Venustiano Carranza, en una de sus primeras actuaciones, restablece el ámbito jurídico regularizándolo. El 11 de julio de 1916 expide un decreto, declarando

nulos todos los actos, en los que hubieren intervenido los poderes Judiciales y Administrativos de la usurpación Huertista.

En virtud de que este decreto, en el Distrito de Toluca, se considera que desde el punto de vista legal, existe un lapso, que comprende de febrero de 1913 a julio de 1916, de inscripciones nulas, en virtud de que ningún asiento se convalidó.

En este período es designado por el Jefe del Ejecutivo, Gobernador Interino del Estado de México, el Doctor y General Rafael Cepeda, que mediante decreto número 1 de fecha 3 de octubre de 1916, declara vigentes en el Estado de México, los Códigos Civiles y de Procedimientos Civiles que regían en el Distrito y Territorios Federales, que en materia Civil, era el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de Baja California. Este Código mejora el concepto registral de su fondo y la mecánica del procedimiento, ya que individualiza los asientos registrales, fijando condiciones para que pueda surtir efectos contra terceros y dar una publicidad exacta sobre la situación jurídica que guarden los bienes.

La constitución Política del Estado de México, de fecha 31 de octubre de 1917, viene a convalidar al menos en su aspecto básico, las deficiencias que hubieran quedado de la adopción de Códigos extra-territoriales. Prevé la obligatoriedad del Registro Público, así como el que exista una oficina de Registro por cada Distrito Judicial.

Estando vigente en el Estado, el Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California, había que concordar las disposiciones del Reglamento, con éste, es por eso que el 7 de septiembre de 1929, se publica el Tercer Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. Resultando en algunos aspectos inconcordante e inaplicable, por lo que se estimó necesario actualizarlos, desafortunadamente adoptando Leyes Federales. Es así, como el 9 de agosto de 1937 el Ejecutivo del Estado declara vigente el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de fecha 30 de agosto de 1928, lo que trae consecuencias en su aplicación, por virtud de su contenido federal.

Por Decreto número 73, de fecha 20 de marzo de 1956, se reforman varios artículos del Código Civil vigente, incluyendo el capítulo referente al Registro Público. Sirviendo éstas reformas, para servir de base en la elaboración del Cuarto Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, que se expide el 21 de mayo de 1956, por el

entonces Gobernador del Estado Ingeniero Salvador Sánchez Colín. Este Reglamento trae considerables adelantos en materia registral; en su primer artículo define el Registro Público, regula la inscripción de contratos sobre bienes inmuebles y propone mejores formas que den agilidad y rapidez a la publicidad.

Las reformas al Código contenidas en el citado decreto número 73, no es más que un adelanto al Código Civil para el Estado de México, promulgado el 29 de diciembre de 1956.

Este Código, contiene reformas en las que aparecen capítulos que norman la propiedad y la posesión; en materia registral, se actualiza la técnica y se da más claridad y precisión a sus preceptos; una novedad más es el capítulo referente a la In matriculación.

La explosión demográfica y la transformación de los centros de población originan un aumento considerable de operaciones, que se reflejan en la actividad registral. Por lo que el Ejecutivo, expide un Decreto en fecha 30 de enero de 1964. estableciendo oficinas en la cabeceras de los municipios que lo requieran.

La función del registro era desempeñada en algunos distritos, por los jueces de Primera Instancia, por ello, es que con fecha 23 de marzo de 1972, el Ejecutivo del Estado, expide un Decreto por el cual separa la función del Tenedor del Registro Público de la Propiedad de la función jurisdiccional, declarándola independiente, creando las oficinas con personal específico para desempeñar el servicio registral correspondiente.

El 8 de diciembre de 1973, por Decreto del Gobernador Profesor Carlos Hank González, se establece la Dirección del Registro Público de la Propiedad dependiente del Ejecutivo, con cabecera en la capital del Estado de México, Toluca.

El Ejecutivo del Estado, designa al Licenciado Guillermo Colín Sánchez como Director del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, por su brillante trayectoria de investigación y organización como tenedor del Registro Público de Tlalnepantla. Integrándose de inmediato una comisión redactora del Quinto Reglamento del Registro Público de la Propiedad, encabezada por el Licenciado Guillermo Colín Sánchez e integrada por el Licenciado Cesar Pavón Salinas, Licenciado Salvador Borrego Hinojosa,

Licenciado Claudio J. Ibarrola Muro, Licenciado Enrique Medina Bobadilla y Señor Raúl Romero Sologuren; el cual fue expedido el 1 de abril de 1974.

De este reglamento nace el Departamento de Regularización, que propuso establecer contacto con la gran masa de poseedores y propietarios, cuyos derechos frecuentemente se resentían de la falta de publicidad legal y de la no oponibilidad ante terceros, todo ello en razón de la carencia de títulos o de no aparecer éstos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Especial importancia tiene mencionar el Procedimiento Administrativo de In matriculación que se incluía en el ante proyecto, el cual contenía una innovación como medio para atacar el problema de la irregularidad de la posesión de la tierra.

A los doce días del mes de agosto de 1980, se expide el Sexto reglamento del Registro Público de la Propiedad, durante el Gobierno del Doctor Jorge Jiménez Cantú, el cual en el libro cuarto “De los Procedimientos Administrativos” capítulo I; contempla por primera vez el Procedimiento de In matriculación Administrativa.

El Séptimo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, expedido durante el Gobierno del Licenciado Cesar Camacho Quiroz, el 29 de marzo de 1999, abrogó al anterior y se encuentra vigente a partir del 5 de abril de 1999, conservando las disposiciones esenciales. De manera general, esta reforma comprende los siguientes aspectos:

1. Mejora la estructura orgánica.

.Crea las subdirecciones regionales del Valle de Cuautitlán – Texcoco y del Valle de Toluca.

.Se nombran jefes de departamento al Coordinador de Registradores y al Jefe del Archivo General de Notarias.

.Formaliza la existencia del Departamento de Automatización, estableciendo sus atribuciones.

2. Adiciona preceptos jurídicos, que modernizan el procedimiento registral.

.Establece bases para el uso de instrumentos computacionales en el procedimiento registral y al efecto se modifican las dimensiones de los libros del Registro.

.Señala el procedimiento a seguir para la reposición de libros, partidas y documentos deteriorados.

.Se precisa cada una de las etapas del Procedimiento Administrativo de Inmatriculación, haciéndolas acordes con lo dispuesto en el Código de Procedimientos Administrativos en vigor.

.Se reglamenta la existencia del volumen especial para la inscripción de bienes inmuebles propiedad del gobierno del Estado de México.

3. Deroga disposiciones que actualmente no son aplicables.

.Suprime la autorización de los protocolos notariados por parte del Director General del Registro.

.Se omiten los artículos relacionados con la Unidad de Apoyo Administrativo, ya que ésta es una delegación de la Coordinación Administrativa de la Secretaría General de Gobierno.

CAPITULO II.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

El Estado ha constituido y consolidado un organismo que tiene como objetivo fundamental, recepcionar e inscribir la información catastral de los inmuebles, además de dar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil; es el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, un organismo del Gobierno del Estado de México quien cumple con ésta misión.

Bajo esta vertiente, es necesario conocer los elementos jurídico positivos que el Registro Público de la Propiedad tiene dentro de su sistema, para lo cual partiremos de un serie de elementos destinados a conocer su definición, naturaleza jurídica y finalidad, estableciendo las bases de los principios rectores de esta función, finalmente detallando el sistema registral que en México se ha adoptado.

2.1 DEFINICION, NATURALEZA JURIDICA Y FINALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Destacados estudiosos del tema nos proporcionan una definición explicativa de lo que se debe entender por “Registro Público de la Propiedad”, estas definiciones se basan en la función registral que se cumple, o bien, en la necesidad de la inscripción y la publicidad de las operaciones o transmisiones de los derechos reales, de esta forma, el maestro Rafael de Pina Vara, establece como definición preliminar del Registro Público de la Propiedad lo siguiente:

“El Registro Público de la Propiedad, dentro de nuestro sistema legislativo es una oficina en la que se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesarias para su normal desarrollo. Tiene por objeto, señala COLIN SANCHEZ; proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil. (15)

El maestro Rafael de Pina Vara, autor de la obra Diccionario de Derecho, contempla la definición del Registro Público de la Propiedad, expuesta hasta ahora desde el punto de vista de la funcionalidad de las atribuciones de este organismo:

(15) DE PINA, Rafael Elementos de Derecho Civil Mexicano. 1992.p.224

“REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, Institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; la constitución del patrimonio de familia; las fundaciones de beneficencia privada y en general los títulos que la ley ordene que sean registrados”. (16)

A su vez, como parte de un estudio general, dos autores extranjeros que contemplan una definición integral de Registro Público de la Propiedad, expuesto con base en las funciones de publicidad de esta institución y en la operación de la misma, son:

Clemente de Diego:

“Centro de actividades jurídicas destinadas a servir principalmente a los fines de la publicidad inherentes a la naturaleza del derecho real”. (17)

Roca Sastre:

“Es la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento”. (18)

Así mismo, el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, expone una definición integral y completa de este organismo, en los siguientes términos:

“El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales; asociaciones y sociedades civiles”. (19)

Finalmente se expone la definición que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, contempla:

(16) DE PINA, Rafael Diccionario de Derecho. 1985,p.322.

(17) DE DIEGO, Clemente. Elementos de Derecho Civil Mexicano. 1992.p.224.

(18) SASTRE, Roca Instituciones de Derecho Inmobiliario.1992.p.225

(19) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral, 1995.p.61

Artículo 1: El Registro Público de la Propiedad es la Institución que tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, deben surtir efectos contra terceros.

La naturaleza jurídica del Registro Público de la Propiedad, proviene de la función pública que realiza, es decir, el Estado es directamente responsable de brindar a los particulares la certeza y seguridad jurídica al tráfico de las operaciones, principalmente inmobiliarias, que realicen. Esta obligación estatal es parte de la necesaria vigilancia y protección del bien común que el Estado tiene como norma y principio fundamental, de ahí que las funciones del Registro Público de la Propiedad se encuentren directamente encomendadas al Estado, y que éste sea el que las cumpla a través de esta Institución.

La naturaleza jurídica del Registro Público de la Propiedad la expone Rafael de Pina Vara en los siguientes términos:

“El Registro Público de la Propiedad constituye un servicio público encomendado a funcionarios competentes, bajo la autoridad de un Director que cuenta con la colaboración de varios Registradores y del personal auxiliar preciso”. (20)

En el Estado de México, la fe pública registral está encomendada al Director del Registro Público de la Propiedad, cuya oficina central se encuentra ubicada Toluca, Estado de México. Depende directamente del Ejecutivo Estatal, a través de la Secretaría General de Gobierno y se auxilia de los Registradores y los demás servidores públicos que señale el Reglamento. Los Registradores ejercen sus funciones dentro de la oficina registral encomendada para tal efecto y a la que corresponde determinada demarcación territorial. El Artículo cuarto del Reglamento del V del Estado de México, establece que por lo menos existirá una oficina registral en las cabeceras de cada distrito judicial del Estado (ver directorio anexo).

En el Derecho Mexicano, el Registrador es un funcionario público encargado de ejercer la vigilancia de la oficina registral. Entre otras atribuciones, tiene las de examinar la legalidad y la exactitud de las inscripciones y anotaciones; así como de las certificaciones, autorizándolas con su firma. Por lo que hace a sus facultades decisorias respecto de los títulos sujetos a registro, se limitan a revisar su forma exterior.

(20) DE PINA, Rafael Op. Cit. P. 231

Con la estructura física y el elemento humano necesario, el Estado se propone cumplir con la finalidad de dar seguridad y certeza jurídica en el ámbito inmobiliario, al tráfico y operaciones que se realicen en esta materia.

A este respecto el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, detalla lo siguiente, como elemento esencial de la finalidad del Registro Público:

“Proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público”. (21)

Esta posición se ve reforzada en atención a que, como se ha señalado el Registro Público de la Propiedad satisface las necesidades de seguridad y certeza jurídica que la población exige al Estado, así mismo, parte esencial de la finalidad de este Registro es que mediante la operación de esta institución el Estado tiene un control en cuanto a la evolución inmobiliaria de una región determinada del país: Por lo que de manera colateral el Registro Público de la Propiedad coadyuva con el Estado proporcionando información estadística sumamente útil para funciones de planeación, programación y presupuestación, así como la implementación de políticas de fundamental utilidad para el Estado.

Finalmente, en términos concretos y en un nivel particular, el Registro Público de la Propiedad, facilita la operación, el movimiento y la transmisión de los derechos reales de los particulares, es decir, mediante esta institución se promueve el dinamismo y movimiento de los mismos derechos, al otorgarle a estos un expediente específico en donde es posible acudir a conocer los antecedentes y los diversos movimientos que el ejercicio de un derecho real ha tenido.

En este sentido el maestro Ernesto Gutiérrez y González contempla lo siguiente:

“Finalmente, el aspecto de la publicidad del derecho real para que sea respetado y conocido de todo el mundo – debe el derecho real ser conocido por la colectividad no es problema, toda vez que si se crea uno nuevo o se modifica el sistema de uno ya existente, ese derecho se podrá dar a conocer

(21) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op.Cit.p.65

a la colectividad por medio de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.” (22)

2.2 PRINCIPIOS REGISTRALES

Dentro del esquema de funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, sobresale una serie de elementos rectores cuya función es dictar las políticas generales y métodos operativos mediante los cuales funciona esta Institución registral; tales elementos son denominados principios registrales. Bajo esta vertiente, Roca Sastre contempla que estos elementos rectores: “Son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral”.

A su vez, en cuanto a la necesidad de existencia de este tipo de elementos rectores, el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, detalla lo siguiente:

“Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Así mismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmueble, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función registral” (23)

Tal y como lo menciona el autor citado, los principios del Registro Público de la Propiedad se basan no en una posición filosófica sino en la práctica funcional y operativa de esta Institución, por lo que puede concluirse que las mismas bases y lineamientos de registro se consolidan y estatuyen en los principios de esta Institución, mismos que doctrinalmente se clasifican en los siguientes:

- 1.- Publicidad**
- 2.- Legitimación**
- 3.- Rogación**
- 4.- Consentimiento**
- 5.- Prelación o Prioridad**

(22) GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. El Patrimonio.1995.p.230

(23) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.Cit.p.71.

6.- Calificación o Legalidad

7.- Inscripción

8.- Especialización

9.- Tracto Sucesivo.

2.2.1 PUBLICIDAD

Tal y como se ha señalado, uno de los aspectos esenciales que son base de la existencia y operación del Registro Público de la Propiedad es la publicidad, la cual implica necesariamente que los datos archivados en los expedientes que maneja esta Institución y que se refieren a los antecedentes registrales de los bienes, en su mayoría inmuebles y derechos reales que existen sobre ellos y que se encuentran dentro de un área geográfica determinada, se encuentran abiertos al público, por lo que las personas interesadas tienen posibilidad de acudir a solicitar la información que requieran en este sentido.

Esta posición respecto del principio de publicidad la expone el maestro Ramón Sánchez Medal, en los siguientes términos.

“Según el principio de la publicidad debe permitirse al público la consulta gratuita y directa de las inscripciones existentes en los folios del Registro (3001), a la manera de cómo se pueden consultar directa y gratuitamente los expedientes de los Tribunales y los datos que obran en los archivos históricos, y debe además, expedirse a quienes lo soliciten, copias certificadas de las inscripciones y documentos relacionados con ellas que obren en el mismo Registro.” (24)

El principio de publicidad del Registro Público de la Propiedad, lo clasifica el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en dos grandes ramas; por un lado la publicidad desde el punto de vista material y por otro lado la publicidad desde el punto de vista formal.

Desde el punto de vista material, el principio de publicidad deriva de los elementos propios de la inscripción, es decir, de la presunción de la existencia de los datos inscritos, y la oponibilidad frente a cualquier otro dato que no se encuentre inscrito en el folio o libro correspondiente.

Desde el punto de vista formal, implica la posibilidad de las personas de

(24) SANCHEZ MEDAL, Ramón De los Contratos Civiles. 1993,p.549.

acudir ante la oficina del Registro Público de la Propiedad para tramitar evidentemente obtener las constancias y certificaciones de las anotaciones y antecedentes registrales que deriven de un expediente, así como estar en condiciones de acudir personalmente y en la misma forma a consultar los datos que sean de su interés particular.

2.2.2 LEGITIMACION.

Otro elemento por demás importante en el desarrollo de las funciones registrales, es el que se contiene en el principio de legitimación, mediante el cual se otorga a los particulares las necesidades de certeza y seguridad jurídica que requieren, al contar con un sistema de registro de transacción de derechos reales; de esta forma el principio de legitimación implica que los actos que se encuentren registrados o inscritos en la oficina del Registro Público de la Propiedad normalmente se encuentran apegados a derecho y por lo mismo son legítimos y validos para su promoverse y para cualquier otro tercero interesado, al respecto nos ilustra el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

“La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve juris et de jure, en protección de los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral” (25)

Considerando este enfoque se otorga protección a los titulares registrales, ya que mediante la legitimación, se garantiza que ninguna otra persona que no tenga una vinculación jurídica inscrita con un inmueble podrá llevar a cabo algún tipo de operación relacionada con el mismo, es decir, solamente las personas que se encuentren legitimadas para ejercer los derechos reales que tiene sobre un determinado bien podrán acudir ante la oficina del Registro Público de la Propiedad a solicitar alguna modificación o a llevar a cabo alguna anotación registral, tal y como lo contempla el maestro Ramón Sánchez Medel, en los siguientes términos:

(25) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.cit.p.77.

“La legitimación registral que deriva de la fe pública registral consiste en que, ante el Registro, la persona- y solamente ella que tiene inscrito a su favor en el propio Registro un determinado derecho real inmobiliario, es quien puede transmitir o gravar ese derecho” (26)

2.2.3 ROGACION

El principio de rogación, implica que solamente por medio de la iniciativa de los interesados, es que la oficina del Registro Público de la Propiedad lleva a cabo sus funciones de inscripción y registrales, es decir, el Registro Público de la Propiedad no actúa por iniciativa propia sino que requiere la participación inicial de los particulares que pretendan registrar o inscribir algún movimiento, ejercicio o transmisión de derechos reales.

“La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones” (27)

Este principio deriva de que el Registro Público de la Propiedad funciona como autoridad declarativa, es decir, declara y reconoce los derechos que se tienen sobre determinado bien, y no como autoridad constitutiva que se al encargada de constituir o formar los derechos sobre un inmueble; en virtud de esto, la oficina del Registro Público de la Propiedad participa declarando, inscribiendo y en consecuencia protegiendo un derecho real que se tiene sobre un bien inmueble, mismo que fue constituido anteriormente por una autoridad de la materia, razón por la cual los Registradores únicamente estudian la información y la documentación analizando si esta se encuentra apegada a derecho.

“El principio de la rogación por virtud del cual se requiere petición a instancia de parte legítimamente interesada o del Notario autorizante o de la autoridad competente, judicial o administrativa, para llevar a cabo en cada folio la inscripción de un determinado título o acto” (28)

(26) SANCHEZ MEDAL, Ramón.Op.Cit.p.552.

(27) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.Cit.p.78

(28) SANCHEZ MEDAL, Ramón.Op.Cit.p.559.

2.2.4 CONSENTIMIENTO

El Registro Público de la Propiedad es un método de protección de los derechos reales e inscribibles, que las personas tienen sobre determinados bienes, primordialmente inmuebles, por lo que al ser un esquema de inscripción de estos derechos reales y de los movimientos que de ellos se generan, cualquier cambio o inscripción en los antecedentes registrales de un inmueble debe ser consecuencia de la voluntad del titular de estos derechos; debe haber consentimiento expreso o tácito de quien aparezca como titular de estos derechos de propiedad para que la oficina del Registro Público proceda a llevar a cabo alguna modificación relativa a la titularidad o al ejercicio de estos derechos.

“Este principio consiste en la necesidad del consentimiento de quien aparece inscrito, para que se cancele su inscripción, y se haga una diferente a favor de otra persona, y cuya conformidad debe, además, constar en escritura pública”. (29)

Tal y como lo afirma el maestro Ramón Sánchez Medal, para que proceda la solicitud de modificación de antecedentes registrales, es necesario que el ejercicio de los derechos reales se lleve a cabo mediante un acto jurídico específico que conste en escritura pública, para así tener la certeza jurídica de que la modificación en los asientos registrales sean consecuencia directa y real de la voluntad del titular de los derechos.

“Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja del Registro sin su consentimiento tácito o expreso”. (30)

2.2.5 PRELACION O PRIORIDAD

La inscripción de un derecho real en el Registro Público de la Propiedad, se otorga específicamente al titular de este derecho que primero haya llevado a cabo el trámite de inscripción; así mismo en forma complementaria, la afectación de un derecho real se hará en el orden derivado de la fecha y hora en que hubiera presentado la solicitud respectiva, el principio de prioridad es una adecuación del principio general del derecho, que reza “primero en tiempo, primero en derecho”.

(29) Ibid.p.558

(30) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.Cit.p.79

“El principio de la prioridad, que da preferencia a la inscripción primera en tiempo, y que lo es aquella cuyo documento inscribible se presentó antes para su registro, y no precisamente a partir de la fecha en que materialmente se hizo por el personal del Registro la inscripción en el folio respectivo”. (31)

Si bien es cierto que dentro del esquema jurídico moderno, un derecho real no puede permanecer al mismo tiempo a dos personas diferentes, si es factible que un bien inmueble puede ser afectado por dos derechos de semejante valor, como en el caso de las hipotecas, las cuales pueden coexistir sobre un mismo inmueble pero en diferente graduación, existiendo así hipotecas en primer lugar, en segundo lugar y así consecutivamente, por lo que el principio de la prioridad o prelación es un elemento esencial para, en su caso determinar la forma en que se va estructurar jerárquicamente la afectación de un derecho:

“Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido, en el inscrito o anotado preventivamente”. (32)

Al respecto del principio de la prelación o prioridad registral, el Código Civil para el Estado de México establece lo siguiente:

“Artículo 7.549.- Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior”.

“Artículo 7.509.- Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de ley.”

(31) SANCHEZ MEDAL, Ramón, Op.Cit.p.559.

(32) perez fernandez del castillo, Bernardo.Op.Cit.p.81.

2.2.6 CALIFICACION O LEGALIDAD

La actuación de las autoridades debe estar apegada a derecho, con base en el principio de igualdad, por consiguiente, en lo que respecta a la aplicación del principio de calificación o de legalidad, en materia registral, este mismo consiste en que las actuaciones de las autoridades registrales deben atender a este ordenamiento legal; así mismo implica que las solicitudes de los particulares en cuanto a la inscripción de derechos reales o de alguna afectación a los mismos, deben presentarse cumpliendo con las normas legales expedidas para tal efecto, y por ende son sometidos a un procedimiento de calificación, mediante el cual las autoridades registrales se encargan de validar conforme a las disposiciones legales, las solicitudes promovidas por los particulares.

“Este principio denominado también legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar el Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos.” (33)

Las facultades de calificación y dictaminación de la validez y procedencia de las promociones y solicitudes de los particulares es uno de los pilares del sistema registral mexicano, en atención a que al otorgarse a un funcionario específicamente determinado, las atribuciones para actuar como autoridad registral implica que se circunscribe este tipo de facultades únicamente el Registro Público de la Propiedad y no a las autoridades judiciales como acontece en sistemas registrales diferentes al nuestro.

“Que conforme al principio registral de legalidad, compete al Registro Público de la Propiedad y no a la autoridad judicial la función de calificación para que sea dicho registro, a través de un funcionario especialmente calificado por su preparación técnica, y no los tribunales, quien analice y decida en cada caso, por vez primera, si el título que se a presentado para su inscripción, reúne los requisitos formales y materiales para se inscrito en el Registro.” (34)

(33) IBID, p. 89

(34) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. P.546.

Atendiendo estos principios, los calificadores tienen como encomienda revisar y dictaminar respecto de la procedencia de las solicitudes de inscripción promovidas por los particulares, dichas solicitudes deben en consecuencia, cumplir los requisitos específicos que para tal efecto señalan las leyes de la materia, pero que en términos generales parten de la base de que únicamente los documentos auténticos y fidedignos pueden ser registrados y que cumplan con las disposiciones legales específicas para cada caso.

El artículo 33 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, estipula que el Registrador no juzgará de la legalidad, de la orden judicial o administrativa que decreta una inscripción, anotación preventiva o cancelación. Si a pesar de las causas y fundamentos legales expresados por el Registrador, la autoridad respectiva insistiera en el registro, se efectuará el mismo mediante segundo oficio, el cual deberá contener las observaciones realizadas por el Registrador, que deberán ser insertadas en el asiento registral correspondiente.

2.2.7. INSCRIPCION.

El Registro Público de la Propiedad funciona como órgano receptor de datos y de documentos inscribibles y anotables, así mismo, en esta oficina se concentra la información respecto de estos mismos tópicos, por lo que el funcionamiento adecuado de la misma implica que exista un procedimiento mediante el cual la información proporcionada por los particulares sea acogida e insertada dentro del expediente que de cada bien se pudiera llegar a tener.

Esta inscripción de la información proporcionada se lleva a cabo mediante el registro de los datos en los libros que sean la base informativa de la oficina del Registro Público de la Propiedad.

“a) Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.” (35)

En otra vertiente el principio de inscripción implica, que solamente la oficina del Registro Público de la Propiedad es la encargada de llevar a cabo

(35) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op.Cit.p.95

la regulación y compilación de los antecedentes registrales, por lo que, solamente la modificación de los derechos que se encuentren inscritos en el

Registro Público de la Propiedad serán considerados como exigibles y oponibles frente a terceros.

“El principio de la inscripción por virtud del cual para que produzca efectos en perjuicio de un tercero un determinado acto de enajenación o de gravamen o de limitación al dominio sobre derechos reales inmobiliarios, es indispensable la inscripción de tal acto en el Registro Público de la Propiedad”. (36)

2.2.8. ESPECIALIZACION O ESPECIALIDAD

Este principio detalla las características del inmueble, su valor, los nombres de quienes intervinieron en el acto, es decir, considera todos los datos generales que particularizan frente a los demás el objeto de inscripción, de tal manera que los interesados estén en condiciones de conocer quien es el titular del mismo.

“El principio de la especialidad, que consiste no solo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca, sino también en la exigencia de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles, se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto del derecho real: su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dio origen, los nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, así como la fecha de título y el funcionario que lo autorizó.” (37)

Este principio también llamado de determinación, tiene un alcance en tres aspectos; relativo al bien inmatriculado, al derecho inscrito y al titular registral.

“Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.” (38)

(36) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. P. 550.

(37) Idem, p. 551.

(38) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op.Cit.p.105

2.2.9. TRACTO SUCESIVO

Este principio aclara que un mismo derecho no puede inscribirse a favor de dos o más personas con excepción de los que sean copartícipes, pues para hacer una inscripción, el Registrador habrá de recurrir al antecedente, para comprobar que la inscripción forma parte de una serie de inscripciones relacionadas con el mismo derecho, que permitan conocer la evolución lógica desde la primera inscripción, sin que exista ruptura entre una y otra secuencia registral.

“El principio del tracto sucesivo o del tracto continuo, por virtud del cual no puede un mismo derecho real estar inscrito a la vez a favor de dos o más personas, a menos que sean copartícipes, por lo que para hacer una inscripción debe haber otra que le sirva de antecedente y que se cancele para que de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones.” (39)

Por otro lado, el principio de tracto sucesivo implica también que los actos que se encuentran inscritos dentro de la oficina del Registro Público de la Propiedad tendrán validez a lo largo del tiempo hasta que se presente una solicitud válida y legal de modificación de la inscripción anterior, la cual en este momento es sustituida por la nueva calidad, misma que al quedar inscrita tiene efectos jurídicos plenos hasta que se presente una nueva solicitud de inscripción, cuya validez y legalidad suprime el derecho derivado de la inscripción anterior y así sucesivamente, por lo que, en caso de que durante cierto tiempo se presente alguna solicitud de inscripción de derechos reales o modificaciones registrales es evidente que prevalecerá el derecho inscrito sin que el mismo se encuentre sujeto a prescripción en lo que respecta al Registro Público de la Propiedad.

« Las inscripciones de propiedades inmuebles, en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación dentro de adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad”. (40)

El maestro Sánchez Medal añade a los nueve principios registrales antes consignados dos más:

(39) SANCHEZ MEDAL, Ramón, Op. Cit.p.558.

(40) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.Cit.p.109

2.2.10. FE PUBLICA REGISTRAL

En el ámbito registral la fe pública registral, da una presunción de existencia y validez a los actos expedidos por el titular de la fe pública registral, que está depositada en el Director General de esta Institución y quien para su ejercicio se auxilia de los Registradores.

2.2.11. TERCERO REGISTRAL

Este principio es consecuencia de la fe pública registral, consiste en que un acto no ocasionará perjuicio a terceros, que habiendo adquirido la propiedad o derecho real sobre el mismo bien, hayan inscrito el acto correspondiente.

El tercero registral tiene las siguientes características:

- 1.- Que haya inscrito un derecho.
- 2.- Que este derecho, lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo de acuerdo a los datos que ofrece la publicidad del Registro Público de la Propiedad.
- 3.- Que sea de buena fe, que no haya conocido los vicios de las anotaciones y asientos del Registro Público de la Propiedad si las hay; o del documento inscribible.
- 4.- Que la adquisición del derecho haya sido mediante título oneroso.

2.3. SISTEMA REGISTRAL MEXICANO

El actual sistema registral mexicano toma la base del sistema francés, al asumir a la oficina del Registro Público de la Propiedad como un organismo dependiente del poder ejecutivo y no del poder judicial, sin embargo, asume, en cuanto al régimen inmobiliario parte del esquema del sistema germánico, en cuanto a la protección del tercero que adquiere un bien de buena fe basándose en los datos de este inmueble que se encuentre inscrito en los libros del Registro Público de la Propiedad.

Bajo esta vertiente es evidente que doctrinarios, como Rafael de Pina Vara, hayan establecido, en lo que respecta al sistema registral mexicano, reflexiones de la siguiente índole:

“El sistema registral mexicano ha sido calificado de ecléctico, no sin fundamento, habiéndose dicho acerca de él que acepta principios de diversos y aun de contrapuestos sistemas.” (41)

Así mismo, Jorge Rios Heling vierte su opinión respecto de los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad en el sistema registral mexicano, estableciendo que tienen efectos declarativos, entendiendo como tal, aquel registro que se crea únicamente para brindar el servicio de publicidad a terceros y de hacer oponible los actos o hechos inscritos en éstos frente a cualquier persona, sin depender de este registro la existencia de los actos.

2.4 EL SEGURO DE TITULO INMOBILIARIO

La entrada en vigor de los tratados de libre comercio, representan nuevos desafíos para el sistema jurídico mexicano. El inversionista extranjero tiene una mentalidad acorde a los sistemas legislativos de su país y pretende encontrar en México figuras equivalentes a las que ellos tienen.

Este tipo de inversionista (Estados Unidos y Canadá), al invertir en inmuebles, busca una figura a fin al “Title Insurance”, que le da seguridad jurídica a sus inversiones en materia de bienes raíces; las compañías aseguradoras expiden pólizas respecto a transacciones de inmuebles.

El inversionista extranjero no conoce las funciones del Registro Público de la Propiedad, así como los principios registrales que rigen dicha función.

El contrato de “Seguro de Título Inmobiliario”, tiene como finalidad el indemnizar al asegurado por pérdidas sufridas debido a los defectos del título, su finalidad es la seguridad económica.

En el sistema jurídico mexicano, la enajenación y transmisión de bienes inmuebles, es necesaria la intervención del Notario Público y la participación del Registro Público de la Propiedad, su finalidad es: La seguridad jurídica y la protección económica del titular del inmueble.

A pesar de las fallas humanas en la aplicación de las normas, el sistema registral en México es confiable.

(41) DE PINA, Rafael. Op. Cit. P. 228

Ante esta nueva relación, México debe asumir una actitud abierta, que aliente las inversiones en nuestro país, conciliando puntos de vista y planteando soluciones atractivas.

El Seguro de Título Inmobiliario, es una pieza fundamental en la disminución de riesgos al adquirir un bien inmueble, el sistema jurídico mexicano aportaría a las aseguradoras un esquema eficiente; los Notarios Públicos expertos en materia inmobiliaria proporcionarían la información fehaciente del estado que guarda el bien, además solicitaría al Registro Público de la Propiedad la certificación respectiva, que surtiría efectos preventivos y de prelación a la enajenación que se pretenda realizar.

El Registro Público de la Propiedad debe modernizarse para responder a la nueva realidad que plantea la globalización y la apertura comercial, consecuencia de la entrada en vigor de un tratado de libre comercio.

CAPITULO III. LOS DERECHOS REALES

Los derechos reales por su naturaleza jurídica se encuentran inmersos dentro del patrimonio, por sus características teóricas, doctrinales y como un atributo de la personalidad jurídica.

En otras palabras, el derecho real es cuando una cosa o bien se encuentra sometido total o parcialmente al poder de una persona, en razón de una relación inmediata que puede ser invocada contra cualquier otra.

El término patrimonio, deriva del latín patrimonium, y en forma genérica es definido por la Real Academia de la Lengua Española, de la siguiente forma:

“Hacienda que una persona a heredado de sus ascendientes. Bienes propios adquiridos por cualquier título. Bienes propios, antes espiritualizados y hoy capitalizados y adscritos a un ordenado, como título para su ordenación”. (42)

Dentro del ámbito del derecho, se encuentra que las dos definiciones más explicativas del término patrimonio, son las expuestas por los maestros Rafael Rojina Villegas y Ernesto Gutiérrez y González, quienes respecto de este tema manifiestan respectivamente lo siguiente:

“El patrimonio se ha definido como un conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valorización pecuniaria, que constituyen una universalidad de derechos (universitas juris). Según lo expuesto, el patrimonio de una persona estará siempre integrado por un conjunto de bienes, de derechos y, además por obligaciones y cargas; pero es requisito indispensable que estos derechos u obligaciones que constituyen el patrimonio sean siempre apreciables en dinero, es decir, que puedan ser objeto de una valorización pecuniaria”. (43)

“Es el conjunto de bienes pecuniarios y morales, obligaciones y derechos de una persona que constituyen una universalidad de derechos”. (44)

(42) Real Academia de la Lengua Española Diccionario de la Española. Madrid. 1970, p.998.

(43) ROJINA VILLEGAS, Rafael.Derecho Civil Mexicano. México, 1991 T.III.p.67

(44) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. El Patrimonio. México, 1995.p.45.

Para el maestro Gutiérrez y González, el patrimonio se integra por bienes, derechos, obligaciones y la capacidad para adquirirlos. Incluye los valores morales con la argumentación, que aunque no son valuables en dinero existe una indemnización consistente en la reparación del daño moral, que se traduce en una estimación pecuniaria.

Siguiendo al maestro Rojina Villegas, se destacan los elementos integrantes del patrimonio, que pueden ser clasificados en dos especies; por un lado en el elemento activo, dentro del que se encuentran los bienes y derechos, y por otro lado el elemento pasivo, dentro del que se encuentran las obligaciones; en términos concretos, los elementos específicos del patrimonio, son precisamente los bienes, derechos y obligaciones que una persona tiene, destacándose como definiciones doctrinales de estos elementos, las siguientes:

“Bienes.- Deriva de latín bene cuyo significado deriva en utilidad, beneficio, hacienda o caudal, y desde el punto de vista jurídico se traduce en todo aquello que puede ser objeto de apropiación, por ser objetos adquiribles, por encontrarse dentro del comercio y por ser legalmente permitida su apropiación”. (45)

“Derechos.- En el sentido patrimonial es la posibilidad o facultad de las personas, oponible a terceros, para usar, aprovechar y disfrutar un bien; dentro de esta categoría se enmarcan los derechos reales, entendiendo preliminarmente por estos, la facultad que una persona tiene y ejerce sobre una cosa determinada, oponible a cualquier tercero, sin que sea necesaria la existencia o concreción de un sujeto pasivo determinado.

Obligación.- Derivado de una tradición romanista, la obligación se ha entendido doctrinalmente como el vínculo jurídico que nos constriñe por la necesidad de pagar alguna cosa según las leyes de nuestro país”. (46)

3.1 DEFINICION

Los derechos reales son susceptibles de ejercicio personal, es decir, solamente las personas físicas o morales que posean alguna especie de

(45) “Universidad Autónoma de México”. Diccionario Jurídico Mexicano. México, 1989, p. 338.

(46) Ibid.p.2246.

derechos reales tendrán la facultad de ejercerlos en forma universal y oponible a terceros.

La doctrina ha establecido una serie de definiciones básicas respecto de los derechos reales, destacándose como una de las principales definiciones que respecto de este tema se han generado, la contemplada por el maestro Julián Bonnecase, en los siguientes términos:

“El derecho real es una relación de derecho en virtud de la cual una cosa se encuentra, de una manera inmediata y exclusiva, en todo o en parte, sometido al poder de apropiación, de una persona... El derecho real es una relación de derecho por virtud de la cual una persona tiene la facultad de obtener de una cosa, exclusivamente, y en una forma oponible a todos, toda la utilidad que produce o parte de ella”. (47)

Otra de las definiciones clásicas de derecho real es la expuesta por los franceses Marcel Planiol y Georges Ripert, quienes en relación a este tipo de derechos contemplan lo siguiente:

“La expresión derecho real, de formación relativamente reciente, no fue creada por los romanos. El adjetivo reales no existía en latín clásico; y es más, los antiguos no tuvieron nunca una expresión general para el conjunto de derechos que nosotros llamamos reales; ellos distinguían cada categoría con su nombre particular, dominum, usufructus, servitutes, etc. La palabra real ha sido empleada por los comentadores para traducir la expresión actio in reum y para formar una antítesis a las palabras personales acciones, ya usadas en el imperio. De las acciones se extendió posteriormente a los derechos mismos... Existe derecho real cuando una cosa se encuentra sometida, completa o parcialmente, al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata, que se puede oponer a cualquier otra persona. Esta definición implica, como carácter esencial del derecho real, la creación de una relación entre una persona y una cosa. Con esto se quiere decir que en todo derecho real, no hay nada de intermedio entre la persona que es titular del derecho y la cosa objeto del mismo. Si yo soy el propietario o el usufructuario de una casa tengo por lo mismo el derecho de habitarla; para el ejercicio del derecho se puede hacer abstracción de cualquier otra persona distinta del titular”. (48)

(47) BONNECASE, Julian. Tratado elemental de Derecho Civil. México, 1998, p.468.

(48) PLANIOL, Marcel y Ripert Georges. Derecho Civil. México, 1998, pp.357 y 359.

Finalmente y como una definición derivada de la doctrina mexicana en relación a los derechos reales, encontramos la contemplada por el maestro Rojina Villegas en el libro del maestro Jorge Alfredo Domínguez Martínez, tratadista que se expresa en los siguiente términos:

“El derecho real suele definirse como el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y es además oponible a terceros”. (49)

Los derechos reales que conocemos por la doctrina y el Código Civil son; el uso, usufructo, habitación, servidumbre, propiedad, prenda e hipoteca.

Haciendo hincapié, que como característica primordial que los diferencia de los derechos personales se encuentra la obligación de un pasivo universal de abstención con el fin de que el titular del derecho real disfrute de la cosa, siendo este derecho erga omnes (oponible a todos los hombres); así como la acción persecutoria, conocida como la facultad de una persona para perseguir un bien independientemente aún cuando ésta se encuentre en poder de un extraño y la acción de prelación o preferencia como consecuencia la máxima primo tempuris, primo iure (primero en tiempo, primero en derecho).

Tomando como base que el derecho real de propiedad es primordial para el estudio de nuestro tema, nos abocaremos al estudio de esta figura.

3.2. LA PROPIEDAD

Los derechos reales implican para su titular la facultad jurídica de usar, explotar, disfrutar y gozar de un bien sometido a esta potestad; dentro de la clasificación de los derechos reales, estos se distinguen gradualmente por el grado de perfección que tienen, partiendo desde un derecho real universal y perfecto que permite disponer en forma absoluta e ilimitada de un bien, hasta un derecho inferior que permita solamente usar, disponer, explotar o disfrutar de un bien.

Con base en lo anterior, la doctrina y la legislación civilista ha denominado al derecho real absoluto, perfecto y universal que permite usar, disponer, disfrutar, explotar y modificar el bien, como el derecho de propiedad,

(49) DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo. Derecho Civil Mexicano, 1990, p.218.

mismo que siguiendo al maestro Rafael Rojina Villegas puede ser definido de la siguiente forma:

“El poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”. (50)

Complementariamente el celebre Julián Bonnecase ha establecido como definición del derecho real de propiedad, la siguiente:

“Es el derecho real tipo, en virtud del cual en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse por medio de actos materiales o jurídicos, toda la utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble”. (51)

De las anteriores definiciones resalta la característica específica que posee el derecho de propiedad y que no se encuentra inmerso en ninguno de los otros derechos reales, que es la facultad del titular de este derecho de disponer de la cosa en forma absoluta, consumiéndola, destruyéndola materialmente o transformándola sustancialmente. Esta posibilidad de abusar – en el sentido latino de la palabra – de la cosa, otorga a su titular la posibilidad de modificar la propia sustancia de la cosa o del bien, y en consecuencia, como se ha señalado, se entendida como el derecho real por excelencia, en atención a que es el único derecho real que le permite a su titular abusar, es decir, modificar la sustancia o la esencia del bien del que se es propietario.

Esta disposición absoluta del bien, se encuentra ciertamente limitada al cumplimiento de una serie de factores específicos que para tal efecto establecen las leyes civiles, siendo estas limitaciones derivadas del orden público y del interés colectivo, razón por la cual el ejercicio del derecho real de propiedad se limita a que todo lo que se haga con la cosa o con el bien de referencia se encuentre apegado a derecho, es decir, no se pueden cometer acciones contrarias a la ley, a los reglamentos o al bien común.

Parte integrante de las anteriores definiciones son los elementos característicos del derecho real de propiedad, mismas que, desde el derecho romano clásico se reconocen y son: el ius utendi, ius fruendi y ius abutendi.

(50) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit.p.289

(51) BONNECASE, Julián. Op. Cit. P.479.

El ius utendi también denominado usus implica la facultad del titular del derecho de servirse de la cosa y aprovecharse de los servicios que el bien tenga o produzca: por otro lado, el ius fruendi, es la posibilidad de recoger y aprovechar los frutos y productos que el bien genere, por lo que a este derecho también se le conoce como fructus: y finalmente, el ius abutendi o abusus otorga al titular de este derecho la posibilidad de consumir la cosa y en su caso, disponer de ella en forma íntegra y definitiva, teniendo facultades inclusive para destruirla o enajenarla.

La conjugación de las anteriores características otorga al titular del derecho real de propiedad un derecho absoluto e íntegro sobre la cosa o el bien en cuestión, por esto mismo, únicamente en el derecho real de propiedad se conjugan estos tres factores. En consecuencia la falta de alguno de ellos determina que no se está en presencia de un derecho real de propiedad, sino de un derecho real de menor graduación, como sería el uso, el usufructo o la servidumbre, entre otros.

Resulta importante, como se estableció en los capítulos precedentes de este trabajo de investigación que; en la búsqueda de la seguridad jurídica y de la protección de los derechos reales, principalmente del de propiedad, el Estado debe ser garante de esta oponibilidad, mediante la organización de un sistema de Registro Público de los derechos reales, y particularmente del de propiedad, para así resguardar el derecho de los propietarios, haciendo del conocimiento público quien es el titular de determinado bien, evitando de esta forma que el propietario del mismo pueda ser molestado o entorpecido en el ejercicio de su derecho real de propiedad.

3.3. FORMAS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD

La propiedad como derecho real por excelencia, contempla una serie de supuestos jurídicos mediante los cuales se adquiere este derecho real respecto de un bien determinado, siguiendo lo preceptuado por el maestro Rafael Rojina Villegas, podemos establecer la siguiente clasificación de los medios adquisitivos de la propiedad.

3.3.1. EN ATENCION A LA NATURALEZA DE ADQUISICION.

a) Adquisiciones a Título Universal y a Título Particular.

Las adquisiciones a título universal transfieren el patrimonio como una universalidad jurídica, es decir, como un conjunto de derechos y

obligaciones; en el derecho mexicano, la adquisición a título universal se concretiza mediante la herencia legítima o testamentaria.

La adquisición a título particular no transmite la totalidad de patrimonio, sino únicamente parte del mismo, la cual se encuentra específicamente determinada e individualizada por la parte que enajena y la parte que adquiere. En el derecho mexicano, la figura típica para la adquisición a título particular es el contrato, como acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones; así mismo dentro de la sucesión post mortem, se reconoce al legado como medio de adquisición a título particular.

b) Adquisiciones a Título Oneroso y a Título Gratuito.

El primer supuesto de esta clasificación implica que el adquirente otorga una contraprestación o pago por el bien que está adquiriendo, es decir, paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios a cambio del bien que recibe, tal y como sucede en la compraventa, la permuta o la sociedad.

La adquisición a título gratuito implica que el adquirente no otorgue ninguna contraprestación por la propiedad que está recibiendo, es decir, no tiene obligación de despojarse de parte de su patrimonio económico por la adquisición de este bien, como podría acontecer en la donación gratuita, en la herencia o en el legado.

c) Adquisiciones Primitivas y Derivadas.

La adquisición primitiva implica que el bien que se está adquiriendo en propiedad no ha pertenecido anteriormente al patrimonio de ninguna persona, es decir, que este bien ha permanecido sin dueño. Las dos figuras específicas establecidas en el derecho mexicano, para este tipo de adquisiciones son la ocupación y la accesión en algunas de sus formas, siendo la primera de estas un mecanismo para poseer un bien que no ha tenido dueño, ejercitando esta posesión con el ánimo de adquirir el dominio del mismo.

En cuanto a la accesión, esta figura implica en términos generales que a un bien objeto de la propiedad de una persona se le une o incorpora otro que no puede ser separado, siguiendo este último la suerte del bien principal. En la doctrina se clasifican en accesión artificial y accesión natural.

En cuanto a la adquisición derivada, la misma implica que el bien que se adquiere pertenecía con anterioridad al patrimonio de otra persona, por lo que se da una transferencia del mismo patrimonio a otro. Se requiere: 1. Un derecho anterior en el transmitente (llamado antecesor, traddens, autor o causante). 2. Un adquirente (llamado sucesor, accipiens, causahabiente). Los modos de adquirir derivados especifica José Arce y Cervantes, pueden ser: a) Los nacidos de convenio: dación en pago, compraventa, permuta, donación; b) Por coacción de la Ley: adjudicación por remate judicial (venta judicial) o administrativo; c) Por disposición de la autoridad: expropiación (para el Estado que adquiere); d) Por causa de muerte: a título universal (herencia) y a título particular (legado) y agrega el maestro Rojina Villegas. E) La prescripción: éste tópico es analizado con mayor amplitud en otro apartado, por su importancia y relación con el presente estudio.

3.3.2. EN ATENCION A LA CAUSA DE LA ADQUISICION.

a) Adquisiciones por actos entre vivos.

La adquisición por actos entre vivos deriva necesariamente de la expresión de un acuerdo de voluntades en el sentido de transmitir y adquirir la propiedad de un bien determinado; requiriéndose en ambos casos el acuerdo de voluntades entre las dos partes contratantes.

b) Adquisiciones por causa de muerte.

Las adquisiciones por causa de muerte se traducen en la posibilidad legal de adquirir el patrimonio total o parte del mismo, de una persona que ha fallecido y que por ende ya no está en condiciones de ejercerlo, en virtud de que su personalidad jurídica se ha extinguido, por lo que su patrimonio es adquirido por la personas que el propio de cujus haya designado en el caso de testamento, o bien por aquellas personas que tengan derecho a sucederlo en el caso de sucesión intestamentaria.

3.3.3 POSTURA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO, EN CUANTO A MEDIOS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD.

Es de vital importancia para efectos posteriores de la presente tesis, conocer la postura que sostienen los Registradores del Estado de México, independientemente de los medios para adquirir la propiedad que fueron expuestos anteriormente.

El Cuaderno Registral, número 2 del mes de Julio de 1999, editado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, contiene entre otros temas el siguiente: Medios de adquirir la propiedad o posesión. Este trabajo recopila la ponencia presentada por el Licenciado Sergio Antonio Coronado Márquez, Registrador de la Propiedad de la oficina registral de Tlalnepantla, adscrito a los municipios de Naucalpan y Huixquilucan, en la X Reunión Académica, celebrada el 19 de septiembre de 1998. De la cual se desprende literalmente lo que a la letra se transcribe:

“Dentro del mundo jurídico existen diversos actos que dictan los órganos jurisdiccionales y otras autoridades, mismos que son objeto de registro; dentro de ellos se encuentran como medios de adquirir la propiedad o posesión: las informaciones de dominio, las inmatriculaciones y la prescripción positiva o usucapión que en el orden registral son de práctica frecuente, las cuales nacen de la necesidad de los particulares por obtener de tales órganos, el reconocimiento a sus derechos sobre los bienes que están poseyendo”.

“En nuestro país encontramos en primer término como un medio de adquirir la propiedad la información de dominio”.

“Tenemos así mismo, LA INMATRICULACION JUDICIAL Y LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA; de ésta última ya se ha hablado, pues es propiamente la Institución del Registro Público de la Propiedad quien le ha dado mayor fuerza a esta figura jurídica, siempre con un objetivo de carácter social, y que es sustanciado por vía administrativa, ante el Director General de la propia Institución.”

En el quinto capítulo de este trabajo se retomará la figura de la Inmatriculación Administrativa, por ahora se puntualiza que en la ponencia intitulada “INMATRICULACION ADMINISTRATIVA”, sustentada durante el VII Congreso Nacional de Derecho Registral, por los Registradores de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Judicial de Tlalnepantla, Estado de México, misma que fue publicada en el Cuaderno Registral número 16 del mes de agosto de 1999, por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México; se confirma al Procedimiento de Inmatriculación Administrativa como un medio para adquirir la posesión y posteriormente reuniendo los requisitos la propiedad.

3.4 LA POSESION.

La posesión resulta particularmente interesante para el presente estudio, toda vez que como se analizará a lo largo del capítulo siguiente, se convierte en un presupuesto fundamental para determinadas formas de Inmatriculación y para el juicio de prescripción adquisitiva o usucapión, es decir, aquella que deriva de la posesión durante cierto tiempo de un bien mueble o inmueble, la cual a su vez, dando cumplimiento a diversos presupuestos legales, deviene en la consolidación de la propiedad.

Preliminarmente es menester destacar que el término posesión, deriva del latín possidere, vocablo compuesto del prefijo por, refuerzo y sedere, (sentarse), por lo que en términos etimológicos, por posesión se entiende establecerse o hallarse establecido; por otro lado, en lo que respecta a la definición de la posesión, el Código Civil para el Estado de México, sólo contempla en el artículo 5.28 la definición de poseedor, más no de posesión: “Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho. Posee un derecho el que goza de él”.

Esta Institución en las opiniones de diversos juristas, se contempla en definiciones muchas veces encontradas. Al respecto, se cita la establecida por los juristas franceses Marcel Planiol y Georges Ripert, quienes han manifestado lo siguiente:

“La posesión es un estado de hecho. Consiste en detentar una cosa de una manera exclusiva y de efectuar sobre ella los mismos actos materiales de uso y goce como si uno fuera su propietario.” (52)

Complementariamente a esta definición, dentro de la doctrina mexicana sobresale como definición de posesión, la expuesta por el maestro Rafael Rojina Villegas, en los siguientes términos:

“La posesión es un poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa, para su aprovechamiento total o parcial o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho.” (53)

(52) PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. Op. Cit. 387.

(53) DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones, México, 1998,p.168.

Los puntos de vista doctrinales, giran en torno a dos componentes esenciales de la posesión y que se engloban de la siguiente forma:

El elemento material o corpus que se traduce en el poder físico o de hecho que se ejerce directamente sobre una cosa. Es el presupuesto base de la posesión.

El elemento psicológico o intencional conocido como el animus, representa la participación subjetiva proveniente de la voluntad del interesado en poseer.

Esta situación, demuestra diversas cuestiones y diversidad de pareceres, dando lugar a un considerable número de opciones y complejidad en el estudio de la posesión.

Opinión de Savigny:

En la teoría clásica de Savigny, también llamada subjetiva, se reconocen los elementos corpus y animus. Para tener la posesión se requiere la participación del corpus y el animus. El corpus engendra la detentación o tenencia, pero no implica la posesión sin el animus. El animus consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio. Y siempre debe ser a título de dueño o al menos Rem Sibi Habendi (de tener la cosa para sí). Para Savigny, la posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con animus domini o rem sibi habendi.

Opinión de Jhering:

Su teoría desmiente la opinión de Savigny, aún cuando hace participar también al corpus y animus. Para Jhering, el corpus es el medio por el cual el animus se exterioriza. Implica una serie de hechos demostradores de una explotación económica de la cosa, no es una relación meramente de hecho. Para ello se requiere el interés del sujeto para alcanzar la explotación de la cosa. Ambos elementos son indivisibles, están relacionados en un todo y su conjunto se traduce en la posesión. Donde hay detentación, hay posesión.

Opinión de Saleilles:

Saleilles se aparta del criterio de Savigny y de Jhering, si bien continúa con la presencia del corpus y del animus, Saleilles funda la posesión en relación de apropiación económica:

“Es poseedor todo aquel que en el orden de los hechos aparezca gozando independientemente y a quien, entre todos aquellos que mantienen relaciones de hecho con la cosa, deba considerársele con justo título como dueño de hecho de la misma”. (54)

Así mismo, se debe tener en cuenta la influencia del Código Alemán y Suizo, sobre la Legislación Civil Mexicana, al distinguir dos clases de posesión: la posesión originaria y la posesión derivada: la primera que se posee como dueño y la segunda la que se recibe temporalmente en virtud de un acto jurídico.

En concordancia con nuestro derecho civil y siguiendo lo expuesto por el maestro Antonio de Ibarrola y el maestro Rojina Villegas, se concluye que la definición que da éste último de posesión, es la más apegada a nuestro derecho.

La posesión, es así, un poder físico, no jurídico, ni necesita serlo para existir, esto constituye el corpus.

La posesión implica la ejecución de actos materiales con el propósito de aprovechamiento o de custodia. Lo cual constituye el elemento animus posesorio. No debe confundirse con el animus domini (ánimo de dueño), el cual sólo es peculiar de la posesión originaria, que es el ánimo indispensable de la teoría subjetiva de Savigny. Tampoco se trata del propósito de apropiación económica de Saleilles, porque éste no existe en el simple aprovechamiento o custodia de bienes ajenos; ni tampoco en el animus de explotación económica de Jhering; a pesar de que es el que más se acerca en su conceptualización a la posesión derivada. El animus, como lo entiende el maestro Rojina Villegas, en el derecho mexicano, consiste en:

“El propósito de ejercer el poder físico para la explotación o la custodia de los bienes”. (55)

Respecto de este tema, sobresale como parte medular del mismo el propósito del presente estudio, los efectos de la posesión, los cuales derivan inicialmente del principio general de derecho que reza, que la posesión presume la propiedad. En consecuencia, todo poseedor tendrá a su favor la presunción de ser el dueño de los bienes que posee. Así mismo, la posesión

(54) Idem, p. 162.

(55) Idem, p. 169.

puede ser instrumento para adquirir un derecho real de propiedad sobre el bien poseído; esto mediante alguna de las instituciones jurídicas que se contemplan como medios adquisitivos de la propiedad y que en relación con el derecho de posesión se resumen en la figura de la prescripción adquisitiva, misma que en roma era conocida como la usucapión y que muchos Códigos Civiles Estatales, como lo es el del Estado de México, recogen atinadamente con este nombre.

La posesión es una materia llena de particularidades al estudiarla doctrinalmente. En caso de ignorancia o de duda cuál es el mejor de los derechos, se protege, por lo pronto, al que tiene apariencia de tenerlos. Un derecho cualquiera que sea, consiste en la posibilidad legal de usar ciertas facultades. El hecho de usarlas, no es el derecho, sino el ejercicio del derecho.

El individuo que usa el derecho está en posesión de este derecho. La posesión no es entonces, sino un puro hecho. Pero esta manifestación exterior del derecho de propiedad no es el derecho mismo de propiedad. Posesión y propiedad son dos cosas distintas. Si ambas estuvieran siempre reunidas en las mismas manos, la distinción no sería necesaria. Pero puede ocurrir que estén separadas en dos personas diferentes cuando la cosa está en manos de uno que no es el propietario y que por tanto ejerce sobre ella actos de dueño. El caso más frecuente es aquél en el que la misma persona es a la vez, el propietario y el poseedor. De donde se tiene fundamento para concluir, que si alguien es poseedor, es probable que al mismo tiempo, sea propietario. La posesión es una presunción a favor del título; el hecho autoriza a presumir el derecho. Es precisamente esta observación, por la cual, las cualidades de poseedor y propietario están normalmente reunidas en la misma persona, lo que explica porqué en un gran número de casos, la previa adquisición de la posesión es la condición para la adquisición de la propiedad.

Se debe considerar que la ley no solamente protege la posesión que se funda en una tenencia justa. Hay posesión con derecho y sin derecho. Una cosa es la posesión, “mero hecho” y otra los efectos jurídicos que debe producir la posesión. No hay que confundir la posesión hecho, con el derecho a poseer: la posesión, aún la que es contra derecho, es posesión y produce efectos jurídicos.

En consecuencia se podría fijar los siguientes puntos acerca de la posesión:

- I. La posesión es un poder físico. Es simplemente un hecho.

- II. La posesión en abstracto, es completamente independiente de la propiedad, por más que haya entre ellas una íntima relación.
- III. El poseedor por el sólo hecho de poseer y sin tener en cuenta la calidad de su posesión, debe gozar de protección posesoria, contra los que no tengan mejor derecho.
- IV. El poseedor en concepto de dueño, cumpliendo los requisitos establecidos por la ley, puede llegar a convertirse en propietario mediante la usucapión o prescripción adquisitiva.
- V. La posesión siempre consta de dos elementos: el corpus y el animus.

3.5 LA PRESCRIPCION

El tópico de la prescripción es analizado con mayor amplitud en este apartado, por su importancia y relación con el tema de este trabajo.

El Código Civil del Estado de México, contempla y regula la posibilidad de que el mero transcurso del tiempo traiga consigo modificaciones en el patrimonio de una persona; concretamente la adquisición de un derecho o bien la liberación de una obligación.

En los supuestos apuntados, se está ante la figura de la prescripción; ésta puede ser de dos especies, la positiva si con ella se adquiere un derecho y la negativa si trae consigo la liberación de una obligación.

El Código Civil para el Estado de México, regula la figura de la prescripción adquisitiva, con el término de usucapión; término que en dicho sistema jurídico es de origen latino y se tomó de la palabra usucapión la cual se compone a su vez de las palabras usu – capere, que significan adquirir por el uso, éste último tal y como se desprende del encabezado, del capítulo V, perteneciente, al libro segundo, título cuarto del Código sustantivo de esta entidad federativa. Para efectos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, dentro de la redacción del artículo 3.20 que reza lo siguiente.- El que tenga interés de rendirle información de dominio a que se refiere el Código Civil, a su solicitud acompañará: Certificado de No Inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad; Pago del Impuesto Predial; Plano descriptivo y de la localización del inmueble; Constancia del Comisariado Ejidal o Comunal.

Se opina que, debido a la usucapión de inmuebles, solo pueden acudir aquellos que demuestren que el bien inmueble se encuentra inscrito a favor de alguien en el Registro Público de la Propiedad del lugar de la circunscripción al que pertenezca y contra el que se deberá entablar demanda en juicio contencioso, podría ser una causa por la que el legislador optó por denominarle de esta forma, para evitar confusiones con la adquisición por prescripción mediante información de dominio, en la que el presupuesto indispensable es que el bien inmueble no se encuentre inscrito a favor de persona alguna en dicho Registro, y el cual se tramita vía administrativa o judicial.

3.5.1. PRESCRIPCION ADQUISITIVA O USUCAPION.

Prescripción Adquisitiva. La trascendencia que este medio adquisitivo de la propiedad reviste para el tema central del presente trabajo de investigación, implica que la misma sea estudiada particularmente como mecanismo para adquirir un bien inmueble; el artículo 5.127 del Código Civil del Estado de México, expone a la usucapión, como un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas por esa ley.

De esta forma, sobresalen como condiciones esenciales de la usucapión, las siguientes:

1.- La posesión física de un bien. La cual implica en principio el poder físico ejercido por una persona sobre una cosa, que le permite retenerla y ejecutar con ella actos materiales de aprovechamiento, sea con derecho o si él. Debiendo en consecuencia contar con los dos elementos de la posesión, el animus y el corpus.

Conforme al artículo 5.128 del Código Civil del Estado de México, la posesión necesaria para usucapir debe ser: pública, pacífica, continua y en concepto de propietario.

- a) **En concepto de propietario:** es decir, debe provenir de un acto o hecho jurídico, traslativo de propiedad. Cuando se posea en virtud de un derecho real distinto de la propiedad, o de un derecho personal, no existiría esa presunción. Es decir, la posesión debe ser originaria y no derivada, para que pueda operar la usucapión. Cuando el poseedor no tenga un título de dueño, el término empezará a correr a partir de que comience a poseer con tal carácter. El animus de la posesión deberá ser en consecuencia. Animus domini.

Así mismo, se cita la Jurisprudencia por Contratación de Tesis 18/94 visible a fojas 1235 y 1236 del Semanario Judicial de la Federación. Octava época., Tomo IV, tercera sala, segunda parte. Jurisprudencia por Contradicción de Tesis. Suprema Corte de Justicia de la Nación:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN: De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 2251 fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales para usucapir un bien raíz. Es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión, pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad de que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

Tercera Sala. Octava época Gaceta número 78, junio 1994, página 30.

Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el cuarto Tribunal Colegiado en materia civil del primer circuito y el Tribunal Colegiado del vigésimo circuito. 23 de mayo de 1994, por 5 votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaría: María Guadalupe Saucedo Zavala.

Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión del 23 de mayo de 1994, por cinco votos de los Señores Ministros Presidente Carlos Sémpe Minvielle, Mariano Azuela Buitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cué Sarquis y Luis Gutiérrez

Vidal. Designado a los dos últimos H. Pleno de éste Tribunal para cubrir las vacantes existentes.

- b) Pacífica: El poseedor debió haber entrado en posesión sin violencia. Aunque la legislación civil también establece condiciones, si se adquirió mediante violencia.**
- c) Continua: Sin interrupción en su desplazamiento temporal. La interrupción de la posesión hace cesar el plazo requerido para usucapir, su reanudación la hace renacer de nueva cuenta, pero con la pérdida del tiempo poseído antes de la interrupción (artículo 5.139 C.C. Edo. Méx.).**

El término de la usucapión se interrumpe en los siguientes casos:

- 1.- Si el poseedor es privado de la cosa por más de un año.**
- 2.- Por la interposición de demanda u otra interpelación judicial. Si se desiste el actor o fuese desestimada, no opera la interrupción.**
- 3.- Porque la persona en cuyo favor transcurre el término para usucapir, reconoce, expresa o tácitamente, por hechos indudables el derecho de la persona que demanda.**

- d) Pública: De manera que sea conocida por todos, o esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad.**

Se debe agregar que la usucapión exige además.

I) Capacidad del sujeto que adquiere (prescribente); pero los menores y demás incapacitados (como los sujetos a interdicción), pueden hacerlo por medio de sus representantes, al igual que las personas morales. Los que tienen una incapacidad especial para adquirir bienes determinados, no pueden prescribir esos bienes a su favor. Por ejemplo, los extranjeros respecto de bienes que se encuentren en la zona prohibida del territorio nacional (artículo 27 Constitucional),

II) Que los bienes se encuentren dentro del comercio.

La determinación del tiempo que deba transcurrir para usucapir un bien, depende de varios supuestos, en principio si es una adquisición de buena fe o de mala fe.

Según lo establece el artículo 5.44 del Código Civil del Estado de México, la adquisición de buena fe es aquella en la que se posee en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer; también lo es quien ignora los vicios que le impiden poseer con derecho. El poseedor de mala fe, entra a poseer sin título o conoce los vicios del título. Debiendo entenderse por título la causa generadora de la posesión.

A su vez se puede hacer mención del precedente visible en la página 516 de la Revista del Poder Judicial del Estado de México, Tomo I, número 1, Toluca, 1997 clave 3SC.010:

POSESION QUE DEBE ENTENDERSE POR TITULO : De acuerdo con el último párrafo del artículo 781 del Código Civil para esta Entidad Federativa, por título debe entenderse la causa generadora de la posesión, esto es: El acto o hecho jurídico mediante el cual se adquiere un derecho que entonces con la causa y el derecho mismo que asiste a una persona, que la legitima activa y pasivamente, pero de ninguna manera el documento material.

Instancia: Primera Sala Civil Regional de Texcoco.- Toca de apelación: 339/97; Recurrente: MARIA VALENCIA FLORES, Unanimidad de votos.- Catorce de mayo de 1997.- Ponente: Magdo. Perfecto Díaz Maldonado.

En el caso de bienes inmuebles el término para prescribir será de cinco años, si la posesión es de buena fe, pacífica, continua, pública y en concepto de propietario; y en diez años, si la posesión es de mala fe, pacífica, continua, pública y en concepto de propietario. Los bienes muebles se prescriben en tres años y en cinco años según la buena fe o mala fe del poseedor, respectivamente.

Para los siguientes supuestos se tiene un tratamiento específico:

- a) Los inmuebles se prescriben en cinco años, si se inscribió la posesión, en el Registro Público de la Propiedad, contados a partir de dicha inscripción.**
- b) Cuando se trata de fincas rústicas, en las que se demuestre, por quien tenga interés jurídico que el poseedor no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que el poseedor de finca urbana no ha hecho las reparaciones necesarias y por ello se encuentra deshabitada. Se aumentará en una tercera parte el término para la buena o mala fe.**

- c) Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para los inmuebles será de diez años y para los muebles de cinco años contados desde que cese la violencia
- d) D) La posesión que se adquiere por medio de un delito se le considera de mala fe, y se cuenta a partir de que ha quedado extinta la pena o ha prescrito la acción penal.
- e) E) El Estado, los Municipios y las demás corporaciones de carácter público, se consideran como particulares para usucapir bienes.
- f) F) Los bienes propios del Estado y Municipios, sólo podrán adquirirse por ese medio, cuando la posesión sea apta para usucapir durante el doble de tiempo que se especifica en el Código Civil del Estado de México.

Aquí se hace la reflexión siguiente: Según lo dispone el artículo 5.10 del Código Civil para el Estado de México. Los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los particulares. Y los del dominio del poder público son los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios.

De acuerdo al Código Civil del Estado de México los bienes del dominio del poder público, se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios. En cuanto a los bienes propiedad de la federación, estos están regulados por La Ley General de Bienes Nacionales, y en principio los divide en bienes del dominio público de la federación y bienes del dominio privado de la Federación. En este primer rubro se encuentran los bienes de uso común y los destinados a un servicio público (Artículo 2 de la Ley General de Bienes Nacionales).

Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles, los bienes propios y los destinados a un servicio público pertenecen al dominio privado de la Federación, Estado o Municipio. Por lo que se concluye en que estos dos últimos pueden ser prescribibles, siempre y cuando en el segundo caso, se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados.

En la usucapión, existe la posibilidad por parte del poseedor actual de completar el tiempo que necesite, con el de la posesión de su causante.

Así mismo, la usucapión no opera:

- 1.- Entre copropietarios o coposeedores respecto de la cosa poseída.
- 2.- Entre ascendientes y descendientes, durante la patria postestad.

- 3.- Entre consortes.
- 4.- Contra los incapacitados, mientras no se haya discernido su tutela.
- 5.- Entre incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dure la tutela.
- 6.- Contra los que se ausenten del Estado por comisiones de servicio público.
- 7.- Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra.

En términos generales, el interesado en usucapir un bien, deberá demandar a quien se encuentra registralmente inscrito; cuando la adquisición se hizo mediante contrato de compraventa, si bien tiene acción personal contra su vendedor, por virtud del cual puede obtener el cumplimiento y la firma de la escritura respectiva, también tiene a su alcance la acción de prescripción. En virtud de que la posesión que se requiere para prescribir, deriva de la exigencia legal de que la posesión que se tenga en concepto de propietario es diversa a que el poseedor sea propietario. En el caso de que se tenga un título objetivamente válido y la posesión sea en carácter de dueño, por haber emanado de un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de propiedad, como lo es la compraventa. Nada impide que se pueda llevar a cabo el juicio de otorgamiento y firma de escritura o la acción de prescripción, situación que actualmente en la práctica judicial, aún no conforma una unidad de criterio.

Otra cuestión es la relativa a la adquisición proveniente de un propietario, que a su vez adquirió del original propietario a nombre de quien se encuentra inscrito el inmueble en el Registro Público de la Propiedad, quien deberá demandar a su vez a quien se encuentra registrado, y el causante de su adquisición. A lo cual es posible aplicar la siguiente Jurisprudencia:

PRESCRIPCION POSITIVA LEGITIMACION PASIVA EN EL JUICIO.- Si el interesado en la usucapión sabe quien es el propietario del bien inmueble objeto de su pretensión pero en el Registro Público de la Propiedad aparece como titular una persona distinta, no es válido considerar, sobre la base exclusiva de una aplicación gramatical el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el Registro Público, sino que conforme a una interpretación lógica y jurídica del mencionado precepto, en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse también contra el verdadero propietario del bien inmueble, con lo cual surge un litisconsorcio pasivo necesario, integrado por este, como auténtico titular de los derechos de dominio y la persona anotada en el Registro Público de la Propiedad por figurar como titular de un derecho registral. La legitimación del primero obedece al fundamento de

la usucapión el cual desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados para oír la posesión apta para usucapir que tiene el actor y los de propiedad que le asistan al titular del dominio), en tanto que centrada la atención del sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión que constituiría la sanción impuesta al propietario negligente. Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuere el verdadero propietario, por que el estado de incertidumbre aludido no cesaría, al no haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa: además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no puede imputársele la calidad de "propietario negligente". Por estas razones si está determinado quien es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio está también legitimado pasivamente en la causa, aún cuando no aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad, por que sólo su actitud de abandono y negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y por otra parte la estimación de la demanda en su caso implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se hubiera llevado a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia prevista en el artículo 14 Constitucional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DE PRIMER CIRCUITO. Jurisprudencia visible en las páginas 178 y 179 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Suprema Corte de Justicia de la Nación, Novena Época, Tomo III, enero de 1996.

Amparo directo: 3584/95.- Eva Rosales Flores y otras.- 13 de julio de 1995.- Unanimidad de votos.- Ponente: Gilda Rincón Orta.- Secretaria: Ana María Serrano Oseguera.

Amparo directo: 5564/95.- Maura Angeles Barco Pérez.- 26 de octubre de 1995.- Unanimidad de votos.- Ponente: Leonel Castillo González.- Secretario: José Juan Bracamontes Cuevas.

Otros eventos comunes y actuales en el Estado de México, son las situaciones de hecho, respecto del propietario de un terreno que vendió diversas fracciones del mismo, sin tramitar ante Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México, la autorización correspondiente, es decir Autorización de Subdivisión y la protocolización ante Notario de la misma

y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; lo anterior debido a ignorancia, falta de recursos económicos o porque no reúne los requisitos para que le sea otorgado el permiso. En tales circunstancias se tramitan juicios de usucapión por parte de los compradores, para que puedan obtener claves catastrales individualizadas, contraten el servicio de conexión de agua y drenaje e inscriban en el Registro Público de Propiedad el contrato privado de compraventa, siempre y cuando exista el antecedente de propiedad.

Sin existir aún un criterio definido por las autoridades jurisdiccionales del Estado de México, algunos integrantes del Poder Judicial, consideran necesaria la observancia de la Ley de Asentamientos Humanos de la Entidad, por ser de orden público como presupuesto a la inscripción correspondiente. Sin embargo, cuando la sentencia judicial declara la inscripción de un inmueble, que no cumpla con la autorización para subdividir, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad soluciona la problemática que surge de la calificación registral del documento a inscribir, que adolece del requisito administrativo. Mediante la aplicación del artículo 33 de éste Reglamento, el cual establece que mediante segundo oficio deberá inscribirse y anotarse si la autoridad respectiva insistiera, en atención a éste segundo oficio; en la oficina del lugar de la circunscripción que le corresponde y servirá de título de propiedad al poseedor. Debiendo darse plena observancia a los aspectos fiscales que origina, así como el pago de los derechos respectivo de inscripción de inscripción.

La usucapión causa el impuesto sobre traslación de dominio (Estado de México), y el impuesto federal, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, artículo 104 fracción III, debiendo estarse a lo previsto por el artículo 127 del Reglamento del I.S.R. que establece:

Artículo 127: Tratándose de adquisiciones por prescripción, el valor de los bienes se determinará mediante avalúo referido a la fecha en que ésta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. En caso de que no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en que se haya interpuesto la demanda.

En los casos en que se acuda a la prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos los bienes, no quedará gravado el ingreso así percibido.

El último párrafo de éste artículo, exenta al promovente del pago de este impuesto siempre y cuando se acuda a la prescripción para purgar vicios en la adquisición.

CAPITULO IV.- INMATRICULACION REGISTRAL

El análisis y estudio de la Inmatriculación, como figura esencial del Derecho Registral; es motivo fundamental del presente trabajo.

La palabra Inmatriculación deriva de dos vocablos griegos que son: in que significa “en” y matriculum que significa “registro”, es decir, poner en un registro algo.

El maestro Rafael de Pina, la define con claridad; “La Inmatriculación es en sentido amplio, la inscripción o anotación en un Registro de personas, cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella, los efectos jurídicos previstos legalmente. Incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad, introduciéndola de este modo en la vida registral”. (56)

Esta definición es el punto de partida y encomienda esencial del Registro Público de la Propiedad, que tiene que dar cumplimiento a las funciones de inscripción, organización y control de bienes muebles e inmuebles.

Se habla de anotación o primera inscripción porque sólo puede abrir matrícula a los bienes inmuebles que nunca han estado inscritos en el Registro Público de la Propiedad y en consecuencia carecen de antecedentes registrales; para realizar cualquiera de los procedimientos que la Ley establece para in matricular un inmueble, es necesario obtener un certificado otorgado por el Registro Público de la Propiedad, que acredite que el inmueble no esta inscrito a nombre de persona alguna.

El Código Civil para el Estado de México, no define el término in matricular, se refiere a esta figura como: “La primera inscripción de propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que además carece de antecedentes registrales en el mismo”.

4.1 DEFINICION, FORMAS Y PROCEDIMIENTO

El término Inmatriculación, es entendido como registro o inscripción, siendo una de sus principales definiciones, la establecida por la Real Academia Española, citada en la Enciclopedia Larousse, en los siguientes términos:

(56) DE PINA, Rafael, Diccionario de Derecho. 1985, p. 305.

“Inmatriculación: Acción y efecto de in matricular, registrar, inscribir o anotar una persona, un animal, una cosa, un contrato o un acto en un registro. Primer asiento de incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad”. (57)

En la Revista Escrava del Colegio de Notarios del Estado de México, se contempla como explicación de la Inmatriculación, la siguiente:

“La inscripción o anotación en el Registro Público de la Propiedad, de personas, cosas, actos o derechos, con el objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente. Incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad introduciéndolo de este modo en la vida registral”. (58)

Catedráticos eruditos en el tema, han visto en este término, una expresión que no concuerda con el idioma castellano, tal como lo contempla en su opinión el Maestro Niceto Alcalá Zamora y Castillo para quien el término correcto hubiese sido “Inscribir”, en lugar del verbo “Inmatricular”.

Retomando lo anterior, se hacen las siguientes consideraciones:

. La Inmatriculación es una figura legal que implica necesariamente la existencia de un inmueble.

. Mediante este procedimiento se materializa o inscribe por primera vez en un libro, la existencia de un inmueble, entrando a formar parte de la vida registral. Como lo señala el Maestro Colín Sánchez, lográndose así el fin principal inmediato del Registro Público de la Propiedad, mediante la publicidad del acto jurídico, que resulta de la inscripción en el libro correspondiente.

Como se expondrá más adelante, dentro de las formas de In matriculación que contempla el Código Civil, existe la inscripción del decreto o de los títulos que se expidan con fundamento en éste, que conviertan a un bien del dominio público, al dominio privado; la inscripción de títulos de solares urbanos expedidos por el Registro Agrario Nacional y los documentos que conviertan un bien ejidal en propiedad privada.

(57) Gran Enciclopedia Larousse. Tomo 6, 1998,p.13.

(58) “Escriva” Revista del Colegio de Notarios del Estado de México. 1998, p.180.

Atendiendo a lo anterior, ---como ya lo especificamos en el concepto que dimos de Inmatriculación, llegamos a la afirmación de que existen algunas fincas que tienen antecedentes registrales, no en el Registro Público de la Propiedad, de esa jurisdicción pero si en el Registro Agrario Nacional, en el caso de solares urbanos y ejidos; así como también sucede en los bienes del dominio público inscritos en el Registro Público de Bienes Nacionales.

Por lo que se deduce que el Maestro Ramón Sánchez Medal y el Maestro Guillermo Colín Sánchez, cuando definen a la In matriculación como el primer ingreso de un determinado inmueble al Registro Público de la Propiedad que además carezca de antecedentes registrales; se refieren únicamente a los registros otorgados por el Registro Público de la Propiedad, ya que algunos bienes inmuebles pueden estar registrados en algunas otras dependencias, pero para fines distintos a los de tal registro.

De lo expuesto, se pueden tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

. A partir de la Inmatriculación, un inmueble es incorporado al sistema de organización y registro de la oficina encargada de este fin y por ende, se individualiza dicho inmueble otorgándole un registro de la oficina encargada de este fin y por ende, se individualiza dicho inmueble otorgándole un registro específico, dentro del cual se llevarán a cabo los asientos posteriores.

. Como consecuencia de lo anterior, la Inmatriculación origina el nacimiento de la primera inscripción, que puede ser de propiedad o posesión, en una página en el libro de registro de la sección primera (registro de bienes inmuebles), libro primero (en general, actos traslativos de dominio), del volumen que por municipios se lleve del libro primero y que le corresponda.

. Es así como el procedimiento de Inmatriculación hace ingresar a la vida registral un inmueble, dando publicidad al mismo, con los efectos de oponibilidad ante terceros implícito en los principios registrales.

. Al tratarse de una función pública debe hacerse cumpliendo con todos los requisitos legales y formalismos que la ley de la materia impone para tal efecto.

. Se practica a instancia de parte interesada, quedando excluida la In matriculación Oficiosa.

. Cualquier interesado puede llevar a cabo el trámite de Inmatriculación de un bien inmueble, deberá solicitar una certificación de no inscripción por parte del Registro Público de la Propiedad del lugar correspondiente, mediante la forma (véase anexo 1), y deberá llenar los requisitos previstos en la misma.

. Por disposición expresa de la Ley existen diversos procedimientos para llevar a cabo la Inmatriculación, mediante vía judicial o administrativa, mismo que serán objeto de estudio en este capítulo.

Desde una perspectiva histórica, la Inmatriculación en el derecho Español fue considerada como sinónimo de intabulación, es decir la representación tabular de un inmueble en el registro inmobiliario de una localidad determinada; de ahí que la Inmatriculación hubiera sido entendida, y así haya sido asumida en nuestro derecho, como la primera inscripción de los datos de un inmueble al libro catastral de una localidad, teniendo como punto de partida el nacimiento o constitución de un derecho real sobre el referido inmueble.

Esta figura entendida precisamente como la primera y originaria inscripción de los datos de un inmueble dentro del Registro Público de la Propiedad, parte de la existencia y nacimiento en general de un derecho real sobre el mismo; creando en consecuencia un historial registral del inmueble de mérito, tal y como lo contempla el Licenciado Alejandro E. Pérez Teuffer Fournier, Notario Público del Estado de México, en la Revista Escrava, del Colegio de Notarios del Estado de México, al establecer como definición integral y completa de la Inmatriculación, la siguiente:

“De tales conceptos podemos concluir que la Inmatriculación es una inscripción, es decir, es el acto procedimental mediante el cual el Registrador, cumplimiento con los requisitos legales, materializa en un libro correspondiente el acto jurídico, dejando con ello constancia fidedigna del mismo dando publicidad al acto.

En este orden de ideas, la Inmatriculación es la primera incorporación o base de la cadena esencial sobre la cual sucederán una serie de anotaciones e inscripciones que debidamente instrumentadas unas con otras nos permitirán conocer la situación real de la finca inscrita”. (59)

(59) PEREZ TEUFFER FORNIER, Alejandro E. Idem,p.182.

De lo antes expuesto se deduce que, quien tenga interés en Inmatricular la propiedad o la posesión de un inmueble, puede optar por cualquiera de los dos procedimientos establecidos en la ley para obtenerla; uno de carácter judicial y otro de carácter administrativo.

El Código Civil vigente para el Estado de México reformado el 7 de Junio del 2002, contempla únicamente seis formas por las cuales debe verificarse la Inmatriculación:

“Artículo 8.52.- La Inmatriculación se verificará:

- I. Mediante información de dominio;
- II. Mediante información posesoria;
- III. Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un periodo por lo menos de cinco años;
- IV. Mediante la inscripción del decreto publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México que convierta en bien del dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto;
- V. Resolución administrativa que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado.
- VI. La inscripción de los títulos de solares urbanos expedidos por el Registro Agrario Nacional o de los documentos que conviertan a un bien ejidal en propiedad privada.

En el ámbito positivo que nos ocupa, en la legislación Civil para el Estado de México, la Inmatriculación se encuentra regulada en el libro octavo del Registro Público de la Propiedad de inmuebles, capítulo uno de los Títulos inscribibles y anotables, capítulo tercero de la Inmatriculación (inmuebles) carentes de antecedentes registrales), en los artículos 8.52 al 8.64. Los cuales hacen referencia a la Inmatriculación y la forma que se debe sujetar ese trámite, estimándose que el procedimiento relativo debe ser regulado por el Código de Procedimientos Civiles, en diversas iniciativas se proponen las reformas conducentes para separar del Cuerpo Legal primeramente invocado, el procedimiento a que se hace mérito y reubicar ese trámite en el Código Procesal.

Dada la fuerza del procedimiento Judicial que se rige para las inmatriculaciones, se estima conveniente ubicar el trámite respectivo en el Libro Tercero del Código de Procedimientos Civiles”.

Este procedimiento Judicial comprende todos los actos en que por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados se requiere la investigación del Juez, sin que éste promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

4.2 LA INMATRICULACION POR MEDIO DE LA INFORMACION DE DOMINIO.

Este tipo de Inmatriculación puede ser catalogada dentro de la inmatriculación Judicial en general, toda vez que la misma se desarrolla ante una autoridad Judicial, presentándose cuando una persona tiene en posesión un predio determinado, siempre y cuando su posesión se ajuste a las especificaciones legales de la información de dominio; éste tipo de Inmatriculación es regulada específicamente en los artículos 8.51 fracción I y 8.52 del Código Civil para el Estado de México, así como en el artículo 3.20 del Código Procesal Civil, encontrándose dichos artículos en los siguientes términos:

“Artículo 8.52.- La Inmatriculación se verificará mediante:

I.- Información de Dominio.

“Artículo 8.53.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y que no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea factible de ser inscrito por defectuoso, sino está en el caso de deducir a la acción que le concede el artículo 5.140 del Código Civil por no estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad, los bienes a favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles”.

“Artículo 3.20.- Las informaciones de dominio podrán decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate del mismo que tenga interés de acreditar la posesión a que se refiere el Artículo 8.53 del Código Civil, a su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca de los Registros Fiscales de las Oficinas rentísticas del Estado.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, de la Autoridad Municipal, del respectivo Registrador de la Propiedad, de los colindantes y de la persona a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial.

Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente por tres veces, de tres en tres días en la Gaceta del Gobierno del Estado y en otro periódico local de los de mayor circulación.

Además se fijará un ejemplar de la solicitud en el predio objeto de la información.

Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público”.

El Procedimiento de Inmatriculación por medio de información de dominio, es desahogado ante una autoridad judicial, mediante un trámite de Actuaciones Judiciales, dentro del cual deben cumplirse los siguientes requisitos:

. Se tramita por la persona que sea o haya sido poseedora del inmueble, siempre que su posesión haya durado cuando menos el término legal de la prescripción, es decir, cinco años si la posesión es de buena fe y diez años si la posesión es de mala fe. Como requisito del poseedor, no debe contar con título de propiedad o bien, el título que tenga debe ser defectuoso.

En forma evidente y por regla general de la Inmatriculación, el inmueble no debe encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque en tal caso el promovente tendría el derecho de ejercitar un juicio ordinario civil de usucapión en contra de quien se encuentra como titular registral de inmueble.

. Se debe acreditar la falta de inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, mediante el certificado de no inscripción que para tal efecto expida la propia oficina registral correspondiente.

. Dentro del procedimiento de Judicial se debe acreditar también el estado del inmueble en el aspecto fiscal. Esto implica, una constancia en

que aparezca el nombre de la persona que se encuentra registrada como contribuyente, y el estado de los pago (si se encuentra o no al corriente) del impuesto predial sobre el inmueble que se pretende inmatricular. Lo anterior se acredita con las boletas del pago predial expedidas por la tesorería del Municipio al que corresponda el inmueble y la constancia de no adeudo predial.

. Se dará citación al Ministerio Público adscrito al Juzgado en el que se siga el asunto.

. Igualmente se citará a la autoridad municipal de la localidad en donde se encuentre el predio a inmatricular.

. Así mismo se dará citación a los colindantes del predio que se pretende inmatricular.

. En caso de que en la oficina catastral se encuentre registrado un titular fiscal del predio, este deberá ser citado para que manifieste lo que a su derecho corresponda.

. La solicitud de In matriculación se acompañará de la testimonial de cuando menos tres testigos que tengan notorio arraigo en la localidad donde se ubique el inmueble.

. La solicitud de In matriculación por información de dominio se publicará por tres veces, de tres, en tres días, en la Gaceta de Gobierno del Estado, así como en un periódico local de mayor circulación.

. Por último, una copia de la solicitud de In matriculación, debidamente sellada y cotejada por la autoridad judicial, será fijada en un lugar visible del predio que se pretenda inmatricular. En la práctica el promovente podrá fijar el oficio expedido por la autoridad para tal efecto y con posterioridad el notificador al momento de citar a los colindantes, se cerciorará que se ha cumplido con el requisito en cuestión o directamente el notificador deberá ir al inmueble y colocar el oficio en un lugar visible.

Una vez demostrada la posesión del predio, el Juez resolverá el procedimiento judicial, declarando, cuando así proceda, que el poseedor se ha convertido en propietario por prescripción, teniendo esta resolución el carácter de título de propiedad y debiéndose inscribir la misma en el Registro Público de la Propiedad de que se trate, en la sección, del libro primero, del volumen del Municipio al que le corresponda, previa la

protocolización de la información de dominio por el Notario Público que haya designado el promovente, tal como lo señala el artículo 3.29 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México y con el respectivo pago de los impuestos y derechos de registro que cause.

El impuesto sobre traslación de dominio se causa y lo contempla el artículo 114, fracción VIII, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Respecto del Impuesto Federal, primeramente se resalta que la adquisición de la propiedad se produce como consecuencia de la prescripción. La Ley del Impuesto sobre la Renta, grava como adquisición la prescripción en el artículo 104 fracción III, y deberá pagarse en los casos que se promueva la información de dominio sin título. Cuando el título sea defectuoso y se acudió a éste procedimiento para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fue adquirido el bien, el artículo 127 del Reglamento del Impuesto Sobre la Renta, establece que no quedará gravada la adquisición.

En relación a lo antes expuesto, se transcribe la siguiente tesis:

Octava época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XII, Septiembre, página 243.

INMATRICULACION: SUS EFECTOS (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).

Los procedimientos judiciales sobre Inmatriculación, no tienen como efectos construir un derecho de propiedad, sino única y exclusivamente el de dar derechos declarativos y publicitarios al acto jurídico. Es así que el artículo 8.54 del Código Civil para el Estado de México, no establece que a través de la Inmatriculación se pueda adquirir la propiedad, solamente otorga la facultad de rendir una información de dominio, par inscribir la posesión de un inmueble que no tiene asiento registral de modo que las resoluciones judiciales que se dicten no son título de propiedad, ni tiene valor para invocarse en juicios contenciosos en los que se controvierte la propiedad de un inmueble. Por tal motivo se plantea el presente trabajo, dado que tanto la Inmatriculación judicial, administrativa y la información de dominio son equiparables, porque no darles, el mismo valor jurídico.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 399/93. Catalina Barrios Hernández, 9 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretaria: Vianey Gutiérrez Velásquez.

A este respecto, se hace la siguiente observación. Tal como se encuentra redactado el artículo 8.53 del Código sustantivo del estado de México, relativo a la información de dominio y su correlativo el 3.20 del Código de Procedimientos Civiles de esa misma entidad, último párrafo. Nuestra consideración es que legalmente si se contempla la posibilidad de que el promovente al comprobar debidamente la posesión, será declarado por el Juez, que de poseedor se ha convertido en propietario en virtud de prescripción. Declaración judicial que se tendrá como título de propiedad.

Así mismo, se hace un planteamiento de la postura que se mantiene frente a la adquisición mediante jurisdicción voluntaria.

En el capítulo tercero cuando nos referimos a las formas de adquirir al propiedad, específicamente a la clasificación de formas primitivas y derivadas, hicimos hincapié en que la ocupación, es mecanismo factible para poseer un bien que no ha tenido dueño, ejercitando esta posesión con el ánimo de adquirir el dominio del mismo, esto en virtud de lo establecido por el artículo 27 constitucional que a la letra reza:

“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 ella a los particulares constituyendo la propiedad privada”.

El Maestro Ignacio Burgoa Orihuela, en su análisis de este artículo concluye atinadamente lo siguiente:

“El concepto de propiedad originaria empleado en el primer párrafo del artículo 27 constitucional, equivale sustancialmente a la idea de dominio eminente, o sea, a la de Imperio que el Estado como persona jurídica ejerce sobre la parte física integrante de su ser: El Territorio”.

“El concepto de propiedad originaria no debe interpretarse como equivalente al de propiedad en su connotación común, pues el Estado o la Nación no usan, disfrutan o disponen de las tierras y aguas existentes dentro de su territorio, como lo hace un propietario corriente”.

“Como la Nación esta integrada por hombres, estos en última instancia son los destinatarios de la actividad estatal, la cual solo se justifica en la medida en la que se satisfagan sus necesidades sociales, provea a la solución de sus problemas y procure un mejoramiento en los distintos ordenes de su vida”. (60)

Para lo cual es aplicable la siguiente tesis:

“PROPIEDAD PRIVADA, NO TODOS LOS TERRENOS QUE EN EL REGISTRO NO APAREZCAN COMO DE, PERTENECEN A LA NACION.

Según el artículo 27 constitucional, la propiedad de los terrenos y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de ellos a particulares, constituyendo la propiedad privada; pero existen múltiples casos en que la federación ha transmitido el dominio de tierras a los particulares, sin que en el Registro Público de la Propiedad se hayan hecho las inscripciones de la que parezca que se trata de propiedad privada y por ello, no puede afirmarse en forma absoluta, que todos aquellos terrenos que en el Registro aparezcan como de propiedad privada pertenecen a la Nación.

Amparo directo 3011/61. Antonio Rodríguez Ibarra. 17 de enero de 1994. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

La anterior tesis sirve de refuerzo, al comentario arriba expuesto y al que a continuación se hace:

Quien tuviera noticia de la existencia de bienes vacantes en el Estado, y quisiera adquirir la parte que la ley le da al descubridor, hará la denuncia ante el Ministerio Público del lugar de la ubicación de los bienes. El Ministerio Público si estima procedente la acción, denunciara ante el Juez la acción para ser declarados vacantes y ser adjudicados al Fisco Estatal. Debiéndose realizar publicaciones y sino existiera reclamante o éste no es declarado dueño pasado el plazo de un mes. El bien inmueble se venderá, dándose una cuarta parte del predio al que la hallo y destinándose las otras tres cuartas partes al establecimiento de beneficencia que designe el gobierno.

(60) BURGOA ORIHUELA. Ignacio Derecho Constitucional Mexicano,1996.p.p.174

Con este supuesto, parece ser que los bienes que son propiedad de un particular, al no estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad o incluso en el Catastro (con lo que podrían ser conocidos), sería bienes vacantes, que tienen un procedimiento específico para su adjudicación, contemplado por la legislación civil estatal.

4.3 LA INMATRICULACION POR MEDIO DE LA INFORMACION POSESORIA

Otra de las formas de Inmatriculación Que regula la legislación del Estado de México, es la que resulta de la información posesoria, la cual reviste como elemento de semejanza con la información de dominio, que ésta es tramitada y resuelta por una autoridad judicial. En el Código Civil de esta entidad, se encuentra contemplada en los artículos 8.54 y 8.56, los cuales presentan una serie de reglas y requisitos que en conjunto son analizados con el artículo 3.20 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, siendo estos tres artículos redactados de la siguiente forma:

“Artículo 8.54.- El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente ante quien lo acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde su inscripción.

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para la inscripción en general y además las siguientes: nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de sus declaraciones y la resolución judicial que ordene la inscripción.”

“Artículo 8.56.- Transcurridos cinco años desde que se extinguió la inscripción de posesión, sin que en el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo a que el Juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro la inscripción de dominio correspondiente”.

“Artículo 3.20 del Código Civil.- El que tenga interés en rendir la información de dominio a que se refiere el Código Civil, a su solicitud acompañará.

I.- Certificado de no Inscripción del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad.

II.- Constancia de estar al corriente del pago del Impuesto Predial.

III.- Plano descriptivo y de localización del Inmueble.

IV.- Constancia del comisariado ejidal o comunal, de que el inmueble no esta sujeto a ese régimen, cuando se encuentre localizado en zonas próximas.

El que desee acreditar la posesión a que se refiere el artículo 8.54 del Código Civil, a su solicitud acompañará los documentos ya mencionados.

La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en el artículo 3.21 y 3.22 del Código Civil.

Artículo 3.21 del Código Civil.- La información se recibirá con citación del Ministerio Público, de la autoridad Municipal, de los colindantes y de la persona a cuyo nombre se expidan las boletas prediales.

Artículo 3.22 del Código Civil.- La posesión y sus demás requisitos legales, se justificarán mediante tres testigos idóneos.

Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión”.

En la Inmatriculación por información de dominio, el procedimiento se realiza mediante información de dominio, vía judicial, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en los artículos anteriormente expuestos.

. El promovente de las diligencias judiciales debe ser el poseedor del predio, debiendo esta posesión ser pacífica, pública, continua y en concepto de propietario.

. No es necesario que haya transcurrido el término legal de la prescripción, ya que el objetivo específico de este tipo de Inmatriculación,

deriva de que, una vez que ha transcurrido el término legal de cinco años sin que el Registro aparezca algún asiento que contraiga la posesión inscrita, presentando un certificado expedido por el Registro Público, en que conste dicha circunstancia, declarará el Juez que el poseedor se ha convertido en propietario, haciendo la inscripción de dominio respectiva en el Registro Público.

. El inmueble a inmatricular no debe encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y presentar el certificado de no inscripción que se expida para tal efecto.

. Constancia relativa al estado actual de la finca de los registros fiscales y de las Oficinas Rentísticas del Estado (boletas del pago predial, constancia de inscripción de catastro o constancia de no adeudo de predial).

. Se recibirá igualmente la información testimonial que se requiera, versando la misma en la declaración del origen y forma de la posesión.

. La sentencia dictada por la autoridad judicial se inscribirá previa la protocolización ante el Notario que designe el promoverte y con el pago de derechos ante el Registro Público de la Propiedad.

La Inmatriculación de posesión, tiene un efecto de publicidad únicamente con respecto a la posesión al hacerla oponible ante terceros; la posesión tiene como efecto el ser apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde la fecha de la inscripción, siempre y cuando haya sido continua y pacífica.

El requisito de continuidad se subsana con el certificado expedido por el Registrador, en donde consta que no ha existido ningún asiento que contradiga la posesión desde su inscripción. Pero si tenemos en cuenta que la posesión continua exige que el poseedor ejecute en forma permanente y constante los actos materiales de uso, goce y disfrute de la cosa; lo anterior debe ser probado en los términos que señala el Código de Procedimientos Civiles, probando con ello que se ha cumplido con los requisitos para usucapir.

La fracción II del artículo 8.56 del Código Civil del Estado de México solicita que la posesión haya sido inscrita y haya transcurrido un término de cinco años para poder adquirir la propiedad por usucapión; entendiéndose bajo este criterio que es una disposición especial que no contempla mayor requisito que la condición establecida en el artículo antes señalado y que deberá acreditar el interesado mediante información

de dominio, realizándose la inscripción de dominio, respectiva en el Registro Público de la Propiedad, previa protocolización ante Notario y el pago de los derechos respectivos.

“Artículo 8.56.- Transcurridos cinco años desde que se extinguió la inscripción de posesión, sin que el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el Juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga la inscripción de dominio correspondiente en el Registro”.

La inscripción de posesión, se lleva a cabo en el Registro Público de la Propiedad en la sección primera del libro primero del Municipio al que corresponda, que contempla el artículo 87 en su fracción IV del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

“Artículo 87.- En los volúmenes que por Municipio se lleven en el libro primero se inscribirán:

- I. Las resoluciones judiciales que impliquen traslación de dominio o posesión”.

4.4 LA INMATRICULACION JUDICIAL

Los elementos procesales y registrales específicos de la Inmatriculación Judicial, los regula el Código Civil del Estado de México en los artículos 8.51, 8.52 y 8.58, así como en el artículo 3.20 fracción I, II, III, y IV y artículo 3.21 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México. El procedimiento se desahoga mediante una información de dominio, vía judicial.

“Artículo 8.58.- El que tenga títulos fehacientes que abarquen cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre y cuando se satisfagan los requisitos que señala el Código de Procedimientos Civiles”.

Se debe dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

. El promovente será una persona que tenga un título fehaciente, con una antigüedad no interrumpida de cinco años, inmediatamente anterior a la presentación de su solicitud.

. El inmueble que se pretenda inmatricular judicialmente no deberá tener ningún antecedente registral, ni encontrarse inscrito a favor de alguna persona en el Registro Público de la Propiedad.

. El promovente debe acreditar que se encuentra la corriente en el pago del impuesto predial, mediante la exhibición de una constancia de no adeudo expedida para este efecto por la autoridad hacendaría que corresponda (Tesorería Municipal).

. El promovente deberá acreditar ser el titular fiscal del predio, mediante una constancia de titularidad que exprese el nombre del contribuyente, expedida por la autoridad respectiva (en algunos municipios como en Naucalpan no expiden la constancia que acredite el nombre de quien tiene registrado catastralmente el bien inmueble, por lo que se subsana dicho requisito con la constancia de no adeudo del impuesto predial, que cumple con acreditar el nombre de la persona bajo la cual se encuentra registrado catastralmente el inmueble).

. Deberá declarar bajo protesta de decir verdad que se encuentra en posesión del inmueble, o bien informar el nombre de la persona que se encuentra en posesión del mismo.

. La solicitud de In matriculación será publicada durante tres veces, de diez en diez días, tanto en la Gaceta del Gobierno como en uno de los periódicos locales de mayor circulación a juicio del Juez.

. Deberá transcurrir un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición.

. Se citará a la autoridad Municipal, a los colindantes y vecinos del predio, a las personas que se encuentren registradas como titulares fiscales del mismo, así como el poseedor cuando esto proceda, con el objeto de que manifiesten lo que a sus respectivos derechos corresponda.

Respecto del desahogo de la vista de las partes a que se refiere el inciso anterior, no debe existir ninguna oposición al trámite de In matriculación.

Una vez cumplidos los requisitos anteriores se procederá a dictar la resolución judicial que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, previo el pago de derechos, impuestos y protocolización ante el Notario que designe el promoverte.

4.5 LA INMATRICULACION MEDIANTE LA INSCRIPCION DE UN DECRETO.

Este tipo de In matriculación puede operar en las siguientes hipótesis, que un bien sea desincorporado del dominio público y pase al dominio privado, inscribiéndose el decreto en el Registro Público correspondiente o en el caso de los títulos expedidos por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), que fundamenta la expropiación ejidal en un decreto y, en escritura pública la otorga a los particulares.

4.6 LA INMATRICULACION MEDIANTE LA INSCRIPCION DE TITULOS SOLARES O DE LOS DOCUMENTOS QUE CONVIERTAN UN BIEN EJIDAL EN PROPIEDAD PRIVADA.

Esta forma de In matriculación se lleva a cabo mediante la inscripción de los títulos expedidos por el Registro Nacional Agrario, o bien, de los documentos que conviertan un bien ejidal en propiedad privada.

La Ley Agraria en el artículo 44 divide a las tierras ejidales por su destino, en tierras para el asentamiento humano, tierras de uso común y tierras parceladas.

Las tierras destinadas al asentamiento humano están compuestas por los terrenos en donde se ubica la zona de urbanización con los asentamientos de parcela escolar, unidad agrícola industrial de la mujer, unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y las demás áreas reservadas para el asentamiento entre las que se ubican los solares urbanos. Las anteriores áreas son inalienables, imprescriptibles, inembargables a excepción de esta última, los solares urbanos, ya que son de propiedad plena de sus titulares.

La Asamblea de Ejidatarios hace la asignación de los solares, la cual una vez aprobada en el acta correspondiente, es inscrita en el Registro Agrario Nacional y los certificados que ésta expida de cada solar, constituyen los títulos oficiales correspondientes, la propiedad de los solares se acredita con el documento señalado y para efecto de que los actos jurídicos subsecuentes sean regulados por el derecho común, los títulos deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la entidad que le

corresponda, esta primera inscripción constituye la forma de Inmatriculación de solares urbanos que prevé el artículo 8.52 del Código Civil.

Así mismo el artículo anteriormente referido, prevé la inscripción de los documentos que conviertan un bien ejidal a propiedad privada, por lo que podríamos referirnos a la forma de des-incorporación del ejido, que surge mediante un decreto, encuadrando la hipótesis referida en la fracción V del artículo citado: a lo que contempla nuestra Carta Magna, en su artículo 27 fracción VII, que al reconocer personalidad jurídica a los núcleos de poblaciones ejidales y proteger su propiedad, los faculta expresamente dentro de los requisitos y procedimientos que fija la ley y la propia Asamblea Ejidal, para transformar sus derechos parcelarios en dominio pleno, constituyendo otra forma de In matriculación que se adecua a lo contemplado en la fracción VI del artículo en cuestión.

Estableciendo la Ley Agraria en su artículo 81; que una vez habiendo sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios la mayor parte de las parcelas, mediante Asamblea de Ejidatarios, estando presente un representante de la Procuraduría Agraria y ante Notario Público, con el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los asistentes a la Asamblea, se autorizará a los ejidatarios a que adopten el dominio pleno de sus parcelas, levantándose el acta en el protocolo del Notario presente. Una vez que la asamblea hubiera adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, cuando lo estimen pertinente asumir el dominio pleno de sus parcelas, para lo cual solicitarán al Registro Agrario Nacional, que sean dadas de baja de dicho registro las tierras de que se trata y que se expida el título de propiedad respectivo, que deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la localidad que corresponda, siendo ésta su primera inscripción en el mismo.

Como dato informativo, se establece que durante el Gobierno del Licenciado Cesar Camacho Quiroz, Gobernador Constitucional del Estado de México, se inscribieron dos mil ochocientos ocho títulos de solares urbanos o documentos que convierten un bien ejidal o comunal en propiedad privada.

4.7 LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

La Inmatriculación Administrativa es el procedimiento que se desarrolla ante la oficina del Registro Público de la Propiedad de la circunscripción a

la que pertenezca el bien inmueble y dictándose a juicio del Director del Registro Público de la Propiedad, una resolución que la niegue o la acepte y siempre, en caso de procedencia, dejando a salvo los derechos de terceros.

El trámite de In matriculación Administrativa opera en el Estado de México como la primera inscripción de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales en el mismo.

La exposición de motivos para la creación del procedimiento de In matriculación Administrativa, sugiere un trámite de carácter administrativo, que consolida la figura y la ubica en el ámbito del Registro Público de la Propiedad, en donde el Director de esta dependencia es figura fundamental para su resolución. Dada la importancia del tema se retomará con amplitud en el siguiente capítulo.

CAPITULO V. LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE MEXICO.

El Estado de México se ha visto abrumado por su explosivo crecimiento, que ha sido detonante de grandes y graves problemas, el que nos ocupa es consecuencia de este fenómeno, la población proveniente de otros estados del país demanda de manera inicial un pedazo de tierra donde vivir; esta extraordinaria demanda ha propiciado el comercio de la tierra en los lugares mas inapropiados y en condiciones de irregularidad en la operación de compraventa.

Desde los años setentas el Gobierno del Estado de México busca soluciones factibles que resuelvan este problema, atendiendo en un sentido lo inherente al Estado y en otro salvaguardando los intereses de los particulares, poniendo en práctica el elemento humano del Estado. A este respecto el Licenciado Ignacio Burgoa Orihuela, cita lo siguiente:

“El Estado se hizo para el hombre y no el hombre para el Estado, o como dijera Maritain: “El Estado no es la encarnación suprema de la idea como creía Hegel; ni tampoco una especie de superhombre colectivo; el Estado no es sino un organismo facultado para utilizar el poder y la coerción, integrado por especialistas o expertos en ordenamiento y bienestar públicos, un instrumento al servicio del hombre. Poner al hombre al servicio de este instrumento es perversión política”. (61)

La Inmatriculación Administrativa se consolidó en el año de 1980, mediante decreto del entonces Gobernador del Estado de México, Doctor Jorge Jiménez Cantú, como una figura innovadora que introduce el Licenciado Guillermo Colín Sánchez, director del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Fue hasta la propuesta del Quinto Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, expedido el 1 de abril de 1974, cuando se empezó a vislumbrar la importancia de establecer el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, como medio para atacar el problema de la irregularidad en la posesión de la tierra.

(61) MARITAIN, Jaques. El hombre y el Estado, citado por BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Op. Cit.p.97.

Como Director del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, el Licenciado Guillermo Colín Sánchez, propuso un anteproyecto, que formaría parte del Quinto Reglamento del Registro Público de la Propiedad de esa entidad en el año de 1973 y que contenía de manera general lo siguiente:

Que el Registro Público de la Propiedad pudiera ampliar su base de acción, en torno a la regularización de la tenencia de la tierra, realizándose un estudio sobre el Procedimiento Administrativo de Información de Dominio, información Posesoria e Inmatriculación, para ser promovido por la persona legitimada para ello, ante la Oficina del Registro Público de la Propiedad del lugar al que correspondiera la circunscripción del inmueble.

Las principales bases del Procedimiento de Inmatriculación Administrativa se dan a conocer en la obra del Licenciado Colín Sánchez “El Procedimiento Registral de la Propiedad”, y que enseguida se cita:

Adviértase que el procedimiento administrativo se contrapone a la denominada jurisdicción contenciosa y sus diferencias aunque substanciales son muy simples. En la primera esta ausente la trilogía de actos procesales que han caracterizado y caracterizan el proceso actual; es decir, esta ausente un conflicto de intereses y lo que se pretende es la declaración de situación o estado de derecho. En cambio en el segundo, siempre se manifiesta una controversia que da lugar a definir en su oportunidad, ya que en la misma intervienen personas que litigan.

En la actualidad todas las motivaciones y razonamientos que se hacen en torno al procedimiento administrativo, conducen a considerar que dada la claridad existente entre la función administrativa y la función judicial entendida en un orden estricto, conducen a concluir que casi la totalidad de los actos denominados judiciales caen necesariamente en el ámbito administrativo y que de acuerdo a su propia naturaleza, deben ubicarse dentro del ámbito competencial de la propia autoridad administrativa de que se trate.

La regularización de la propiedad inmueble tiene como presupuesto esencial la petición del titular del derecho objeto de la actividad regularizadora; en efecto la única limitación válida que puede señalarse a la actividad regularizadora de la actividad inmueble es la petición del interesado, pues no puede realizarse esta actividad de una forma oficiosa o coercitiva, pues en el primer caso, la entidad regularizadora no legitimaría su actuación por falta de interés jurídico y en el segundo, en ningún caso podría fundar y motivar su actuación, en consecuencia la

solicitud de la propiedad inmobiliaria, por parte del titular del derecho, permite a la autoridad que realiza la actividad regularizadora, fundar y motivar legalmente su actuación, observando los extremos establecidos dentro de nuestro orden jurídico constitucional.

Este anteproyecto fue la base para el Sexto Reglamento del Registro Público de la Propiedad del año de 1980.

El procedimiento de Inmatriculación Administrativa es un trámite que se realiza ante el Registro Público de la Propiedad y su Director, atendiendo al hecho de que en ese ámbito se tiene conocimiento directo de la realidad inmobiliaria y dado que se encuentra en aptitud de ingresar al sistema todos aquellos predios que carecen de antecedentes registrales.

La exposición de motivos para la creación de un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que se publicara el 23 de agosto de 1980, es la que textualmente se transcribe:

“... Abundando en la participación del Registro Público de la Propiedad en el desarrollo urbano del Estado de México, debe señalarse también que este debe partir de una base fundamental; la correcta titulación de la tierra. Donde no hay título o lo hay defectuoso, la planeación urbana se convierte en irracional o fantasía, cuando no, en daño. Esta idea central ha de traducirse en el régimen jurídico inmobiliario, en reglas de precisión suficientes que permitan regularizar la tenencia de la tierra en forma integral, en vías de un mejor aprovechamiento del suelo urbano, y una efectiva función social de la propiedad.

De esta forma, se estructura el Procedimiento Administrativo de Inmatriculación, que aporta una solución a los innumerables problemas derivados de la defectuosa titulación de la tierra, de la falta de registro de los predios y de la consiguiente clandestinidad en que suele efectuarse el tráfico inmobiliario.

Las funciones de asesoría y orientación que presta el Registro Público de la Propiedad, sobre el trámite de titulación e Inmatriculación de la propiedad inmueble, así como los programas de regularización que lleva a cabo esta dependencia del Ejecutivo, coordinadamente con otras áreas de la administración pública, es evidente que se verán fortalecidos al insertar este procedimiento dentro del proceso general de reorientación de la propiedad que sigue, paso a paso el Registro Público”.

En el Sexto Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por fin se contempla como un medio mas para inmatricular, el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, sufriendo las reformas respectivas el Código Civil del Estado de México en el año de 1980.

5.1 Definición

La Inmatriculación Administrativa responde esencialmente a la necesidad de normar y regularizar integralmente la tenencia de la tierra, atendiendo con ello a esta demanda social.

El Gobierno del Estado de México la define de la manera siguiente:

“La Inmatriculación Administrativa es un procedimiento de carácter administrativo que tiene por objeto:

Inscribir en el Registro Público de la Propiedad los derechos de propiedad o posesión que se tienen sobre un inmueble con el fin de dar publicidad a su existencia, otorgando seguridad jurídica”.

Para efectos del presente estudio se propone la siguiente definición:

“El procedimiento de Inmatriculación Administrativa, tiene por objeto inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los derechos de propiedad o posesión que se tienen sobre un inmueble, introduciéndolo de este modo en la vida registral, dando publicidad a su existencia y otorgando con ello seguridad jurídica. Esencialmente a la población menos favorecida.

5.2 Requisitos de Procedencia y Marco Legal.

Su tramitación (por no haber interés en conflicto) procede por la vía de procedimiento judicial no contencioso.

Es indudable que éste tema es de importancia capital, siempre que existen diversos actos que están íntimamente relacionados con el quehacer registral, pero que sin embargo, están vinculados necesariamente dentro de éste procedimiento denominado “Inmatriculación Administrativa”

Obedeciendo a la problemática social, el campo de lo administrativo ha ido extendiendo su esfera de competencia, en todo aquello que es congruente con su naturaleza y esto explica el por qué en México, desde hace mucho tiempo, el divorcio denominado “Administrativo” está a cargo de funcionarios precisamente pertenecientes a ese ramo, como son los llamados: “Jueces del Registro Civil”.

A este respecto el Licenciado Guillermo Colín Sánchez, en su obra denominada “Procedimiento Registral de la Propiedad”, opina lo siguiente:

“A nadie escapa que la actuación de otro tipo de tribunales como los del Contencioso Administrativo y el mismo Tribunal Fiscal de la Federación (independientemente de lo instituido en las leyes), no llevan a cabo verdaderos actos jurisdiccionales, sino que su actuación se caracteriza por ser netamente administrativa. Por ello es que, con base en la doctrina y necesidades de orden práctico, el anteproyecto del Estado de México, básicamente se llevaría al establecimiento de un procedimiento de información de dominio, de información posesoria y de Inmatriculación a cargo del Registro Público de la Propiedad, lo que naturalmente implica que ese tipo de actos dejen de corresponder al ámbito competencial de los órganos jurisdiccionales”.

El procesalista Ignacio Medina Lima en un estudio realizado sobre “La Problemática de la Jurisdicción Voluntaria” publicado en la revista de la Facultad de Derecho, números 105-106, del año 1997, indica la reflexión sobre el tema tratado en el medio legal, siendo esta la siguiente:

“Numerosas disposiciones sobre esa materia vagan dispersas, lo mismo en otros capítulos de los aludidos códigos, que fuera de ellos.

Se encuentran, tanto en materia federal como en materia común, en los Códigos Civiles del Distrito Federal y de los Estados de la República, en la Ley General de Sociedades Mercantiles, en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la Ley General de Sociedades Cooperativas, etc., por lo que el intérprete se ve precisado en todo caso concreto, a localizarlas sin guía sistemática de ninguna especie.

Empero, en el sistema mexicano, tradicionalmente fiel a la tesis unitaria, no resulta fácil ganar adeptos a la idea de organizar en una ley independiente, todo lo referente a procedimientos ajenos a cuestiones litigiosas. De donde resulta que, se confirma en nuestro caso, como en el

de otros países, que nuestra ley procesal reglamente bajo la epígrafe de jurisdicción voluntaria, actos formalmente judiciales pero sustancialmente administrativos.

En consecuencia, el reconocimiento por parte del Legislador de la sustancia propia de dichos actos, le conduciría a unificar, como antes digo, en un ordenamiento autónomo, distinto de los Códigos Procesales, todo lo concerniente a procedimientos no litigiosos. Queremos significar con esto, que tal unificación debería consumarse, por un lado, en una Ley Federal y por otro en tantas leyes locales como lo requiera el Distrito Federal y las restantes Entidades de la República, pero todas ellas dispuestas en estructuras uniformes, cuyas ventajas son fáciles de advertir desde cualquier punto de vista que se considere, y de acuerdo con la tendencia general, tantas veces proclamada por los juristas mexicanos, hacia la uniformación de las legislaciones tanto federales como estatales en el país.

Al mismo tiempo y siempre con el designio de independización y depuración de la materia, abría entonces la oportunidad de sustraer de la competencia judicial los negocios no litigiosos y de incorporar en el nuevo ordenamiento que imaginamos, otros asuntos actualmente atribuidos al conocimiento de funcionarios administrativos diversos, como son los Oficiales del Registro Civil, Notarios, etc., y de impedir la duplicación de esa misma competencia, que en la actualidad se presenta no en pocos casos, entre unos y otros. La solución de éstos problemas se requiere como un imperativo cada día más apremiante para la vida jurídica y negocial de nuestro tiempo”.

En la Carta Magna encontramos el fundamento para la creación de la figura del Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, por su carácter eminentemente social, tal y como dijera el jurista Mario de la Cueva:

“Podemos decir que la Constitución del 5 de Febrero de 1917, es el principio de una nueva era en la vida del derecho constitucional, una idea – fuerza lanzada a la conquista de la justicia social”. (62)

Reiterando lo dicho en el Capítulo IV en relación al concepto de “Propiedad Originaria” empleado en el primer párrafo del artículo 27 constitucional, se transcribe el punto de vista del jurista M.G. Villers:

(62) CALZADA, Feliciano, Derecho Constitucional, 1990.p.111

“El dominio a que se refiere ésta primera parte del artículo 27 constitucional, es el dominio eminente, tal como lo reconoce el derecho internacional, es el ejercicio de un acto de la soberanía de la nación sobre todo el territorio en el cual, ejerce actos de autoridad. El dominio originario que tiene la nación no es el derecho de usar, gozar y disponer de todas las tierras y aguas existentes en el territorio nacional, sino facultad potencial o una facultad legislativa respecto de las tierras y aguas como objeto de los derechos; es la facultad de ejercitar actos de soberanía sobre todo el territorio nacional, con exclusión de cualquiera otra potencia extranjera, uno de los cuales actos es transmitir a los particulares el dominio de las tierras y aguas que no están sujetas a propiedad individual pues respecto a las que están constituidas en ésta última forma, la nación tiene el deber de respetarlas conforme a otros preceptos también de carácter constitucional”. (63)

El artículo 121 constitucional fija la competencia de las legislaturas de los Estados, para legislar en cuanto a inmuebles se refiere, siempre que preceptúa.

El artículo 121, fracción II.- Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación...”

Queda claro que la federación delega en los Estados la facultad, de que, cumpliendo con los requisitos que establecen las leyes ordinarias, puedan, mediante el procedimiento respectivo, constituir la propiedad privada, en otras palabras; habrá de remitirse en el caso concreto a lo que las leyes del Estado de México estatuyan acerca de inmuebles.

El Código Civil del Estado de México, contempla a la Inmatriculación Administrativa en su artículo 8.52 fracción V, en la cual se contienen los elementos generales, mismos que son complementados por el Séptimo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, actualmente en vigor.

“Artículo 8.51 Código Civil.- La Inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales.

“Artículo 8.52 del Código Civil, Fracción V.- Resolución administrativa que ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado.

(63) BURGOA, Ignacio. Op. Cit.p.480

Artículo 8.59 del Código Civil.- Para la Inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los que tengan interés legítimo podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla debiendo de acompañar a su promoción.

I.- Certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trata no esta inscrito.

II.- Comprobante del pago del Impuesto Predial al corriente y a nombre de quién se promueve:

Las personas que soliciten la Inmatriculación de inmuebles, deberán de cumplir los requisitos y sujetarse al procedimiento que establezca el reglamento respectivo.

Artículo 8.62 del Código Civil.- Dictada la resolución de Inmatriculación de un inmueble se ordenara su inscripción, previo el pago de los derechos por este concepto.

Los requisitos que consigna el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su Título Cuarto, Capítulo Primero, referente al Procedimiento Administrativo de In matriculación, son los siguientes:

“Artículo 124 del R.R.P.P.- El procedimiento administrativo de In matriculación, deberá promoverse por la persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la circunscripción del inmueble.

Artículo 125 del R.R.P.P.- La In matriculación se iniciara con un escrito en el que el solicitante deberá expresar:

I.- Nombre y Domicilio;

II.- Naturaleza y descripción del inmueble; con su nombre si lo tiene, superficie, medidas, colindantes actuales con su domicilio, si lo supiere y ubicación, señalando población, municipio y distrito judicial; y

III.- Causa y origen de su posesión y tiempo que tiene de poseer el inmueble, mencionando el nombre de la persona de quien adquirió la posesión y de ser posible el nombre del original o anterior poseedor.

Artículo 126 del R.R.P.P.- A la solicitud anterior deberán agregarse los siguientes documentos:

- I. Certificado del registro público de la propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie e inscrito a favor de una persona diversa a la señalada en la solicitud.**
- II. Constancia que acredite que el inmueble de que trata la solicitud de In matriculación, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;**
- III. Plano descriptivo de la localización del inmueble;**
- IV. Constancia de comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a ese régimen;**
- V. Constancia de la autoridad municipal de posesión del inmueble y que en todo caso se trate de documentos que la ley reconozca como validos para la transmisión de los bienes inmuebles.**

Artículo 127 del R.R.P.P.- Reunidos los requisitos señalados en los dos artículos anteriores, el registrador, además del número de orden de presentación, le asignara un número progresivo al expediente que incluirá la referencia al año en que se inicia. El número se anotará en todas las promociones y actuaciones que se produzcan con el mismo.

Artículo 128 del R.R.P.P.- El registrador estará facultado para requerir al solicitante de la Inmatriculación, los datos o documentos cuando a su juicio, estime incompleta la justificación del derecho del promovente.

Para efectos del párrafo anterior, el registrador dictará un acuerdo, apercibiendo al solicitante para que en un término no mayor de 15 días hábiles, exhiba o proporcione lo solicitado. Si en el plazo señalado no se cumple con lo requerido, se desechará la solicitud, poniendo a disposición del interesado la misma y los documentos a ella agregados, cancelándose en consecuencia el asiento de presentación respectivo a ella.

Artículo 129 del R.R.P.P.- Si el registrador estima completa la justificación del derecho del solicitante o se proporcionaron los datos o documentos que en su caso se hubieren requerido, se dictará un acuerdo en el cual se

ordenara la notificación de los colindantes mencionados en la solicitud, habilitando el registrador, para ese fin, al servidor público que estime conveniente para realizar las notificaciones correspondientes.

Artículo 130 del R.R.P.P.- El servidor público habilitado, deberá asentar en la cédula de notificación la hora, día, mes y año, el nombre de la persona con quien se entendió la diligencia de notificación, el punto cardinal con el que colinda el inmueble que ha sido solicitado inmatricular, así como la certificación de que fue realizada dicha notificación.

La cédula contendrá además, el nombre y firma del colindante y del notificador, en su caso, la razón por la cual el colindante o la persona con quien se entendió la diligencia se negó a firmar.

Si uno de los colindantes no se encontrara en el momento de la notificación, el servidor público habilitado, hará la notificación en términos de lo dispuesto por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Artículo 131 del R.R.P.P.- Una vez efectuada la notificación respectiva, el registrador de la propiedad, ordenara la publicación de un extracto de la solicitud de Inmatriculación, a costa del interesado, por tres veces, de tres en tres días, en la “Gaceta del Gobierno”, y en otro periódico de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble.

Artículo 132 del R.R.P.P.- Para oponerse al procedimiento establecido en este capítulo se requiere:

- I. Presentación de un escrito que deberá contener:
 - a) Nombre y domicilio del oponente,
 - b) Interés legítimo que le asista para oponerse y
 - c) Causas y fundamentos en los que basa su oposición.
- II. Anexar al escrito anterior el documento o constancia que le acredite como legítimo propietario o poseedor del bien inmueble que se pretende inmatricular; y
- III. Que no se haya dictado la resolución correspondiente.

Si el expediente se encuentra en la Dirección General para su resolución, el registrador remitirá de inmediato la oposición, a efecto de que el director general la tome en consideración al momento de emitir la resolución respectiva.

Artículo 133 del R.R.P.P.- Si se estima fundada la oposición, el registrador dará por terminado el procedimiento administrativo, en su defecto, formulará un acuerdo mediante el cual se determine la continuación del procedimiento, en uno y otro caso se dejarán a salvo los derechos del promovente o del opositor, comunicándolo así al director general.

Artículo 134 del R.R.P.P.- Integrado el expediente respectivo, el registrador lo enviara a la dirección general del registro público para su resolución.

Artículo 135 del R.R.P.P.- Con vista del expediente respectivo, el director general dictara resolución. Si ha procedido la Inmatriculación, se ordenará su inscripción en el registro público que corresponda”.

Los artículos anteriormente citados, regulan e incluso prescriben, el Procedimiento Administrativo de Inmatriculación, el cual en algunos requisitos es muy similar a lo que se solicita en la tramitación de la Inmatriculación Vía Judicial, como podemos observar en el cuadro que a continuación nos ilustra:

CUADRO COMPARATIVO DE ANALOGIAS Y DIFERENCIAS ENTRE:

INMATRICULACION JUDICIAL INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

<p>Un certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trata no está inscrito a favor de persona alguna</p>	<p>Certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie e inscrito a favor de una persona diversa a la señalada en la solicitud.</p>
--	--

<p>Acreditar estar al corriente en el pago del impuesto predial.</p>	<p>Constancia que acredite que el inmueble de que trata la solicitud de Inmatriculación, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial.</p>
<p>Un informe de las Oficinas Rentísticas del Estado en el que conste el nombre de la persona que tiene registrado en el padrón correspondiente el predio.</p>	
<p>Que tal promoción manifieste bajo protesta de decir verdad: (sic) si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso.--</p>	<p>En el escrito de promoción el solicitante manifiesta tiempo de posesión, forma y de quién adquirió el inmueble, bajo protesta también manifiesta que no forma parte de otro inmueble de mayor superficie y no está inscrito a favor de una persona diversa.</p>
<p>Que se publique la solicitud de inscripción en la Gaceta del Gobierno, y en uno de los periódicos locales de mayor circulación, por tres veces en cada uno de ellos con intervalos de diez días</p>	<p>Se ordena la publicación de un extracto de la solicitud de Inmatriculación por tres veces, de tres en tres días, en la Gaceta del Gobierno y en otro periódico de mayor circulación en el lugar de la ubicación del inmueble</p>

<p>Que se gire a la Autoridad Municipal correspondiente, a los colindantes, a las personas que figuren en los registros fiscales de la Oficina Rentística del Estado, así como el poseedor cuando sea el caso; y</p>	<p>Constancia de la Autoridad Municipal de posesión del inmueble y de que no forma parte del dominio del poder público</p>
<p>Que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición ordinaria</p>	<p>Personas legitimada podrá oponerse al procedimiento, antes de que se dicte la resolución, acreditando que le asiste de que se dicte la resolución, acreditando que le asiste ese derecho.</p> <p>El Registrador tiene la facultad de requerir al solicitante mayores datos o documentos cuándo estime incompleta la justificación de su derecho.</p> <p>Se ordena la notificación de los colindantes mencionados a la solicitud.</p> <p>Se agrega a la solicitud plano descriptivo de localización del inmueble, ello para efectos de la notificación.</p> <p>Constancia del comisariado Ejidal o Comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a ese régimen.</p> <p>Agregar documento con el cual se justifica el derecho a inmatricular.</p>

Fuente: Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles y Oficinas Registrales.

A diferencia de la Inmatriculación Judicial, en el trámite Administrativo de Inmatriculación se solicitan mayores requisitos, como puede notarse en el cuadro que antecede; tal y como sucede con la constancia del Comisariado Ejidal o Comunal que requiere, a fin de que una autoridad con pleno conocimiento tanto de la zona como de sus pobladores constate fehacientemente que es un inmueble susceptible de regularizar y que pertenece a quien se ostenta como propietario.

Así mismo al Registrador se le otorga la facultad de solicitar mayores datos si así lo considera necesario. La notificación a los colindantes se efectúa de manera personal a fin de que manifiesten lo que a su derecho convenga y así no se lesione el derecho de ninguno de ellos.

Si partimos del supuesto que la Institución Registral debe dar seguridad jurídica a los actos que inscribe, existe una presunción de exactitud del registro inmobiliario y la situación jurídica verdadera, es posible un desacuerdo pero la experiencia práctica demuestra que es excepcional lo cual justifica la presunción de la exactitud del registro.

Con el fin de puntualizar, se abordará la estructura que contempla el Registro Público de la Propiedad para los asientos:

El Registro Público de la Propiedad organiza la inscripción mediante secciones y libros que se clasifican en forma general, como sigue:

Los Libros del Registro se agrupan en cuatro secciones:

**La Primera, destinada al registro de bienes inmuebles,
La Segunda, destinada al Registro de bienes muebles,
La Tercera, destinada al registro de personas morales,
La Cuarta, destinada al registro del planeamiento y ordenación del suelo.**

La Sección Primera, toma un carácter primordial para el presente trabajo de investigación, por ser en ella, en donde se debe inscribir la Inmatriculación Administrativa, en el Libro Primero (fracción V, artículo 87 del R.R.P.P.), esta sección consta de tres libros, en los que se efectúan las siguientes inscripciones:

Libro Primero: Actos traslativos de dominio y de posesión originaria (artículo 87, fracción I del R.R.P.P.)

Libro Segundo: Gravámenes y limitaciones de dominio (artículo 96, fracción X del R.R.P.P.)

Libro Tercero: Actos Previos (artículo 100, fracción III del R.R.P.P.).

5.3 FUNCION SOCIAL DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

México históricamente ha sido un país de grandes desigualdades sociales, desde la época prehispánica, su organización social era a base de castas, posteriormente durante el largo trayecto que fue la etapa de la colonia, la injusticia social convirtió a una gran parte de la población en esclavos.

La guerra de independencia dejaba ver con esperanza posibles soluciones para los marginados. La población aumentaba y el país no entraba en una etapa de estabilidad social.

Durante todo el siglo XIX no hay nada rescatable, a favor de esta clase social. Es hasta la etapa post – revolucionaria en donde el espíritu de la Constitución de 1917, se funda y se motiva en todos esos grandes rezagos vividos por los marginados y por los desheredados de este país; satisfactoriamente el espíritu y las entrañas de esta Constitución responden a un carácter eminentemente social.

Los constitucionalistas de 1917 consideraron de manera fundamental estos antecedentes, por lo que es muy importante referirnos a lo expuesto por el Licenciado Ignacio Burgoa Orihuela, en su libro “Derecho Constitucional”, y que a la letra copio:

“Nadie ignora, además, que la Constitución de 1917 considera a la propiedad privada como función social en cuanto a que autoriza al Estado, por conducto de sus órganos competentes, para evitar que los derechos que de ella se derivan, como el utendi, el fruendi y el de disposición, se ejerciten abusivamente por su titular en detrimento del interés público, social o general. Así, la Nación – o sea el Estado Mexicano – 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, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, en beneficio social, cuidar de su conservación, lograr el

desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana”. (64)

Hace sesenta años la comisión que elaboró la iniciativa del artículo 27 Constitucional, enfatizó que la Nación habría de retener bajo su dominio soberano todos los recursos que fueran necesarios para el desarrollo social, en virtud de esa conquista, el país ha dispuesto de elementos fundamentales para su desarrollo, que nacen o se crean con el propósito fundamental de satisfacer las demandas de una población creciente. La población marginada requiere que el espíritu de la Constitución finque nuevos derroteros para su porvenir.

El ayer nos alcanzó y nos rebasó y ya no hay mañana, hoy es un imperativo el combatir desajustes e injusticias que todavía gravitan sobre la población en una gran mayoría de origen campesino, que a fuerza de la necesidad se han convertido de la noche a la mañana en los nuevos habitantes de las grandes ciudades.

Los campesinos de ahora, buscan un pequeño pedazo de tierra, no para explotarla y vivir de ella, sino para instalar un lugar donde vivir, porque en ese espejismo prometedor de la capital se esconde una realidad que debería doler y lastimar no sólo a los que la padecen, sino a todos aquellos que representamos esta gran Nación.

Estos grupos marginados aún no terminan su revolución, luchan cotidianamente por la promesa anunciada en nuestra Carta Magna.

Los fenómenos urbanos no respetan límites políticos ni administrativos, se han generado en ese gran desorden, ocasionando por quienes aún lucha por un pedazo de tierra y por conseguir mejores niveles de vida.

El crecimiento desordenado de las ciudades ha dado lugar a la concentración de tierra en pocas manos, especialmente las de los fraccionadores clandestinos. La especulación con la vivienda, la anarquía y el derroche en el uso del espacio urbano, son consecuencia de éste desorden.

Esta problemática es de urgente solución de parte del gobernante, quien deberá resolver de la mejor manera tomando en cuenta el por qué se originó.

(64) BURGOA ORIHUELA, Ignacio, Op. Cit. P. 315.

La Inmatriculación administrativa, justamente es un figura jurídica que surge en el año de 1980 como una iniciativa del Gobernador del Estado de México, el Doctor Jorge Jiménez Cantú; con el propósito de salvaguardar los derechos patrimoniales, y que se consolida en el periodo del Gobernador del Estado de México, el Licenciado Cesar Camacho Quiroz.

Al respecto el Departamento de Regularización de Bienes inmuebles del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México, puntualiza en el Boletín informativo de la misma institución del año 6, número 35, de Setiembre – Octubre de 2002, lo que enseguida se menciona:

“Es así que a la Institución del Registro Público de la Propiedad, se le asigna desde su creación, la tarea de elaborar planes, proyectos y programas tendientes a incorporar al sistema registral todos aquellos predios sustraídos a su acción y efectos, ya sean del dominio privado o público, coadyuvando a su correcta titulación e inscripción, a efecto de que el Registro revele con fidelidad la realidad jurídica y, consecuentemente sus beneficios se extiendan en la mayor medida y sin distinción de ninguna naturaleza, a todos los estratos de la población, caso en el cual el Gobierno del Estado de México está en posibilidad de trazar políticas acordes con la actual crisis de crecimiento, sin menoscabo de los legítimos intereses de los gobernados, sean cual fuere su posición dentro de la escala social.

Ello en virtud de que el Registro Público de la Propiedad, con motivo de las funciones específicas que tiene encomendadas por ley, es la única dependencia indicada para realizar las actividades a que se ha hecho referencia. Así como la idónea para salvaguardar los derechos patrimoniales de personas físicas y jurídicas, mediante una efectiva publicidad de los actos que de alguna manera tengan relación con tales derechos.

Tarea que es encomendada a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, a fin de que implante un programa tendiente a la regularización de la propiedad, posesión y tenencia de la tierra; y a la correcta titulación de las propiedades del territorio del Estado”.

Obedeciendo a lo anteriormente expuesto, es que surge el concepto de regularizar la tenencia de la tierra a través de la Inmatriculación Administrativa y dicho concepto se idea tomando en cuenta varias consideraciones, las cuales también menciona, el anteriormente citado Boletín, y que son las siguientes:

PRIMERA.- Una de ellas como quedó asentado en renglones anteriores, es la satisfacción a la necesidad de una correcta titulación.

SEGUNDA.- La creación de un programa al cual pudiese tener acceso cualquiera de los interesados, sin importar estrato social al que pertenezcan, empero al mismo tiempo que beneficie a la clase menos favorecida, puesto que siempre se ha buscado no menguar la economía de los usuarios.

TERCERA.- El buscar la viabilidad a través de la Inmatriculación Administrativa de contactar con la población económicamente débil y, a menudo, ignorante de los medios que la ley pone a su alcance para la eficaz salvaguarda de sus derechos y su patrimonio.

CUARTA.- Brindar seguridad y certeza jurídica al momento base de su propiedad o posesión mediante la emisión de resolución, que de ninguna manera le implicará al usuario, el pago a un profesionista por sus servicios, al requerirlo para efectuar su trámite.

QUINTA.- Un trámite que fuese accesible tanto en costo, como en el servicio y que se acercara a la ciudadanía, y por ello se realiza en la oficina registral que corresponda a la ubicación del inmueble. Y de ésta manera el usuario, puede efectuar el trámite directamente, sin requerir ningún intermediario, únicamente debe llenar los requisitos señalados en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Todo ello tiene como finalidad la procuración de un servicio, amén de oportuno, que brinde seguridad en el procedimiento. Indudablemente que existen personas que no son veraces en la información que proporcionan al momento de efectuar su trámite; sin embargo aún cuando son los menos, esto ha ocasionado que algunas personas arremetan y critiquen el Procedimiento Administrativo, sin tener una razón que lo justifique, aunque los hechos demuestran que son injustas sus críticas y agresiones, como se puede corroborar con los datos siguientes:

Dirección General del Registro Público de la Propiedad, del Estado de México. Resoluciones de Inmatriculación Administrativa emitidas del año de 1980 al 2004, siendo un total de 203,870; de las cuales únicamente 61 han sido anuladas.

Fuente: Departamento de Regularización de bienes Inmuebles y Oficinas Registrales.

De lo anterior se deduce que si bien es cierto han surgido algunos problemas, también lo es que la Inmatriculación administrativa, ha propiciado mayormente beneficios, en virtud de que los usuarios al contar con un documento público que ampara su posesión o su propiedad, está en aptitud de ser susceptible de créditos que reciben los campesinos a través del Programa de Apoyos directos al Campo (PROCAMPO), que ha beneficiado a miles de personas en el territorio del Estado, de igual manera con los créditos que otorga el infonavit.

Se sabe que existen algunas instituciones crediticias que no comulgan con el concepto de la Inmatriculación Administrativa; porque aducen que la Resolución Administrativa de Inmatriculación Administrativa no tiene efecto legal alguno. Sin embargo, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, considera que la Inmatriculación Administrativa, surte efectos jurídicos plenos puesto que, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad se efectúa en los mismos términos y condiciones que la Resolución de Inmatriculación Judicial como la Administrativa dejan a salvo los derechos de terceros”.

El programa de Inmatriculación Administrativa encargado desde su planeación al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México, es de contenido eminentemente social, pues considera el problema desde su origen y por ello busca proteger a las clases mas necesitadas, ya que son ellas quienes han tenido la necesidad de hacerse de un bien en condiciones de desventaja, atendiendo a este razonamiento, se procura que puedan tener acceso a él, lo más, y esto se logra a través del bajo costo que se ofrece, que es de \$85.00, además de que no requiere para su protocolización, recurrir ante ningún fedatario público.

Esta figura jurídica ha sido cuestionada por sus detractores, sin embargo en la presente tesis se cree firmemente que su desaparición dejaría a muchas personas sin ningún medio para regularizar la tenencia de la tierra ya que su costo y lo sencillo de su trámite hacen que éste sea oportuno y ágil.

Atendiendo a lo anterior, se ha puesto especial atención a esta figura, ya que es excepcional en la medida que realmente fue pensada en beneficio de las clases más desprotegidas, ésta característica le da validez y la hace defendible, siempre que protege los derechos de quienes más lo necesitan, se podrán referir inconvenientes pero los hechos demuestran los grandes beneficios que ha proporcionado a quienes han adoptado el Estado de México como su casa.

5.4 ASPECTO FISCAL Y SU IMPACTO EN EL AMBITO MUNICIPAL.

Sin ánimo de ser reiterativos respecto de la gran irregularidad que se ha presentado en el Estado de México y de manera más importante en los Municipios conurbados con la Ciudad de México en materia de tenencia de la tierra, el efecto que ésta irregularidad ha causado en los particulares, es que por ésta razón no son sujetos de crédito para construir en su propiedad, además de no contar con el reconocimiento pleno de las autoridades federales, estatales o municipales y considerarlos en los planes de desarrollo respectivos, por lo que dicha irregularidad conlleva atraso y marginación, hecho que puede ser comprensible porque los componentes de éstas colonias están omisos en los padrones de contribuyentes, es decir, no aportan por la vía de los impuestos o los derechos, absolutamente ningún recurso para financiar los programas de desarrollo, y ésta situación es inaceptable por que atenta contra los principios constitucionales de lograr una sociedad igualitaria.

Obviamente, el problema se puede analizar en dos sentidos, el del poseedor del bien, y por otro lado, el de las autoridades que están obligadas a elevar la calidad de vida de la sociedad.

Por lo tanto el otorgar publicidad a los bienes inmuebles, por medio de la Inmatriculación Administrativa, resuelve el problema parcialmente, sin embargo, para que la solución sea suficiente, es necesario mejorar la calidad de vida de quienes viven ésta realidad y de éste modo incorporarlos al desarrollo estatal, haciéndolos sujetos plenos de todos los derechos, pero también, de todas las obligaciones.

Es evidente, que en éste momento de desarrollo, que vive nuestro país, no pueden prorrogarse las medidas orientadas a reducir las desigualdades sociales, su creciente agudización pone en peligro la regularización y reordenación en el uso de la tierra; el gobierno en sus diferentes niveles debe encauzar acciones que definan el rumbo del proceso urbano del país.

La esfera municipal es el primer tipo de autoridad pública, la figura más cercana que tienen los ciudadanos para la gestión del bien común. El Municipio es la célula básica del gobierno y por lo tanto es quien vive más de cerca la problemática de la ciudadanía, razón por la cual, la exigencia de la sociedad en la solución de problemas de carácter común, la recibe de manera cotidiana y consistente el gobierno municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 constitucional, el Estado adopta el Sistema de Gobierno Republicano, Representativo y Popular, reconociendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio Libre y Soberano. Dicho artículo fue reformado el 3 de Febrero de 1983, otorgando a los Municipios mayor ingerencia en materia de recaudación, las reformas expresaron ser un paso hacia la autonomía del Municipio y su capacidad de decisión sobre los recursos.

Se refieren estos antecedentes, con el propósito de establecer con claridad que los problemas de irregularidad en la tenencia de la tierra, atañen de manera directa al Municipio y en consecuencia él es el primer interesado en su regularización; es del Gobierno Municipal la responsabilidad de lograr un desarrollo armónico y que todos los ciudadanos contribuyan para lograr un mejoramiento justo y equilibrado.

El Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, trajo beneficios respecto del registro catastral de los inmuebles, de los cuales se tenía una posesión de hecho y que hoy se encuentra registrada y goza de publicidad. Su efecto en el mediano y largo plazo es la incorporación de contribuyentes al padrón y por lo tanto el convertirlos en agentes activos del desarrollo, atacando frontalmente desigualdades y marginaciones.

El ámbito fiscal que regula a la Inmatriculación Administrativa, es un tema que no puede apartarse de la exposición que se realiza.

Los impuestos y derechos que se causan con motivo de la Inmatriculación administrativa, refiriéndonos al Sistema Tributario Estatal, están regulados por el Código Financiero del Estado de México y Municipios en vigor.

Dentro de las obligaciones que el Estado y los Municipios imponen a los contribuyentes, para cubrir el gasto público, se encuentran las contribuciones y como un apartado, dentro de éstas, se clasifican los impuestos, derechos y aportaciones de mejoras.

En su apartado de Disposiciones Generales, el artículo 9 del Código Financiero, en su fracción I, considera de rubro relativo a los impuestos que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en situación jurídica o de hecho, previstas por éste Código y que sean distintas a las señaladas en las fracciones II y III; la primera de ellas, refiere el pago de las contraprestaciones de parte de quienes reciben los servicios que presten el Estado y Municipios, en su función de derecho público, y la segunda, refiere las aportaciones de mejoras, a cargo de

personas físicas y morales que con independencia de la utilidad general, obtengan un beneficio diferencial particular derivado de la realización de obras públicas o de acciones de beneficio social.

Ya anteriormente se hizo referencia a los trámites que el interesado al realizar la Inmatriculación administrativa, debe realizar para su obtención, y para efectos de lo conducente se mencionaran los que requieren pago de derechos en la tesorería del Municipio respectivo:

- 1.- Constancia ejidal,**
- 2.- Constancia Municipal y,**
- 3.- Recibo Predial (previo el pago de traslado de dominio, para contar con la clave catastral.**

La importancia en éste punto, radica en que el artículo 77 del citado Código, en su numero 19, inciso D, grava a la Inmatriculación Judicial o Administrativa de inmuebles por cada predio. Sin embargo en lo referente a las Inmatriculaciones Administrativas por las que se regularice la tenencia de la tierra en campañas promovidas por el Gobierno o los Ayuntamientos, quedarán exentas del pago de derechos.

Quedando claro lo anteriormente expuesto, hemos de tratar el pago local, del impuesto sobre traslación de dominio, que dentro del apartado de los Ingreso de los Municipios, en los artículos 113 y 114, contempla el ordenamiento en cuestión, mismo que establecen; la obligación el el pago de este impuesto por personas físicas y morales que adquieran inmuebles ubicados en el Estado, así como los derechos relacionados con los mismos.

Artículo 114.- Para efectos de este impuesto se entiende por adquisición, la que se derive de:

VIII.- Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa.

La base para el pago de este impuesto es el valor catastral.

Al revisar el impacto tributario, derivado de la recaudación generada por los tramites a cumplir en el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, se confirma que no es significativo, ya que unos están exentos de pago, por los valores catastrales de los inmuebles (atendiendo a que generalmente están localizados en los fraccionamientos o colonias irregulares) y los otros los exentan los gobiernos estatal o municipal en sus campañas de regularización.

Este análisis confirma la función social de la Inmatriculación administrativa. Lo cual quiere decir, que efectivamente, la figura, si beneficia a quienes esta dirigida, quienes recurren ante el Registro Público de la Propiedad, a inscribir por este medio sus bienes inmuebles.

En el mediano y largo plazo, los municipios podrán elevar su recaudación, con la aplicación de los impuestos y derechos derivados de la posesión o propiedad inmobiliaria de estos nuevos contribuyentes que se han incorporado al padrón, dichos impuestos son analizados a continuación:

Impuesto Predial; el Código Financiero del Estado de México y Municipios, en su Título Cuarto, Capítulo Primero, referente a los Impuestos, en la sección primera, contempla este impuesto en sus artículos 107 y siguientes..

Artículo 107.- Están obligadas al pago del Impuesto Predial las personas físicas y morales que sean propietarias o poseedoras de inmuebles en el Estado.

Artículo 108.- Será base para la determinación del impuesto predial:

- IV. Tratándose de inmuebles ubicados fuera de las áreas de interés catastral, cuya obligación de pago se genere por primera vez, la superficie de terreno y de construcción si la hubiera.**
- V. Suministro de agua potable.
Conexión a los sistemas de agua y de drenaje.**

Artículo 147.- Por la expedición de certificaciones de documentos se pagarán derechos conforme a la siguiente:

TARIFA

CONCEPTO	NUMERO DE SALARIOS GENERALES VIGENTES DEL AREA GEOGRAFICA QUE CORRESPONDA.
III: Por certificaciones relativas a operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles que no causen el impuesto correspondiente.	3.364
IV. Por certificaciones de no - - - adeudo relativas a los servicios de agua potable, predial y aportaciones de mejoras, por cada una.	4.05

No pagarán los derechos previstos en las fracciones III y IV las viviendas de interés social, social progresiva y popular.

Esta realidad, obligara a los Municipios, a ordenar urbanística menté dichos inmuebles así como dotarlos de infraestructura y el quitamiento urbano necesario, no dejando de lado, todos los servicios públicos a los que se harán acreedoras las colonias que se encuentran en esta condición y por último considerándolos en los planes de desarrollo e incorporándolos a los programas de inversión.

5.5 FUNCION JURIDICA.

Las funciones del Estado y su idea correlativa que es la división de poderes han sido estudiadas desde la antigüedad, la actividad del Estado ésta constituida por el conjunto de actos operaciones y tareas que conforme a la Legislación Positiva debe de ajustar para la realización de sus fines.

Las funciones se ejercen por medio de los órganos del Estado que son esferas de competencia determinada, es decir, el fin solo puede realizarse llevándolo a la práctica por medio de las funciones; la idea de función alude al sentido dinámico del Estado, el ejercicio de una actividad orientada al cumplimiento de sus fines, así podemos hablar de la función Legislativa, Administrativa y Judicial. Es pues la función la forma de realizar las atribuciones del poder público.

La función Administrativa vista con criterio formal, es la actividad que el Estado realiza por medio del poder ejecutivo, el cual sirve para denominar a los actos jurídicos y materiales que tiene a su cargo dicho poder, como actos formalmente administrativos.

Al referirse al aspecto material u objetivo de la función administrativa, se dice que el Estado realiza bajo un orden jurídico, y que consiste en la ejecución de actos materiales o de actos que determinan situaciones jurídicas concretas. Como lo es la actividad que normalmente corresponde al poder ejecutivo que se realiza bajo un orden jurídico y limita sus efectos a los actos jurídicos concretos o particulares, y a los actos materiales, que tienen por finalidad la prestación de un servicio público.

5.6 EFECTOS JURIDICOS

- 1.- Originar un antecedente para ingresar al ámbito registral.**
- 2.- Dar la validez legal y forma a un contrato Privado de Compra-Venta.**
- 3. La transformación de Inmuebles Rurales a la vida urbana y mejoramiento de la Población.**
- 4.- El medio para dar publicidad y seguridad jurídica al Titular Registral.**
- 5.- Es el procedimiento Administrativo más idóneo a la clase necesitada y con bajo recursos.**
- 6.- Dentro del tráfico jurídico inmobiliario se convierte de contrato Privado a Instrumento Público.**
- 7.- La forma para idónea para regularizar un inmueble es el procedimiento administrativo de Inmatriculación, por medio del cual éste entra al tráfico jurídico inmobiliario.**
- 8.- Las autoridades administrativas en base a este procedimiento dan apoyo a la comunidad de bajos recursos, al regularizar predios que están desprotegidos, agilizando los requisitos para dicho procedimiento.**

CONCLUSIONES

- 1.- La Inmatriculación Administrativa es un acto totalmente administrativo y cuyo procedimiento culmina con una resolución dictada por un órgano perteneciente al poder ejecutivo; cuyos efectos jurídicos son muy limitados ya que solo producen resultados, como el de adquirir a través de la misma una acción posesoria.
- 2.- Tomando como base, la máxima jurídica, de que “nadie puede vender lo que no tiene”; el que solo tiene la posesión, solo puede vender ésta, por lo que resulta imposible que pueda ser un medio de adquirir la propiedad y posteriormente trasmitirla en términos de lo expresado de la anterior conclusión.
- 3.- En esta situación y tomando en cuenta que hay miles de Inmatriculaciones Administrativas en el Estado de México que andan circulando como supuestos títulos de propiedad, resulta que es un problema muy grave, porque en realidad no es un Título.
- 4.- Consideramos que la única forma de resolver dicho problema es la de modificar la ley de la materia, código civil y código de procedimientos civiles; a efecto de autorizar a la autoridad administrativa (sólo en el caso de la Inmatriculación administrativa) a declarar propietario al promovente de la misma.
- 5.- El derecho de propiedad, es reconocido en las diferentes etapas históricas como la parte medular del sistema jurídico en relación a los bienes, lo que ha motivado que el Estado perfeccione sus estructuras para tener mejor información y control, mediante la inscripción de los bienes y las operaciones de transmisión de la propiedad, que son la base del actual sistema, cuyas funciones se le han encomendado al Registro Público de la Propiedad.
- 6.- Los derechos reales por su naturaleza jurídica se localizan dentro del Patrimonio. El derecho real se da cuando una cosa o bien, se encuentra sometido total o parcialmente al poder de una persona, solamente las personas físicas o morales tendrán la facultad de ejercerlos y aprovecharlos total o parcialmente en el sentido jurídico, y es además oponible a terceros, la propiedad es el derecho por excelencia, ya que es el único que permite a su titular abusar, es decir, modificar la sustancia o la esencia del bien, con el único requisito de apegarse a derecho, en otro sentido el estado debe de ser garante de oponibilidad ante terceros,

mediante un sistema de Registro Público de los derechos reales y esencialmente el de propiedad.

7.- Los medios para adquirir la propiedad o posesión, de acuerdo con lo establecido con el reglamento del Registro Público de la Propiedad, son: las informaciones de dominio, las inmatriculaciones y la prescripción positiva ó usucapión, incluyendo la Inmatriculación judicial y a la administrativa, ésta última ha recibido un importante impulso por su carácter social, y es substanciada por la vía administrativa, ante el Director del Registro Público de la Propiedad.

8.- La posesión es un poder físico; es un hecho completamente independiente de la propiedad, aunque existe una íntima relación, el poseedor por el simple hecho de poseer, goza de protección contra quienes no tengan mejor derecho, el poseedor en concepto de dueño, puede convertirse en propietario cumpliendo los requisitos establecidos por la Ley.

9.- El Estado a organizado, constituido y consolidado, un organismo administrativo para recepcionar e inscribir los títulos por los cuales se adquiere, trasmite, modifica o extingue el dominio, la posesión y demás derechos reales sobre inmuebles, además de dar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil; es el Registro Público de la Propiedad y del Comercio quien asume estas funciones, con la finalidad primordial de dar al tráfico inmobiliario la seguridad y certeza jurídica para su óptimo desarrollo.

10.- La función pública que realiza el Registro Público de la Propiedad, determina su naturaleza jurídica; satisface las necesidades de seguridad y certeza jurídica que la población exige al Estado y además establece un control en cuanto a la evolución inmobiliaria en sus diversas operaciones, proporcionando información estadística, útil para procedimientos de planeación programación y presupuestación de otras entidades del Gobierno Central.

11.- En el derecho mexicano, el Registrador, es el funcionario público responsable de ejercer la vigilancia de la Oficina Registral, tiene como atribuciones las de examinar la legalidad y la exactitud de las inscripciones y anotaciones, dándole una apariencia jurídica de

legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado en el Registro Público de la Propiedad. En el Estado de México la fe pública registral esta encomendada al Director del Registro Público de la Propiedad, pues esta dependencia se conserva y por ende se conoce la historia jurídica de los inmuebles contenida en sus archivos, por lo que se afirma que en el ámbito público o privado, no hay quien conozca mejor de esta materia.

12.- La publicidad es un aspecto esencial para la existencia y operación del Registro Público de la Propiedad, implica que los expedientes en su poder se encuentran abiertos al público, para consultar los datos que sean de su interés particular. El principio de publicidad deriva de los elementos propios de la inscripción, es decir, de la presunción de la existencia de los datos inscritos y la oponibilidad frente a cualquier otro dato que no se encuentre inscrito en libro y con folio correspondiente.

13.- La implementación de un padrón obligatorio de bienes inmuebles ya registrados, evitan variaciones y duplicidad en su inscripción.

14.- La legalidad; la función de calificación compete al Registro Público de la Propiedad, y no a la autoridad jurisdiccional, como acontece en sistemas registrales diferentes al mexicano.

15.- La entrada en vigor de los Tratados de Libre Comercio, representan nuevos desafíos para el sistema jurídico mexicano, el inversionista extranjero, no conoce adecuadamente la función del Notario Público y desconoce las funciones del Registro Público de la Propiedad, así como los principios registrales que rigen dicha función, busca una figura afín al “TITLE INSURANCE” que proporcione seguridad jurídica a sus inversiones. El contrato de “Seguro de Título Inmobiliario”, tiene como finalidad el indemnizar al asegurado por pérdidas sufridas debido a los defectos del título, buscando con ello la seguridad económica; ante esta nueva relación, México debe asumir una actitud abierta, que aliente las inversiones en nuestro país, conciliando puntos de vista y planteando soluciones atractivas.

16.- La Inmatriculación Registral, es una figura esencial del derecho registral; es la anotación o primera inscripción, porque sólo puede abrir

matricula a los bienes inmuebles que nunca han estado inscritos en el Registro Público de la Propiedad y por lo tanto carecen de antecedentes registrales, con el fin de dar publicidad a su existencia.

17.- La Inmatriculación, otorga un registro específico al inmueble, individualizándolo y originándose la primera inscripción, la cual puede ser de propiedad o de posesión. Se trata de una función pública que debe cumplir con los formalismos y requisitos que la Ley impone, su práctica responde a instancia de parte interesada, quedando excluida la Inmatriculación oficiosa, y como requisito indispensable el certificado de no inscripción que emite el mismo Registro Público de la Propiedad.

18.- Por disposición legal, existen dos procedimientos para inmatricular; mediante la vía judicial o por la administrativa, pudiendo optar, quien tenga interés de inmatricular por cualquiera de las dos.

19.- La participación del Registro Público de la Propiedad, en el desarrollo urbano del Estado de México, se origina en la correcta titulación de la tierra, esta idea central ha de traducirse en el régimen jurídico-inmobiliario en reglas de precisión suficientes que permitan regularizar la tenencia de la tierra en forma integral, en aras de un mejor aprovechamiento del suelo urbano y una efectiva función social del que hacer registral; con estos principios básicos surge el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, que coadyuva en la solución de innumerables problemas derivados de la defectuosa titulación de la tierra, de la falta de registro de los predios y de la clandestinidad en la que se efectúa el tráfico inmobiliario.

20.- La regularización de la propiedad inmueble tiene como presupuesto esencial la petición del titular del derecho, objeto de la actividad regularizadora, esta actividad no pueda realizarse en forma oficiosa o coercitiva, pues en el primer caso, la entidad regularizadora no legitimaría su actuación por falta de interés jurídico y en el segundo; en ningún caso podrá fundar o motivar su actuación, por lo tanto la solicitud de la propiedad inmobiliaria por parte del titular del derecho, permite al Registro Público de la Propiedad, fundar y motivar legalmente su actuación, observando los extremos establecidos dentro de nuestro orden jurídico constitucional.

21.- El Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, tiene por objeto inscribir en el Registro Público de la Propiedad, los derechos de propiedad o posesión que se tienen sobre un inmueble, introduciéndolo de este modo a la vida registral, dando publicidad a su existencia y otorgando con ello seguridad jurídica esencialmente a la población menos favorecida.

22.- La Inmatriculación Administrativa, no es un acto litigioso. Por no haber un interés en conflicto, su tramitación procede a solicitud de la parte interesada, y por tanto su tratamiento y resolución cae en el ámbito administrativo y en el caso concreto, es competencia del Director General del Registro Público de la Propiedad, ya que conoce la realidad inmobiliaria y se encuentra en aptitud de ingresar al sistema, todos aquellos predios que carecen de antecedentes registrales.

23.- México históricamente ha sido un país de grandes desigualdades, la Revolución Mexicana, recoge ese sentir de la sociedad, creando una Constitución con un sentido eminentemente social, se funda y se motiva en todos esos grandes rezagos vividos por los marginados, la población requiere que la constitución finque nuevos derroteros para su porvenir que los saquen de la marginalidad.

24.- El Estado de México decide afrontar esta problemática, creando la figura de In matriculación Administrativa que considerara a estos estratos sociales, por lo que su contenido es eminentemente social, ya que fue pensada para beneficiar a las clases mas desprotegidas, esta característica le da validez y la hace defendible, siempre que protege los derechos de quienes mas lo necesitan, se podrán referir inconvenientes, pero los hechos demuestran los grandes beneficios que ha proporcionado a quienes han adoptado al Estado de México como su casa.

25.- El Procedimiento de In matriculación Administrativa ha demostrado una gran dinámica en su operación. Del año 1980 (que se puso en vigor) a noviembre del 2004; se han otorgado 203,870 resoluciones, de las cuales solo 61 han declarado nulas, lo que demuestra su eficacia, ratificando con ello que esta figura jurídica a respondido plenamente a las expectativas esperadas.

26.- Esta figura jurídica ha sido cuestionada por sus detractores, sin embargo su desaparición y la irregularidad en que todavía viven personas de escasos recursos económicos, en materia de tenencia de la tierra, las dejaría sin ningún medio para regularizar su posesión o propiedad, dado su costo y lo sencillo de su trámite, obedeciendo a este razonamiento es que nos oponemos rotundamente a su desaparición, argumentando ampliamente las razones en el cuerpo de la presente investigación.

27.- La esfera municipal es el primer tipo de autoridad pública, la figura mas cercana que tienen los ciudadanos para la gestión del bien común, es quién vive mas de cerca la problemática de los gobernados, por lo que le atañe de manera directa al Gobierno Municipal, la irregularidad de la tenencia de la tierra, siendo el primer interesado en su regularización; es el responsable de lograr un desarrollo armónico y equilibrado en todo su territorio.

28.- El Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, trajo beneficios respecto del registro catastral de los inmuebles y en el mediano y largo plazo se traducirá en la incorporación de contribuyentes al padrón, optimizando la recaudación fiscal de los Ayuntamientos quienes tendrán mayores recursos para incorporar al desarrollo a las colonias irregulares, atacando frontalmente desigualdades y marginación.

BIBLIOGRAFIA

AUTOR: ARCE. Y CERVANTES JOSE. TITULO: DE LOS BIENES
PROLOGO DE BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO,
ACTUALIZADA POR JAVIER Y EDUARDO ARCE GARGOLLO. PORRUA
2002.

AUTOR: JUSIDMAN DE BIALOSTOZKY, CLARA, TITULO: PANORAMA
DEL DERECHO ROMANO. SEXTA EDICION. PRIMERA EDICION EN
PORRUA 2002.

AUTOR: TENA RAMIREZ, FELIPE. 1905. TITULO: DERECHO
CONSTITUCIONAL MEXICANO. MEXICO. PORRUA 2004.

AUTOR: NAVAS, RAUL FRANCISCO. TITULO: GARANTIAS Y DERECHO
REGISTRAL: ACCIONES Y EXCEPCIONES. MEXICO OXFORD 2002

AUTOR: ESQUIVEL ZUBIRI. JORGE LUIS. TITULO: DERECHO
REGISTRAL. MEXICO. GRUPO EDITORIAL UNIVERSITARIO 2001.

AUTOR: MONSERRAT, ANTONIO. TITULO: DERECHO INMOBILIARIO
REGISTRAL. PROLOGO DE LUIS DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEON.
MADRID. CIVITAS. 2000

AUTOR: PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. TITULO
DERECHO REGISTRAL. MEXICO. PORRUA 2000.

AUTOR: CARRAL Y DE TERESA. LUIS. TITULO: DERECHO NOTARIAL Y
DERECHO REGISTRAL. MEXICO. PORRUA 1998.

AUTOR: PINA, RAFAEL DE. TITULO: ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL
MEXICANO: INTRODUCCION. PERSONAS. FAMILIA. MEXICO PORRUA
2004.

AUTOR: IBARROLA, ANTONIO DE TITULO: COSAS Y SUCESIONES
MEXICO. PORRUA 2004.

AUTOR: PINA VARA, RAFAEL DE TITULO: ELEMENTOS DE DERECHO
CIVIL MEXICANO (OBLIGACIONES CIVILES-CONTRATOS EN GENERAL.
MEXICO. PORRUA 2004.

AUTOR: ESQUIVEL ZUBIRI, JORGE LUIS. TITULO: DERECHO REGISTRAL. MEXICO. GRUPO EDITORIAL UNIVERSITARIO 2001.

AUTOR: DOMINGUEZ MARTINEZ. JORGE ALFREDO. TITULO: DERECHO CIVIL: PARTE GENERAL, PERSONAS, COSAS, NEGOCIO JURIDICO E INVALIDEZ. PORRUA 2000.

AUTOR: DOMINGUEZ MARTINEZ. JORGE ALFREDO. TITULO DERECHO CIVIL: TEORIA DEL CONTRATO: CONTRATOS PARTICULARES. PORRUA 2000.

AUTOR: MARGADANT S., GUILLERMO FLORIS 1924. TITULO: EL DERECHO PRIVADO ROMANO, COMO INTRODUCCION A LA CULTURA JURIDICA CONTEMPORANEA. MEXICO. ESFINGE 1979.

AUTOR: PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. TITULO DERECHO REGISTRAL. MEXICO. PORRUA 2000.

AUTOR: GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. TITULO: EL PATRIMONIO, EL PECUNIARIO Y EL MORAL, O, DERECHOS DE LA PERSONALIDAD. MEXICO. PORRUA 2004.

AUTOR: ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. TITULO: DERECHO CIVIL MEXICANO: INTRUCCION Y PERSONAS. MEXICO. PORRUA 1999.

LEGISLACION CONSULTADA:

-CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO

-CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA ESTADO DE MEXICO

-CONSTITUCION POLITICA MEXICANA

-CODIGO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL ESTADO DE MEXICO.

-CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

-CODIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MEXICO Y MUNICIPIOS

**-REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
COMERCIO DEL ESTADO DE MEXICO.**

-LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES

INDICE

INTRODUCCION -----	I
CAPITULO I ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	
1.1 EPOCA ANTIGUA -----	1
1.2 ROMA -----	3
1.3 EUROPA -----	7
1.4 AUSTRALIA -----	13
1.5 MEXICO -----	14
1.6 ESTADO DE MEXICO -----	15
CAPITULO II REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	
2.1 DEFINICION, NATURALEZA JURIDICA Y FINALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD -----	22
2.2 PRINCIPIOS REGISTRALES -----	26
2.3 SISTEMA REGISTRAL MEXICANO -----	36
2.4 EL SEGURO DE TITULO INMOBILIARIO -----	37
CAPITULO III LOS DERECHOS REALES	
3.1 DEFINICION -----	40
3.2 LA PROPIEDAD -----	42
3.3 FORMAS DE ADQUISICION -----	44
3.4 LA POSESION -----	48
3.5 LA PRESCRIPCION -----	52
3.6 LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA O USUCAPION -----	53
CAPITULO IV INMATRICULACION REGISTRAL	
4.1 DEFINICION, FORMAS Y PROCEDIMIENTO -----	62
4.2 LA INMATRICULACION POR MEDIO DE LA INFORMACION DE DOMINIO -----	67
4.3 LA INMATRICULACION POR MEDIO DE LA INFORMACION POSESORIA -----	73
4.4 LA INMATRICULACION JUDICIAL -----	76
4.5 LA INMATRICULACION MEDIANTE LA INSCRIPCION DE UN DECRETO -----	78
4.6 LA INMATRICULACION MEDIANTE LA INSCRIPCION DE TITULOS SOLARES O DE LOS DOCUMENTOS QUE CONVIERTAN UN BIEN EJIDAL EN PROPIEDAD PRIVADA-----	78

4.7 LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA -----	79
CAPITULO V LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE MEXICO	
5.1 DEFINICION -----	84
5.2 REQUISITOS DE PROCEDENCIA Y MARCO LEGAL -----	84
5.3 FUNCION SOCIAL DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA -----	95
5.4 ASPECTO FISCAL Y SU IMPACTO EN EL AMBITO MUNICIPAL -----	100
5.5 FUNCION JURIDICA -----	104
5.6 EFECTOS JURIDICOS -----	105
CONCLUSIONES -----	106
BIBLIOGRAFIA -----	113
ANEXOS -----	116

INTRODUCCION

No existe una explicación válida que justifique las grandes desigualdades sociales que se viven en México, el desarrollo nacional no ha impactado en la gran mayoría de los municipios, la falta de oportunidades es un lastre para las aspiraciones de quienes habitan la provincia mexicana.

En su primer capítulo, el presente trabajo retoma de manera sucinta los antecedentes históricos del Registro Público de la Propiedad, con el propósito de ubicar la figura jurídica de “Inmatriculación Administrativa” en el tiempo y en su espacio geográfico, analizando la influencia que algunos países han tenido en México.

En el capítulo segundo, se hace énfasis en el objetivo del Registro Público de la Propiedad, que es recepcionar e inscribir la información catastral de los inmuebles, además, dar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, que en términos generales surten efectos contra terceros y la necesaria vigilancia y protección del bien común, proporcionando seguridad y certeza jurídica en el ámbito inmobiliario. Es ésta, una tarea del estado y finalidad esencial de dicha institución.

En el Estado de México, los grados de marginación y pobreza son preocupantes y en muchos casos hasta insultantes; la migración, el centralismo y la macrocefalia burocrática han convertido a este Estado en hábitat de los grupos marginados, que migran de sus estados en la búsqueda de mejores niveles de vida, la ilusión de encontrar en la ciudad soluciones a sus grandes problemas, los ha arraigado al suelo mexiquense, han abandonado las tierras de cultivo y el suelo que los vio nacer para aferrarse a otras formas de marginación e injusticia, que es la que se vive en las grandes ciudades, no es extraño ver frente a la opulencia de los lujosos complejos habitacionales, los barrios más miserables de los marginados.

Este desplazamiento masivo de personas, hacia los centros urbanos, no es un capricho, es una afanosa búsqueda de mejores niveles de vida o cuando menos de una expectativa más promisorias para sus nuevas generaciones.

Consecuencia de esta inmigración anárquica, es el surgimiento de lo que actualmente son las ciudades mas pobladas del Estado de México e incluso del país; Nezahualcoyotl y Valle de Chalco, son ejemplos fehacientes de este fenómeno social, sus habitantes lo demandan todo, porque sus colonias carecen de todo, los más elementales servicios tienen que ser conseguidos a través de verdaderas luchas sociales; se les quiere culpar por ello, por el desorden, la pobreza y la anarquía en la que viven, sin reconocer que son victimas del sistema.

Justamente el capítulo tercero, trata de la materia o campo de actuación del Registro Público de la Propiedad; de los derechos reales; del patrimonio como facultad de las personas oponible a terceros, para usar, aprovechar y disfrutar de un bien.

El derecho real absoluto, perfecto y universal que permite usar, disponer, disfrutar, explotar y modificar el bien; es el derecho de propiedad, de quien el estado debe ser garante mediante la organización de un sistema de Registro Público de la Propiedad.

Así, en el capítulo siguiente, se hace especial énfasis, de la Inmatriculación como figura fundamental del derecho registral ya que es la inscripción o anotación, de personas, cosas, actos, o derechos, que tienen por objeto dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente.

Como parte medular del presente trabajo, el capítulo quinto trata de la Inmatriculación Administrativa y de manera significativa su función social; históricamente hemos padecido de anarquía e irregularidad en la tenencia de la tierra y en la seguridad jurídica de quien posee un bien, de ahí la utilidad de este procedimiento, que aporta innumerables soluciones a problemas derivados de la defectuosa titulación de la tierra, de la falta de registro de los predios y la consiguiente clandestinidad en que suele efectuarse el tráfico inmobiliario.

El municipio es la base de nuestra organización política, pero además es la instancia inmediata que conoce y debe dar respuesta a las demandas sociales de la ciudadanía. Las autoridades municipales, sus órganos administrativos y de gobierno, se ven inmersos en esta

problemática; la demanda social y de servicios de las colonias irregulares, se antepone a toda posibilidad de solución ya que la disponibilidad de recursos, para financiar estos requerimientos es nulo; pues por su propia irregularidad estas colonias están al margen del Plan de Desarrollo Municipal.

Las condiciones prevaecientes propician, presiones políticas en los ayuntamientos, que no son la autoridad competente para resolver sobre problemas de tenencia de la tierra, aunque si son coadyuvantes en la implementación y operación de un esquema de solución, y parte interesada en la regularización de la propiedad inmueble que se encuentra en las condiciones arriba descritas.

El Municipio esta obligado a acabar con desigualdades y marginación, e incorporar al desarrollo a todas las comunidades que componen su territorio, para esto, es menester propiciar las condiciones para incrementar la Hacienda Pública, con la concurrencia de todos quienes habitan el territorio municipal.

Esta problemática atañe al Gobierno y a los gobernados; el Estado debe reconocer su ingerencia en la tenencia irregular de la tierra, debe implementar y operar programas de regulación y titulación de predios, ampliar las funciones y apoyar la modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para poder proporcionar certidumbre en la propiedad raíz de estos grupos sociales, que requieren de un extraordinario apoyo, para que en un futuro sean sujetos de todas las prerrogativas de ley y vivan dentro de la legalidad.

La entrada en vigor de los tratados de libre comercio traen consigo desafíos para el sistema jurídico mexicano, que deberá adecuar la normatividad y el marco de actuación del Registro Público, así como su modernización para responder eficazmente a la nueva realidad que plantea la globalización.

Se destacan los valiosos conceptos y orientaciones del Licenciado R. Ismael Velasco González, Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México, para la conformación del

presente trabajo, resaltando la gran importancia que para el mundo jurídico representa el procedimiento registral.

Con la promulgación de la Constitución de 1917, se establecen las bases y principios, que determinan en la propiedad, una función social, que es la única manera legal de incorporar suelo agrícola o rural a suelo urbano.

El espíritu de la Constitución, responde a ese reclamo históricamente vigente, el carácter social de la Inmatriculación Administrativa, es incuestionable, surge de una auténtica demanda social, no como una prebenda del Gobierno.

Es una realidad ostensible, que quienes han tomado la decisión de adquirir un bien inmueble en estas condiciones, lo han hecho con la firme convicción de construir su vivienda e inmediatamente después habitarla, a pesar del punto de vista de los estudiosos de los aspectos urbano-legal, que cuestionan el surgimiento de fraccionamientos de estas características y de la figura jurídica que nos ocupa, sin que aporten soluciones al problema.

Los casos susceptibles de ser regularizados, a través del Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, tienen como característica; que no hay un interés en conflicto, por lo tanto procede mediante este procedimiento administrativo, cayendo necesariamente dentro del ámbito competencial de la propia autoridad administrativa, en el caso concreto del Director del Registro Público de la Propiedad, facilitando en tiempo y costo el trámite, proporcionando con ello certeza y seguridad jurídica al regularizar el documento base de su propiedad o posesión, mediante una resolución.

El Gobierno del Estado de México, dentro de su Plan de Desarrollo, contempla este aspecto; el Registro Público de la Propiedad, opera programas tendientes a incorporar al sistema registral, todos aquellos predios sustraídos a su acción y efectos, ya sean del dominio público o privado, coadyuvando a su correcta titulación e inscripción, plasmando la realidad jurídica de la propiedad; estos programas son susceptibles de aplicarse a toda la población, especialmente a las clases económicamente desfavorecidas.

Con este espíritu, el Doctor Jorge Jiménez Cantú, ex gobernador del Estado de México, mediante decreto en 1980, estableció el procedimiento de Inmatriculación Administrativa dentro de la esfera competencial del Registro Público de la Propiedad, surgiendo de esta manera, el concepto de regularizar la tenencia de la tierra.

El Programa de Inmatriculación Administrativa, que el Registro Público de la Propiedad a instrumentado, es de un contenido eminentemente social puesto que uno de sus fines es proteger a las clases mas necesitadas, procurando salvaguardar sus escasos recursos económicos sin tener que recurrir para su protocolización ante ningún fedatario público.

Existe la firme convicción, de aportar ideas y propuestas con la presente investigación, que profundicen en la búsqueda de soluciones responsables en la vigencia, la difusión y el perfeccionamiento de esta figura jurídica, por demás útil e interesante para la sociedad y los estudiosos del derecho.

CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Históricamente, el Estado, ha implementado fórmulas que garanticen los derechos de los gobernados respecto de la propiedad; el abuso y la arbitrariedad como práctica cotidiana para poseer un bien, han prevalecido a través del tiempo, situación que ha motivado una búsqueda constante de alternativas de solución a tan complejo problema.

Esta contraposición, en la que el Estado busca por medio de una regulación eficaz que el propietario de un bien tenga garantía de que sus derechos serán respetados; respecto de las conductas irregulares de quien se hace del bien sin atender a la norma previamente establecida por el Gobierno.

El derecho de propiedad es reconocido históricamente y es la parte medular del sistema jurídico en relación a los bienes; por lo que, considerando este marco legal que ha propiciado las circunstancias más adecuadas para la transmisión de la propiedad, ya que el espíritu de la ley ha sido dar certidumbre y seguridad jurídica al propietario, se tiene en este tipo de operaciones relacionadas con la propiedad raíz.

Las controversias que se han suscitado respecto de quien tiene derecho sobre el bien, han motivado que el Estado vaya ampliando y perfeccionando su estructura, lo que le ha permitido tener información y control mediante la inscripción de los bienes y las operaciones de transmisión de la propiedad.

La evolución de los sistemas de control, registro y publicidad han sido un largo proceso muy enriquecedor, que es la base del actual sistema, cuyas funciones se le han encomendado al Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

1.1 EPOCA ANTIGUA.

En los antecedentes más remotos del Registro Público de la Propiedad, la publicidad a los bienes inmuebles y la transmisión de los mismos, se encuentran dentro de diversos libros antiguos recogidos en la Biblia, tales como el Génesis, capítulo 23, versículos 16- 18 y Levítico, en el capítulo 25, versículo 24.

En estos pasajes bíblicos resalta el carácter sacramental que tenían los derechos de propiedad y la transmisión de bienes inmuebles.

Además se presenta una organización registral más avanzada en la sociedad egipcia, en la cual se reconocían dos especies de organismos registrales, por un lado denominada bibliozeke democión logon (archivo de negocios), la cual servía para mantener las declaraciones hechas cada catorce años y que eran la base de la prescripción positiva; por otro lado, también existía la enkteseon bibliozeke (archivo de adquisiciones), en los cuales trabajaban algunos funcionarios denominados bibliofilakes, cuya misión era intervenir en la transmisión de cualquier tipo de derecho real, debiendo dar su autorización para la enajenación de bienes o el gravamen de los mismos; dicha autorización se otorgaba mediante una prosangelia, en la que constaba el nombre de los contratantes y la naturaleza, tipo y contenido del mismo, a su vez estos funcionarios tenían facultades de clasificación y comprobación de las declaraciones.

Este esquema egipcio “establecía además un sistema alfabético para el orden de los archivos, así como también tenía un tipo de índice sintético, denominado diastromata, el cual contenía un resumen del expediente de cada inmueble y que se constituye como el antecedente más remoto del sistema de folios”. (1)

Finalmente dentro de la época antigua, en Grecia, se establece un sistema registral relativo a la publicidad de los bienes y específicamente de las hipotecas, mismo que el Maestro Jerónimo González Martínez, detalla en los siguientes términos:

“Estudiadas fríamente las instituciones griegas sin manías arqueológicas, debe reconocerse que los oroi (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (termini di confini), y si más tarde se colocaron en sus campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son simples medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros” (2)

- (1) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, 2000. pp. 3.4.
- (2) GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo, Estudios de Derecho Hipotecario Español y Civil. Ministerio de Justicia 1948, p. 30 citado en Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral, 2000 pp. 3.4.

1.2 ROMA.

Dentro del derecho romano no existió ninguna institución formal encargada de llevar un control o registro de los derechos reales que pudiera ser protectora de los derechos de terceros; esto se debió principalmente a dos elementos esenciales, por un lado a que la transmisión de la propiedad en Roma se hacía mediante la utilización de actos externos y solemnes que por encontrarse a la vista de toda la gente, se entendía que tenía la publicidad suficiente; así mismo porque en Roma se tenía en muy alta estima el nombre, el honor y la reputación de las personas, por lo que la palabra de un ciudadano romano era suficiente para garantizar una operación comercial o cualquier transmisión de derechos reales.

A pesar de esto, en derecho existen una serie de figuras jurídicas que son consideradas como antecedentes del actual sistema de registro de derechos reales, encontrándose estas figuras en distintas épocas del derecho romano, y para lo cual siguiendo al maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, lo dividiremos en tres etapas:

1.2.1 DERECHO ROMANO CLASICO.

Dentro del derecho romano clásico se distinguen tres modos de adquirir la propiedad, que por sus formalidades implicaban por un lado, publicidad y por otro formalidad y solemnidad en cuanto a su cumplimiento y ejecución frente a terceros.

Dentro del ius civile, como parte de los ciudadanos romanos; se establece la figura de la mancipatío y la figura de la in iure cessio, a su vez dentro del derecho de gentes o ius gentium encontramos a la traditio; estos tres modos de adquirir la propiedad tuvieron, como se ha señalado, la característica de ser procedimientos solemnes y públicos mediante los cuales el Estado reconocía el derecho de un adquirente de un bien nombrándolo nuevo dueño de este y en consecuencia, ningún tercero podía intervenir con el ejercicio del derecho de propiedad del nuevo propietario.

- a) Mancipatio: Como se ha observado, este método de adquisición de la propiedad deriva del ius civile, es decir, la primera solemnidad que impone que para ser válido, las dos partes involucradas deben ser necesariamente ciudadanos romanos.**

Para la realización de la ceremonia se requiere de la presencia del propietario de la cosa que se va a transmitir, denominado *mancipio accipiens*, de cinco testigos, de un funcionario público portador de la balanza, denominado *libripens*, evidentemente de una balanza y un pedazo de bronce como símbolo del precio que se paga por la cosa.

La ceremonia de esta forma de transmisión de la propiedad requería que una vez reunidos los interesados y sus testigos, el comprador o adquirente golpea uno de platos de la balanza con el pedazo de bronce, pronunciando a este tiempo una fórmula sacramental mediante la cual afirmaba que tomaba la propiedad de la cosa, misma que en caso de tratarse de bienes muebles, esta debía estar presente y en caso de ser inmuebles se presentaba una teja de la casa como símbolo de la misma.

Así mismo, como medio para proteger al comprador por posibles evicciones del derecho del vendedor, “el primero contaba con la *actio auctoritatis*, mediante la cual podía reclamar del vendedor una indemnización consistente en dos veces el precio pagado por la cosa, siendo necesario para la procedencia de la misma, que el comprador demostrara que había ofrecido al vendedor la oportunidad de participar como *coadyuvante* en el proceso contra el tercero reivindicante” (3)

Bajo este esquema, la figura de la *mancipatio* es expuesta por el Maestro Eugene Petit, en los siguientes términos:

“El enajenante y el adquirente se reúnen delante de cinco testigos y un *libripens* o portabalanza. Todos deben ser púberos y disfrutar del *commercium*. Es necesario también que la cosa, de la cual se trata de transferir la propiedad esté presente, a menos que fuese un inmueble, en cuyo caso esta condición, que era incómoda e imposible de cumplir no era exigida. El adquirente entonces, coge con la mano la cosa objeto de la emancipación y declara ser su propietario según el derecho civil, por haberla comprado con ayuda del cobre y de la balanza. Finalmente golpeaba en la balanza con una pieza pequeña de cobre, que entregaba al enajenante, para simular el precio, consumándose de esta manera la transferencia de la propiedad” (4)

(3) FLORIS MARGADANT, Guillermo, *El Derecho Privado Romano* 1979, p.263.

(4) PETIT Eugene, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, traducción de la 9ª. Edición francesa por J. Fernández González pp.262 y 263, citada por Magallón I., Jorge Mario. En *Instituciones de Derecho civil*. 1997. p. 640.

b) In iure cessio.

Este método de transmisión de la propiedad tiene un origen eminentemente procesal, ya que aunada a la necesaria voluntad de las partes para transmitir un bien, requiere así mismo la celebración de una simulada acción judicial del adquirente en contra del enajenante.

Para la celebración de esta forma de transmisión de la propiedad se realizaba de un juicio ficticio, entre el adquirente y el enajenante; los dos debían tener facultades y capacidad para acceder ante la justicia romana, por lo que acudían ante el Magistrado y el adquirente tomaba la cosa particular o una representación de la misma, afirmando ante la autoridad judicial que era propietario de la cosa, a lo que el Magistrado otorgaba al enajenante la oportunidad de defenderse, y si este no lo hacía o lo hacía en forma deficiente, el pretor declaraba que la cosa era propiedad del adquirente.

Este esquema de transmisión de la propiedad, tiene ciertas limitantes, ya que el adquirente no contaba con la actio auctoritatis por lo que no podía reclamar al vendedor la evicción del bien; esto se debía, a que formalmente el comprador no había comprado nada del vendedor, por lo que este no tenía ninguna obligación, de garantizar el saneamiento en caso de evicción.

Este método de transmisión de la propiedad es detallado por la Maestra Sara Bialostosky, y en los siguientes términos:

“In iure cessio. Es un negocio jurídico bilateral, formal y ficticio que sirve para transmitir la propiedad tanto de las cosas mancipi como de las nec mancipi; se utiliza también para constituir servidumbres personales y urbanas y para efectuar la emancipación y la adopción”.

c) Traditio

Finalmente, dentro del derecho de gentes (ius gentium), sobresale como único medio de transmisión de la propiedad la Traditio, la cual implica la entrega física de la posesión de la cosa que se va a enajenar, con la intención de las partes, tanto de transmitir la propiedad como de adquirirla.

Siguiendo al Maestro Guillermo Floris Margadant, la traditio requiere los siguientes elementos:

- a) Debe haber una entrega. Sin embargo, ésta no basta, pues numquam nuda traditio trasfer dominium, sed ita si venditio au alia iusta causa praecessarit (la mera entrega física nunca transmite la propiedad, si no le precede una venta u otra justa causa para la transmisión), de manera que a este elemento, exterior y objetivo, debemos añadir otro, interior y subjetivo.**
- b) La intención de las partes de celebrar uno de los múltiples negocios lícitos que normalmente tienen por consecuencia una transmisión de la propiedad. Esta intención debe existir en forma concordante entre ambas partes: si uno pensaba que el negocio era una donación que transmite la propiedad y el otro que era un préstamo de uso o comodato que no transmite la propiedad el resultado no es una traditio. (5)**

1.2.2. B) DERECHO JUSTINIANO

La trascendencia que tiene el emperador Justiniano fue el consolidar la grandeza del imperio romano y por ende, del derecho romano dentro de las famosas instituciones, dentro de las cuales contempla los ordenamientos romanos básicos que han pasado a la historia como fuente generadora e inspiradora del derecho contemporáneo de prácticamente todos los países de influencia italo germánica.

Las tres formas de transmitir la propiedad que hemos detallado en la época clásica del derecho romano fueron evolucionando, y dos de ellas no se consolidan dentro de la época de Justiniano, así en lo que se refiere a la in iure cesio, la misma desaparece en la época del emperador Dioclesiano, el cual gobernó Roma en el año 284 y fue el partícipe de la división del Imperio Romano, en Imperio Romano de Oriente, incluyendo Asia y Egipto, que quedaba bajo su mando desde Nicomedia, y al Imperio Romano de Occidente que incluye a Italia y Africa, que queda bajo el gobierno de Maximiliano, el cual gobierna desde Milán.

En lo que respecta a la mancipatio esta es suprimida por el propio emperador Justiniano, el cual gobernó Roma del año 483 al año 565.

(5) Floris Margadant, Guillermo Op. Cit. P.264

En tal sentido, el derecho Justiniano, que como se ha señalado, adopta las instituciones del Derecho Romano y las lleva a su máximo esplendor, recoge como único medio general de transmitir la propiedad a la traditio, misma que contempla Justiniano en las institutas, en los siguiente términos:

XI. Según el derecho natural adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural. Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea; y hecha por el propietario produce enajenación. Por este medio se enajenan los fondos estipendiarios o tributarios, que así se llaman los fondos situados en las provincias. Pero entre ellos y los de Italia no existe, según nuestra constitución, ninguna diferencia. La tradición que se hace por donación, por dote o por cualquier otra causa, sin duda alguna transfiere la propiedad. (6)

Tal y como se contempla, la traditio fue la única forma solemne para la transmisión de la propiedad, la cual continuó con los elementos esenciales de la misma, pero el paso del tiempo se encargó de relajar la exigencia de la entrega material del corpus del bien; es decir, se empezó a implementar una entrega simbólica, como lo fue en algún momento, la entrega de las llaves de una casa, el simple señalamiento de la propiedad, figura conocida como traditio longa manu; si bien estas manifestaciones no implican la existencia de diversas especies de la figura de la traditio, si implican que la exigencia formal de la entrega física y absoluta de la cosa, se relajara para facilitar la celebración de operaciones sin tanto rigor y con la misma efectividad jurídica y material de transmitir la propiedad de un bien.

1.2.3. C) DERECHO ROMANO MODERNO

Dentro de la etapa del derecho romano moderno, se instituye una cláusula contractual denominada constitutum possessorium, mediante la cual se establecía que el comprador o adquirente recibía únicamente la posesión jurídica del bien, conservando para sí, el vendedor o adquirente, la posesión física del mismo, y cuyo sentido era evitar el desplazamiento material de los bienes, promoviendo el desplazamiento jurídico de los mismos.

Esta figura traslativa de la propiedad romana, es expuesta por el maestro Floris Margadant, en los siguientes términos:

(6) M.Ortolán. "Instituciones de Justiniano. 1884, p.35, citado por C. Bernardo, en Derecho Registral 2000. p.6

“En el segundo caso (el *constitutum possessorium*), un propietario se convierte en poseedor o detentador vendiendo, por ejemplo, la casa propia que habita, pero celebrando, al mismo tiempo, un contrato de arrendamiento para poder continuar viviendo, de manera que el comprador se convierte entonces en propietario por mero contrato, sin *traditio*”. (7)

Este esquema no sustituye a la *traditio* pero si flexibiliza su formalidad al permitir la entrega jurídica del bien y la conservación de la posesión física del mismo por el vendedor, por lo que esta figura fue asumida en diversos ordenamientos jurídicos como el Código de Napoleón, en donde se establecía, como se contempla en la actualidad en diversos ordenamientos, que la transmisión de la propiedad se realizara en forma consensual sin necesidad de la entrega de la cosa.

En lo que respecta a la seguridad jurídica de los terceros en lo relativo a la transmisión de la propiedad, esta flexibilización de formalidades implicó una serie de problemas que a la larga fueron resueltos mediante la consolidación de los sistemas registrales, los cuales eran un mecanismo para conocer la calidad tanto de los bienes que eran transmitidos consensualmente como la capacidad del enajenante para tal fin.

La problemática derivada de este esquema de transmisión de la propiedad es expuesto por Henri, León y Jean Mazeaud, en los siguientes términos:

“Los romanos advirtieron los peligros que esa situación nueva le hacia correr a los terceros y así mismo al fisco, que solía ignorar quien era el verdadero propietario del inmueble. A imagen de Egipto y de las provincias griegas del imperio, se creó la costumbre de transcribir las enajenaciones en los registros públicos; pero esa transcripción (*insinuatio*) obligatoria para las donaciones, siguió siendo facultativa para los actos a título oneroso”. (8)

1.3. EUROPA.

Dentro de los antecedentes europeos del Registro Público, se considera a aquellos países cuyo sistema registral ha sido ejemplo de esta institución; en otros más como el nuestro se han adoptado las bases y los principios de la --

(7) FLORIS MARGADANT, GUILLERMO. Op. Cit. P. 267

(8) MAZEAUD “Derecho Civil”, p. 326, citado por M. Ibarra, en Insituciones de Derecho Civil. 1997, p. 645.

-organización registral de países como Alemania, Francia, España, e inclusive de Australia, que retomaremos en el siguiente apartado, y el cual sin encontrarse en el continente europeo, recibió una enorme influencia de Inglaterra, por lo que desarrolló un sistema registral que bien merece ser analizado debido a su perfeccionamiento y utilidad.

1.3.1. ALEMANIA

El derecho alemán mantuvo un sistema bipolar relativo a la transmisión inmobiliaria, dando inicio este sistema mediante un negocio jurídico que es posteriormente complementado por un acto traslativo de dominio.

En el derecho alemán existían dos mecanismos para transmitir la propiedad inmobiliaria, la Gewere, que es la entrega física del bien, es decir, la transmisión física de la cosa, la cual iba acompañada por el Auflassung, el cual podría llevarse a cabo en forma judicial o extrajudicial.

Si el trámite era en forma judicial, se empleaba una figura similar a la in iure cessio romana, es decir, un juicio simulado en donde el comprador demandaba al vendedor la entrega de la cosa; el vendedor al allanarse a la demanda, motivaba a que el Juez resolviera a favor del actor-comprador entregándole a este la posesión jurídica del bien.

En forma extrajudicial, se llevaba a cabo mediante la inscripción del contrato de transmisión de la propiedad en el libro territorial, conociéndose este sistema como registro constitutivo.

La evolución del sistema alemán ha permitido establecer un esquema ejemplar de Registro Público en nuestros días, mismo que deriva del derecho germánico antiguo y que en la actualidad representa una estructura coherente de organización solidaria y concordancia entre todos los elementos, tales como el registro catastral, los libros a cargo de los magistrados judiciales y demás implementos cuyas características específicas son expuestas por Rafael de Pina en los siguientes términos:

“La médula de la inscripción es el inmueble y no la persona; 2. La transmisión del dominio es ineficaz si no consta en el Registro; 3. Todos los fenómenos de vida de cuantos derechos afecten al inmueble y provengan de un negocio jurídico, deben ser inscritos para su validez. 4. Cuando la constitución o extinción de uno de esos derechos no provenga de un negocio jurídico, su inscripción es potestativa. 5. Todo aquel que

resulte obligado por la inscripción, puede por su propio consentimiento gravar su inmueble o derecho real; y 6. El acuerdo bilateral de naturaleza contractual convenido entre las partes basta para efectuar la inscripción.
(9)

1.3.2. FRANCIA

Los antecedentes registrales de Francia se encuentran en la época medieval en donde la regulación inmobiliaria de aquel país se encuentra sensiblemente dividida; por un lado las regiones del norte, localizadas dentro de la jurisdicción de los Flandes, tenía una enorme influencia alemana que motivaba el empleo por imitación de las figuras de Gewere y el Auflassung. En esta región de Francia, la organización registral era tal que la transmisión de la propiedad únicamente surtía efectos frente a terceros cuando esta era acreditada por un funcionario judicial, anotando dicha transmisión en la secretaría del tribunal dentro del libro de registros, mismos que podía ser consultado por cualquier interesado.

En lo que respecta a las regiones del sur de Francia, estas se encontraban influidas por el derecho romano y por lo mismo empleaban aun la transmisión de la propiedad mediante la traditio, sin llevar a cabo ningún tipo de registro o control inmobiliario.

La utilidad que representaba el empleo de un sistema de Registro Público en el norte de Francia, motivó que el Rey Enrique IV, promulgara en el año de 1581, una ordenanza mediante la cual establecía que “los actos que hubieran sido registrados y en la forma susodicha, serán preferidos, por los dichos derechos de propiedad, señoría, hipotecas y realidad.... A cualesquiera otros que no lo hubieren tomado y estuvieren en posesión de las cosas a ellos cedidas y transmitidas.” (10)

La ordenanza antes mencionada no llegó a aplicarse totalmente, debido a que la ejecución de la misma se dio prioridad a los apartados fiscales, por lo que la parte conducente al registro inmobiliario no fue llevada a la práctica. Tal situación prevaleció hasta la etapa de la revolución francesa, a pesar de enormes y muy loables intentos de atacar la necesidad de llevar una organización registral de los inmuebles, como en el caso de la Ordenanza ---

(9) DE PINA, Rafael Elementos de Derecho Civil Mexicano. 2004, p. 226.
(10) MAGGALLON Ibarra, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. 1997 p. 646

de Colbert de 1673, la cual en este apartado no fue aplicada debido a que la aristocracia tenía temor de que se hiciera del conocimiento público su riqueza y posesiones; así mismo por presión ejercida por los funcionarios notariales los cuales no estaban dispuestos a perder el privilegio económico que representaba el monopolio de trámites de transmisión de la propiedad que ellos tenían.

Ya en la época de la Revolución Francesa, se promulgó la Ley 9 de Messidor del año III, de fecha 27 de Junio de 1795, misma que fue conocida como Código Hipotecario y en cuyo contenido se ordenaba la inscripción de las hipotecas, creando a su vez las cédulas hipotecarias y prohibiendo la operación de hipotecas tácitas.

El contenido de esta legislación no fue aplicado cabalmente debido a que la misma en ningún momento fue declarada obligatoria, por lo que su aplicación fue parcialmente efectiva y afectando únicamente a las operaciones de hipotecas, debido a que esta era la única materia que regulaba, dejando a un lado cualquier intento de regular la transmisión inmobiliaria.

Por esto mismo el primero de noviembre de 1798, se expidió la Ley del II brumario del año VII, misma que se conoce como Ley Hipotecaria y cuyo contenido recoge la publicidad como un elemento de las hipotecas, estableciendo además el sistema de transcripción total del contenido de un bien, así como la inscripción de la hipotecas mediante un sistema de folios personales.

Estas dos leyes fueron el antecedente directo de la elaboración del Código Civil Francés de 1804, conocido como Código Napoleónico, el cual si bien no contiene un apartado específico destinado al Registro Público de la Propiedad, regula este aspecto principalmente en el Capítulo IV, del libro III, al detallar dentro de las formas de adquisición de la propiedad, y concretamente en los artículos 2146 al 2156 los modos de la inscripción de los privilegios e hipotecas; de estos artículos sobresale el contenido del primero de ellos, cuya redacción original establecía lo siguiente:

“Artículo 2146.- Las inscripciones se efectúan en la oficina de conservación de las hipotecas del distrito donde están sitos los bienes sujetos al privilegio o a la hipoteca. No surten efecto alguno si han sido extendidas en el plazo durante el cual se declaran nulos los actos hechos antes de la declaración de las quiebras. Ocurre lo mismo ante los acreedores de una sucesión, si la inscripción no se ha hecho por uno de

ellos sino luego de la apertura, y en el caso de que la sucesión no sea aceptada sino a beneficio de inventario.”

Posteriormente, el gobierno de Francia promulgó la Ley Hipotecaria del 23 de marzo de 1855, misma que fue reformada el 30 de octubre de 1935 y que recogió algunos aspectos y elementos de la regulación contenida en el Código Civil, los cuales son detallados por Bernardo Pérez Fernández del castillo, de la siguiente forma:

- a) Continuó con el folio personal, por lo tanto subsistieron las hipotecas generales. Por no ser un registro basado en la inscripción de la finca, los principios de tracto sucesivo y legalidad, se entorpecieron grandemente.
- b) Mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueran parte; y
- c) El Registro Público era una dependencia del Ministerio de Hacienda, dándole esta circunstancia características tributarias. (11)

1.3.3 ESPAÑA

De los antecedentes más remotos que en España se tienen respecto de la necesidad de mantener un sistema de registro de los bienes, así como de la necesidad de darle publicidad a dicha información, sobresalen una serie de cartas emitidas por las cortes españolas en 1528 y dirigidas a los reyes de España, Don Carlos y Doña Juana, en las que se solicitaba que se ordenara que todos los censos y tributos que se hicieren fueren llevados ante el escribano del consejo del lugar de que se tratara, para efecto de que el objeto de la compraventa fuera vendido una sola vez; a dicha solicitud los reyes de España convinieron en obligar a todas las personas que pusieren censos y tributos sobre sus casas y heredades y posesiones a manifestar y declarar esto so pena de pagar con él, dos tantos de la cuantía que hubieren recibido por el censo que hubieran vendido.

Con posterioridad, en 1539 las cortes españolas solicitaron a Carlos I la implantación de un sistema de Registro de Censos, Tributos e Imposiciones, a lo que el rey de esta época contestó afirmativamente; así mismo como un método prelegislativo en 1617 el Consejo de Indias acordó determinar a los escribanos que estos deberían cumplir con la siguiente obligación:

(11) FERNANDEZ del Castillo, Bernardo. Op. Cit. P.22.

“En los títulos de registro de censos que se despachen, se diga que los escribanos tomen la razón y registren todos los censos que se otorgaren desde el día de la data del título y no de los que se hubieren otorgado antes”. (12)

No fue sino hasta el 31 de enero de 1768 por la Pragmática de Carlos III y por instrucción de los señores fiscales, que se establecen las bases normativas escritas del derecho registral español, detallando la necesidad de que se llevara a cabo el registro de los instrumentos de censos y tributos, renta de bienes raíces y de todos aquellos que contuvieran hipoteca o gravamen. Creándose para tal efecto, los Oficios de Hipotecas, que eran públicos y estuvieron vigentes durante la época independiente hasta el año de 1902, se localizaban en cada cabeza de partido y estaban a cargo de los escribanos del ayuntamiento, cabeza de jurisdicción. Los censos se llevaban por medio de libros, los cuales debían ser empastados y foliados, teniendo los escribanos del ayuntamiento un libro por cada pueblo que estuviere bajo su jurisdicción. El instrumento que se exhibía para su inscripción, era la primera copia que diera el escribano o juez receptor ante quien se hubiera otorgado el acto.

El contenido total de esta inscripción no fue aplicada cabalmente, por lo que fue necesario, el 22 de enero de 1816, que el Consejo Real dictara una circular en cuyo aspecto medular expresó lo siguiente:

“Enterado de todo el Consejo, y con vista de lo expuesto por el señor fiscal, se ha servido mandar se expida la correspondiente circular a la Sala de Alcaldes de la Real Casa y Corte, a las Chancillerías y Audiencias Reales, Corregidores, Gobernadores y Alcaldes Mayores del Reino, reencargando la puntual observancia de la pragmática sanción del 31 de enero de 1768, y la de las demás reales cédulas y órdenes posteriores que previenen la toma de razón en las contadurías de hipotecas de todas las escrituras que las mismas expresan y teniendo en debida consideración las dificultades que han mediado en las pasadas concurrencias; se ha servido prorrogar el término señalado en la expresada Real Pragmática, Real Cédula y órdenes que queden citas por tres meses más para los tenedores de escrituras de esta provincia de Madrid y su partido, y el de seis meses a los de las demás provincias del reino, para que dentro de ellos verifiquen su presentación en las respectivas contadurías.

(12) Ibid. P.12

Lo que participó a V. de Orden del Consejo para su inteligencia y cumplimiento en lo que le corresponda, y para que al mismo fin lo comuniqué a las justicias de los pueblos de su distrito, dándome aviso del recibo de ésta”. (13)

Posteriormente y dada la necesidad de implementar un esquema más formal de inscripción y registro inmobiliario, se pretendió incluir una regulación en este sentido dentro del proyecto del Código Civil Español, tanto de 1836, 1843 y 1851, con el objeto de implementar un esquema de esta naturaleza, siendo hasta 1861 cuando se aprobó una Ley Hipotecaria, cuyo contenido revistió una enorme influencia en la posterior legislación mexicana debido a que acogió con detalle la regulación española de la figura de los “Oficios de Hipotecas”, como un mecanismo para llevar la inscripción de bienes inmuebles.

1.4. AUSTRALIA.

La influencia del derecho británico en la legislación y costumbres de Australia resulta evidente y representativa en el establecimiento de un sistema de Registro Público adoptado por este país, en el que se incluyen algunas modificaciones esenciales que hacen destacar particularmente este sistema; tales modificaciones fueron establecidas por Sir Robert Richard Torrens, quien siendo tesorero y registrador general de Australia, estableció en 1858 un sistema registral conocido como Acta Torrens.

Las particularidades del Acta Torrens, derivan de considerar a la inscripción de un bien inmueble como un elemento de existencia indispensable para la adquisición de la propiedad de este; dicha inscripción se lleva a cabo con base en una petición que presentaba un solicitante interesado, sometiendo dicha solicitud a un examen junto con contratos de adquisición, planos de las tierras y cualquier otra certificación adicional que fuera necesaria.

Si el examen no era satisfactorio, no se llevaba a cabo la inscripción, en caso contrario, es decir, cuando el dictamen era afirmativo, se continuaba con el trámite dando aviso a los propietarios colindantes de los terrenos, publicando además anuncios en periódicos y lugares públicos con el objeto de que los terceros que estuvieran interesados manifestaran su inconformidad u oposición a la inscripción.

(13) Ibid, p. 20.

Si no había oposición, o cuando las que hubieran habido eran desahogadas judicialmente, se llevaba a cabo la inscripción a favor del solicitante, otorgándosele a este un título justificativo de su propiedad, el cual era inatacable; la justificación de la finalidad y el rigor derivado del Acta Torrens es expuesta por José María Chico y Ortiz, en los siguientes términos:

“De acuerdo con el derecho inglés todo inmueble en Australia es propiedad de la Corona, por lo que la propiedad del particular emana siempre de un concesión de aquella. De ahí que uno de los trámites fundamentales consista en el registro inicial de la finca a base de un minucioso expediente que es preciso realizar.

Una vez inmatriculada la finca se procede a expedir un título o certificado por duplicado, uno de cuyos ejemplares se archiva en el Registro, constituyendo el Libro de Registro y el otro se entrega al titular., El título que expide el Registrador en nombre del Estado tiene el valor de título real, es decir, de documento que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble. El título es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, ya que en contra de su contenido no puede prosperar acción alguna.

La simple entrega del título basta para transmitir la propiedad, rellenándose un impreso oficial, que se remite al Registro, El Registrador, previa calificación, expedirá un nuevo título para el adquirente o hará constar en el mismo la existencia del gravamen.

La organización se establece a base de un Registro único para todo el territorio, a cuyo frente se encuentra un Registrador general”. (14)

1.5. MEXICO

El primer ordenamiento vigente en el país, fue la “Instrucción de los señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España”, emitida el 27 de septiembre de 1784. El cual contemplaba tanto la necesidad de llevar un registro e inscripción de los actos constitutivos de hipotecas, censos y gravámenes sobre derechos reales, así como la transmisión de la propiedad de inmuebles.

(14) CHICO ORTIZ, José María, Fernández, Caballero y Agero, Manual del Derecho Registral de la Propiedad, citado por Pérez Fernández, Bernardo. Op. Cit. P.8.

Ya en la etapa de México Independiente, se emitió un bando general dentro del Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano del 18 de diciembre de 1822, en el cual se establecía que todas aquellas disposiciones legislativas españolas que no se opusieran al contenido del reglamento en cuestión, seguirían aplicándose en lo que fue el territorio de la Nueva España hasta en tanto no se promulgaran disposiciones legislativas locales respecto de dichos temas; fue así como se continuó con la aplicación del régimen de Oficio de Hipotecas hasta la época de Don Antonio López de Santa Ana, el cual promulgó el 20 de octubre de 1853 un ley que regulaba los Oficios de Hipotecas.

Fue hasta el Código para el Distrito Federal de 1870, que la materia del Registro Público fue incluida, ya que se determinó que el elaborar una ley especial a este respecto podría provocar confusión debido a que esta materia formaba parte integral del código, fue por esos que el Ministro Martínez de Castro determinó apoyar el proyecto de Código que incluía al Registro Público, y que dio como resultado el Código de 1870.

Mediante decreto 6875 de fecha 28 de febrero de 1871, dando cumplimiento a lo previsto por el título XXIII del Código de 1870, se regula el organismo del Estado denominado Registro Público de la Propiedad, estableciéndose entre otras oficinas la primera en la Ciudad de México, otra en Tlalpan y una más en el territorio de Baja California.

1.6 ESTADO DE MEXICO

En el Estado de México, se inician las actividades del Registro Público de la Propiedad, por acuerdo del entonces Gobernador Mariano Riva Palacio, al nombrar tenedor a Joaquín Mier y Noriega y al disponer que el registro de documentos, deje de hacerlo el Ayuntamiento y pase a ser función específica de la Institución del Registro Público, en el mismo año de 1870 que señala un periodo definitivo de la vida institucional del Estado de México.

Hasta antes de ese año, la entidad se rige por las leyes vigentes en el México Independiente, no obstante haber declarado su soberanía.

En ese año se designa una comisión integrada por los licenciados Manuel Alas, Alberto García y Pedro Ruano, para que propongan los reglamentos que a su juicio deba expedir el Ejecutivo, relativos al Código Civil del Estado y se formen los concernientes al Registro Público.

El Código Civil es aprobado por la Legislatura del Estado en la ciudad de Toluca, el 9 de febrero de 1870 y se promulga el 21 de junio del mismo año, haciendo consideraciones relativas en materia registral.

La institución del Registro Público de la Propiedad, empieza su función el 1 de octubre de 1870, siendo el primer Tenedor el Licenciado Joaquín Mier y Noriega. La primera inscripción que consta en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, data de esa misma fecha y se refiere a una hipoteca de una casa ubicada en la calle de Matamoros numero 14, en el Distrito de Tlalnepantla, el primer oficial del Registro Público de la Propiedad fue el Licenciado José Gil Flores, quien llevó a cabo la primera inscripción, siete días después de creada la función registral.

A consecuencia de la promulgación del Código Civil, se aprobó el Primer Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por decreto de fecha 8 de julio de 1870. En el cual se establece un sistema que mucho tiene de la legislación española, principia por definir las funciones del Registro Público, señala el tipo de libros, describe la forma de realizar la operación registral y de las percepciones de los oficiales del Registro Público.

El 3 de noviembre de 1883, se expide el Segundo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, resultando más concreto en todo lo que se refiere a la función registral y una mejor práctica.

El 29 de abril de 1894, mediante el Decreto numero 54, se complementa el articulado del reglamento, al indicar los documentos que son inscribibles, y los datos que deberán contener las inscripciones; establece la forma de hacer las correcciones a errores subsanables en la inscripción y fija la responsabilidad de los tenedores. Así mismo no se descuida el aspecto tributario, ya que con fecha 10 de febrero de 1901, por Decreto de Ejecutivo, se establece el arancel de honorarios del Registro Público del Estado de México, que diez años después es incorporado a la Ley de Ingresos, puesta en vigor a partir del 1 de julio de 1911.

La Revolución de 1910, no modificó la existencia en cuanto a juricidad y legalidad registral, otra cosa sucede con el asesinato de Madero y Pino Suárez en febrero de 1913, y el advenimiento del gobierno del usurpador Victoriano Huerta, que provoca la alteración del orden jurídico constitucional, sacudiendo todas las Instituciones y por ende la función registral. Por ello es que al asumir el poder Don Venustiano Carranza, en una de sus primeras actuaciones, restablece el ámbito jurídico regularizándolo. El 11 de julio de 1916 expide un decreto, declarando

nulos todos los actos, en los que hubieren intervenido los poderes Judiciales y Administrativos de la usurpación Huertista.

En virtud de que este decreto, en el Distrito de Toluca, se considera que desde el punto de vista legal, existe un lapso, que comprende de febrero de 1913 a julio de 1916, de inscripciones nulas, en virtud de que ningún asiento se convalidó.

En este período es designado por el Jefe del Ejecutivo, Gobernador Interino del Estado de México, el Doctor y General Rafael Cepeda, que mediante decreto número 1 de fecha 3 de octubre de 1916, declara vigentes en el Estado de México, los Códigos Civiles y de Procedimientos Civiles que regían en el Distrito y Territorios Federales, que en materia Civil, era el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de Baja California. Este Código mejora el concepto registral de su fondo y la mecánica del procedimiento, ya que individualiza los asientos registrales, fijando condiciones para que pueda surtir efectos contra terceros y dar una publicidad exacta sobre la situación jurídica que guarden los bienes.

La constitución Política del Estado de México, de fecha 31 de octubre de 1917, viene a convalidar al menos en su aspecto básico, las deficiencias que hubieran quedado de la adopción de Códigos extra-territoriales. Prevé la obligatoriedad del Registro Público, así como el que exista una oficina de Registro por cada Distrito Judicial.

Estando vigente en el Estado, el Código Civil del Distrito Federal y Territorios de la Baja California, había que concordar las disposiciones del Reglamento, con éste, es por eso que el 7 de septiembre de 1929, se publica el Tercer Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. Resultando en algunos aspectos inconcordante e inaplicable, por lo que se estimó necesario actualizarlos, desafortunadamente adoptando Leyes Federales. Es así, como el 9 de agosto de 1937 el Ejecutivo del Estado declara vigente el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de fecha 30 de agosto de 1928, lo que trae consecuencias en su aplicación, por virtud de su contenido federal.

Por Decreto número 73, de fecha 20 de marzo de 1956, se reforman varios artículos del Código Civil vigente, incluyendo el capítulo referente al Registro Público. Sirviendo éstas reformas, para servir de base en la elaboración del Cuarto Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, que se expide el 21 de mayo de 1956, por el

entonces Gobernador del Estado Ingeniero Salvador Sánchez Colín. Este Reglamento trae considerables adelantos en materia registral; en su primer artículo define el Registro Público, regula la inscripción de contratos sobre bienes inmuebles y propone mejores formas que den agilidad y rapidez a la publicidad.

Las reformas al Código contenidas en el citado decreto número 73, no es más que un adelanto al Código Civil para el Estado de México, promulgado el 29 de diciembre de 1956.

Este Código, contiene reformas en las que aparecen capítulos que norman la propiedad y la posesión; en materia registral, se actualiza la técnica y se da más claridad y precisión a sus preceptos; una novedad más es el capítulo referente a la In matriculación.

La explosión demográfica y la transformación de los centros de población originan un aumento considerable de operaciones, que se reflejan en la actividad registral. Por lo que el Ejecutivo, expide un Decreto en fecha 30 de enero de 1964. estableciendo oficinas en la cabeceras de los municipios que lo requieran.

La función del registro era desempeñada en algunos distritos, por los jueces de Primera Instancia, por ello, es que con fecha 23 de marzo de 1972, el Ejecutivo del Estado, expide un Decreto por el cual separa la función del Tenedor del Registro Público de la Propiedad de la función jurisdiccional, declarándola independiente, creando las oficinas con personal específico para desempeñar el servicio registral correspondiente.

El 8 de diciembre de 1973, por Decreto del Gobernador Profesor Carlos Hank González, se establece la Dirección del Registro Público de la Propiedad dependiente del Ejecutivo, con cabecera en la capital del Estado de México, Toluca.

El Ejecutivo del Estado, designa al Licenciado Guillermo Colín Sánchez como Director del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, por su brillante trayectoria de investigación y organización como tenedor del Registro Público de Tlalnepantla. Integrándose de inmediato una comisión redactora del Quinto Reglamento del Registro Público de la Propiedad, encabezada por el Licenciado Guillermo Colín Sánchez e integrada por el Licenciado Cesar Pavón Salinas, Licenciado Salvador Borrego Hinojosa,

Licenciado Claudio J. Ibarrola Muro, Licenciado Enrique Medina Bobadilla y Señor Raúl Romero Sologuren; el cual fue expedido el 1 de abril de 1974.

De este reglamento nace el Departamento de Regularización, que propuso establecer contacto con la gran masa de poseedores y propietarios, cuyos derechos frecuentemente se resentían de la falta de publicidad legal y de la no oponibilidad ante terceros, todo ello en razón de la carencia de títulos o de no aparecer éstos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Especial importancia tiene mencionar el Procedimiento Administrativo de Inmatriculación que se incluía en el ante proyecto, el cual contenía una innovación como medio para atacar el problema de la irregularidad de la posesión de la tierra.

A los doce días del mes de agosto de 1980, se expide el Sexto reglamento del Registro Público de la Propiedad, durante el Gobierno del Doctor Jorge Jiménez Cantú, el cual en el libro cuarto “De los Procedimientos Administrativos” capítulo I; contempla por primera vez el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa.

El Séptimo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, expedido durante el Gobierno del Licenciado Cesar Camacho Quiroz, el 29 de marzo de 1999, abrogó al anterior y se encuentra vigente a partir del 5 de abril de 1999, conservando las disposiciones esenciales. De manera general, esta reforma comprende los siguientes aspectos:

1. Mejora la estructura orgánica.

.Crea las subdirecciones regionales del Valle de Cuautitlán – Texcoco y del Valle de Toluca.

.Se nombran jefes de departamento al Coordinador de Registradores y al Jefe del Archivo General de Notarias.

.Formaliza la existencia del Departamento de Automatización, estableciendo sus atribuciones.

2. Adiciona preceptos jurídicos, que modernizan el procedimiento registral.

.Establece bases para el uso de instrumentos computacionales en el procedimiento registral y al efecto se modifican las dimensiones de los libros del Registro.

.Señala el procedimiento a seguir para la reposición de libros, partidas y documentos deteriorados.

.Se precisa cada una de las etapas del Procedimiento Administrativo de Inmatriculación, haciéndolas acordes con lo dispuesto en el Código de Procedimientos Administrativos en vigor.

.Se reglamenta la existencia del volumen especial para la inscripción de bienes inmuebles propiedad del gobierno del Estado de México.

3. Deroga disposiciones que actualmente no son aplicables.

.Suprime la autorización de los protocolos notariados por parte del Director General del Registro.

.Se omiten los artículos relacionados con la Unidad de Apoyo Administrativo, ya que ésta es una delegación de la Coordinación Administrativa de la Secretaría General de Gobierno.

CAPITULO II.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

El Estado ha constituido y consolidado un organismo que tiene como objetivo fundamental, recepcionar e inscribir la información catastral de los inmuebles, además de dar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil; es el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, un organismo del Gobierno del Estado de México quien cumple con ésta misión.

Bajo esta vertiente, es necesario conocer los elementos jurídico positivos que el Registro Público de la Propiedad tiene dentro de su sistema, para lo cual partiremos de un serie de elementos destinados a conocer su definición, naturaleza jurídica y finalidad, estableciendo las bases de los principios rectores de esta función, finalmente detallando el sistema registral que en México se ha adoptado.

2.1 DEFINICION, NATURALEZA JURIDICA Y FINALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Destacados estudiosos del tema nos proporcionan una definición explicativa de lo que se debe entender por “Registro Público de la Propiedad”, estas definiciones se basan en la función registral que se cumple, o bien, en la necesidad de la inscripción y la publicidad de las operaciones o transmisiones de los derechos reales, de esta forma, el maestro Rafael de Pina Vara, establece como definición preliminar del Registro Público de la Propiedad lo siguiente:

“El Registro Público de la Propiedad, dentro de nuestro sistema legislativo es una oficina en la que se lleva a efecto la inscripción de los títulos expresamente determinados en el Código Civil, con la finalidad primordial de dar al comercio jurídico la seguridad y certeza necesarias para su normal desarrollo. Tiene por objeto, señala COLIN SANCHEZ; proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil. (15)

El maestro Rafael de Pina Vara, autor de la obra Diccionario de Derecho, contempla la definición del Registro Público de la Propiedad, expuesta hasta ahora desde el punto de vista de la funcionalidad de las atribuciones de este organismo:

(15) DE PINA, Rafael Elementos de Derecho Civil Mexicano. 1992.p.224

“REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, Institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; la constitución del patrimonio de familia; las fundaciones de beneficencia privada y en general los títulos que la ley ordene que sean registrados”. (16)

A su vez, como parte de un estudio general, dos autores extranjeros que contemplan una definición integral de Registro Público de la Propiedad, expuesto con base en las funciones de publicidad de esta institución y en la operación de la misma, son:

Clemente de Diego:

“Centro de actividades jurídicas destinadas a servir principalmente a los fines de la publicidad inherentes a la naturaleza del derecho real”. (17)

Roca Sastre:

“Es la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento”. (18)

Así mismo, el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, expone una definición integral y completa de este organismo, en los siguientes términos:

“El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales; asociaciones y sociedades civiles”. (19)

Finalmente se expone la definición que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, contempla:

(16) DE PINA, Rafael Diccionario de Derecho. 1985,p.322.

(17) DE DIEGO, Clemente. Elementos de Derecho Civil Mexicano. 1992.p.224.

(18) SASTRE, Roca Instituciones de Derecho Inmobiliario.1992.p.225

(19) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral, 1995.p.61

Artículo 1: El Registro Público de la Propiedad es la Institución que tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, deben surtir efectos contra terceros.

La naturaleza jurídica del Registro Público de la Propiedad, proviene de la función pública que realiza, es decir, el Estado es directamente responsable de brindar a los particulares la certeza y seguridad jurídica al tráfico de las operaciones, principalmente inmobiliarias, que realicen. Esta obligación estatal es parte de la necesaria vigilancia y protección del bien común que el Estado tiene como norma y principio fundamental, de ahí que las funciones del Registro Público de la Propiedad se encuentren directamente encomendadas al Estado, y que éste sea el que las cumpla a través de esta Institución.

La naturaleza jurídica del Registro Público de la Propiedad la expone Rafael de Pina Vara en los siguientes términos:

“El Registro Público de la Propiedad constituye un servicio público encomendado a funcionarios competentes, bajo la autoridad de un Director que cuenta con la colaboración de varios Registradores y del personal auxiliar preciso”. (20)

En el Estado de México, la fe pública registral está encomendada al Director del Registro Público de la Propiedad, cuya oficina central se encuentra ubicada Toluca, Estado de México. Depende directamente del Ejecutivo Estatal, a través de la Secretaría General de Gobierno y se auxilia de los Registradores y los demás servidores públicos que señale el Reglamento. Los Registradores ejercen sus funciones dentro de la oficina registral encomendada para tal efecto y a la que corresponde determinada demarcación territorial. El Artículo cuarto del Reglamento del V del Estado de México, establece que por lo menos existirá una oficina registral en las cabeceras de cada distrito judicial del Estado (ver directorio anexo).

En el Derecho Mexicano, el Registrador es un funcionario público encargado de ejercer la vigilancia de la oficina registral. Entre otras atribuciones, tiene las de examinar la legalidad y la exactitud de las inscripciones y anotaciones; así como de las certificaciones, autorizándolas con su firma. Por lo que hace a sus facultades decisorias respecto de los títulos sujetos a registro, se limitan a revisar su forma exterior.

(20) DE PINA, Rafael Op. Cit. P. 231

Con la estructura física y el elemento humano necesario, el Estado se propone cumplir con la finalidad de dar seguridad y certeza jurídica en el ámbito inmobiliario, al tráfico y operaciones que se realicen en esta materia.

A este respecto el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, detalla lo siguiente, como elemento esencial de la finalidad del Registro Público:

“Proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público”. (21)

Esta posición se ve reforzada en atención a que, como se ha señalado el Registro Público de la Propiedad satisface las necesidades de seguridad y certeza jurídica que la población exige al Estado, así mismo, parte esencial de la finalidad de este Registro es que mediante la operación de esta institución el Estado tiene un control en cuanto a la evolución inmobiliaria de una región determinada del país: Por lo que de manera colateral el Registro Público de la Propiedad coadyuva con el Estado proporcionando información estadística sumamente útil para funciones de planeación, programación y presupuestación, así como la implementación de políticas de fundamental utilidad para el Estado.

Finalmente, en términos concretos y en un nivel particular, el Registro Público de la Propiedad, facilita la operación, el movimiento y la transmisión de los derechos reales de los particulares, es decir, mediante esta institución se promueve el dinamismo y movimiento de los mismos derechos, al otorgarle a estos un expediente específico en donde es posible acudir a conocer los antecedentes y los diversos movimientos que el ejercicio de un derecho real ha tenido.

En este sentido el maestro Ernesto Gutiérrez y González contempla lo siguiente:

“Finalmente, el aspecto de la publicidad del derecho real para que sea respetado y conocido de todo el mundo – debe el derecho real ser conocido por la colectividad no es problema, toda vez que si se crea uno nuevo o se modifica el sistema de uno ya existente, ese derecho se podrá

(21) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op.Cit.p.65

dar a conocer a la colectividad por medio de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.” (22)

2.2 PRINCIPIOS REGISTRALES

Dentro del esquema de funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, sobresale una serie de elementos rectores cuya función es dictar las políticas generales y métodos operativos mediante los cuales funciona esta Institución registral; tales elementos son denominados principios registrales. Bajo esta vertiente, Roca Sastre contempla que estos elementos rectores: “Son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral”.

A su vez, en cuanto a la necesidad de existencia de este tipo de elementos rectores, el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, detalla lo siguiente:

“Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Así mismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmueble, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función registral” (23)

Tal y como lo menciona el autor citado, los principios del Registro Público de la Propiedad se basan no en una posición filosófica sino en la práctica funcional y operativa de esta Institución, por lo que puede concluirse que las mismas bases y lineamientos de registro se consolidan y estatuyen en los principios de esta Institución, mismos que doctrinalmente se clasifican en los siguientes:

- 1.- Publicidad**
- 2.- Legitimación**
- 3.- Rogación**
- 4.- Consentimiento**
- 5.- Prelación o Prioridad**

(22) GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. El Patrimonio.1995.p.230

(23) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.Cit.p.71.

- 6.- Calificación o Legalidad**
- 7.- Inscripción**
- 8.- Especialización**
- 9.- Tracto Sucesivo.**

2.2.1 PUBLICIDAD

Tal y como se ha señalado, uno de los aspectos esenciales que son base de la existencia y operación del Registro Público de la Propiedad es la publicidad, la cual implica necesariamente que los datos archivados en los expedientes que maneja esta Institución y que se refieren a los antecedentes registrales de los bienes, en su mayoría inmuebles y derechos reales que existen sobre ellos y que se encuentran dentro de un área geográfica determinada, se encuentran abiertos al público, por lo que las personas interesadas tienen posibilidad de acudir a solicitar la información que requieran en este sentido.

Esta posición respecto del principio de publicidad la expone el maestro Ramón Sánchez Medal, en los siguientes términos.

“Según el principio de la publicidad debe permitirse al público la consulta gratuita y directa de las inscripciones existentes en los folios del Registro (3001), a la manera de cómo se pueden consultar directa y gratuitamente los expedientes de los Tribunales y los datos que obran en los archivos históricos, y debe además, expedirse a quienes lo soliciten, copias certificadas de las inscripciones y documentos relacionados con ellas que obren en el mismo Registro.” (24)

El principio de publicidad del Registro Público de la Propiedad, lo clasifica el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en dos grandes ramas; por un lado la publicidad desde el punto de vista material y por otro lado la publicidad desde el punto de vista formal.

Desde el punto de vista material, el principio de publicidad deriva de los elementos propios de la inscripción, es decir, de la presunción de la existencia de los datos inscritos, y la oponibilidad frente a cualquier otro dato que no se encuentre inscrito en el folio o libro correspondiente.

Desde el punto de vista formal, implica la posibilidad de las personas de

(24) SANCHEZ MEDAL, Ramón De los Contratos Civiles. 1993,p.549.

acudir ante la oficina del Registro Público de la Propiedad para tramitar evidentemente obtener las constancias y certificaciones de las anotaciones y antecedentes registrales que deriven de un expediente, así como estar en condiciones de acudir personalmente y en la misma forma a consultar los datos que sean de su interés particular.

2.2.2 LEGITIMACION.

Otro elemento por demás importante en el desarrollo de las funciones registrales, es el que se contiene en el principio de legitimación, mediante el cual se otorga a los particulares las necesidades de certeza y seguridad jurídica que requieren, al contar con un sistema de registro de transacción de derechos reales; de esta forma el principio de legitimación implica que los actos que se encuentren registrados o inscritos en la oficina del Registro Público de la Propiedad normalmente se encuentran apegados a derecho y por lo mismo son legítimos y validos para su promoverse y para cualquier otro tercero interesado, al respecto nos ilustra el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

“La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve juris et de jure, en protección de los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral” (25)

Considerando este enfoque se otorga protección a los titulares registrales, ya que mediante la legitimación, se garantiza que ninguna otra persona que no tenga una vinculación jurídica inscrita con un inmueble podrá llevar a cabo algún tipo de operación relacionada con el mismo, es decir, solamente las personas que se encuentren legitimadas para ejercer los derechos reales que tiene sobre un determinado bien podrán acudir ante la oficina del Registro Público de la Propiedad a solicitar alguna modificación o a llevar a cabo alguna anotación registral, tal y como lo contempla el maestro Ramón Sánchez Medel, en los siguientes términos:

(25) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.cit.p.77.

“La legitimación registral que deriva de la fe pública registral consiste en que, ante el Registro, la persona- y solamente ella que tiene inscrito a su favor en el propio Registro un determinado derecho real inmobiliario, es quien puede transmitir o gravar ese derecho” (26)

2.2.3 ROGACION

El principio de rogación, implica que solamente por medio de la iniciativa de los interesados, es que la oficina del Registro Público de la Propiedad lleva a cabo sus funciones de inscripción y registrales, es decir, el Registro Público de la Propiedad no actúa por iniciativa propia sino que requiere la participación inicial de los particulares que pretendan registrar o inscribir algún movimiento, ejercicio o transmisión de derechos reales.

“La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones” (27)

Este principio deriva de que el Registro Público de la Propiedad funciona como autoridad declarativa, es decir, declara y reconoce los derechos que se tienen sobre determinado bien, y no como autoridad constitutiva que se al encargada de constituir o formar los derechos sobre un inmueble; en virtud de esto, la oficina del Registro Público de la Propiedad participa declarando, inscribiendo y en consecuencia protegiendo un derecho real que se tiene sobre un bien inmueble, mismo que fue constituido anteriormente por una autoridad de la materia, razón por la cual los Registradores únicamente estudian la información y la documentación analizando si esta se encuentra apegada a derecho.

“El principio de la rogación por virtud del cual se requiere petición a instancia de parte legítimamente interesada o del Notario autorizante o de la autoridad competente, judicial o administrativa, para llevar a cabo en cada folio la inscripción de un determinado título o acto” (28)

(26) SANCHEZ MEDAL, Ramón.Op.Cit.p.552.

(27) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.Cit.p.78

(28) SANCHEZ MEDAL, Ramón.Op.Cit.p.559.

2.2.4 CONSENTIMIENTO

El Registro Público de la Propiedad es un método de protección de los derechos reales e inscribibles, que las personas tienen sobre determinados bienes, primordialmente inmuebles, por lo que al ser un esquema de inscripción de estos derechos reales y de los movimientos que de ellos se generan, cualquier cambio o inscripción en los antecedentes registrales de un inmueble debe ser consecuencia de la voluntad del titular de estos derechos; debe haber consentimiento expreso o tácito de quien aparezca como titular de estos derechos de propiedad para que la oficina del Registro Público proceda a llevar a cabo alguna modificación relativa a la titularidad o al ejercicio de estos derechos.

“Este principio consiste en la necesidad del consentimiento de quien aparece inscrito, para que se cancele su inscripción, y se haga una diferente a favor de otra persona, y cuya conformidad debe, además, constar en escritura pública”. (29)

Tal y como lo afirma el maestro Ramón Sánchez Medal, para que proceda la solicitud de modificación de antecedentes registrales, es necesario que el ejercicio de los derechos reales se lleve a cabo mediante un acto jurídico específico que conste en escritura pública, para así tener la certeza jurídica de que la modificación en los asientos registrales sean consecuencia directa y real de la voluntad del titular de los derechos.

“Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja del Registro sin su consentimiento tácito o expreso”. (30)

2.2.5 PRELACION O PRIORIDAD

La inscripción de un derecho real en el Registro Público de la Propiedad, se otorga específicamente al titular de este derecho que primero haya llevado a cabo el trámite de inscripción; así mismo en forma complementaria, la afectación de un derecho real se hará en el orden derivado de la fecha y hora en que hubiera presentado la solicitud respectiva, el principio de prioridad es una adecuación del principio general del derecho, que reza “primero en tiempo, primero en derecho”.

(29) Ibid.p.558

(30) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.Cit.p.79

“El principio de la prioridad, que da preferencia a la inscripción primera en tiempo, y que lo es aquella cuyo documento inscribible se presentó antes para su registro, y no precisamente a partir de la fecha en que materialmente se hizo por el personal del Registro la inscripción en el folio respectivo”. (31)

Si bien es cierto que dentro del esquema jurídico moderno, un derecho real no puede permanecer al mismo tiempo a dos personas diferentes, si es factible que un bien inmueble puede ser afectado por dos derechos de semejante valor, como en el caso de las hipotecas, las cuales pueden coexistir sobre un mismo inmueble pero en diferente graduación, existiendo así hipotecas en primer lugar, en segundo lugar y así consecutivamente, por lo que el principio de la prioridad o prelación es un elemento esencial para, en su caso determinar la forma en que se va estructurar jerárquicamente la afectación de un derecho:

“Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido, en el inscrito o anotado preventivamente”. (32)

Al respecto del principio de la prelación o prioridad registral, el Código Civil para el Estado de México establece lo siguiente:

“Artículo 7.549.- Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior”.

“Artículo 7.509.- Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de ley.”

(31) SANCHEZ MEDAL, Ramón, Op.Cit.p.559.

(32) perez fernandez del castillo, Bernardo.Op.Cit.p.81.

2.2.6 CALIFICACION O LEGALIDAD

La actuación de las autoridades debe estar apegada a derecho, con base en el principio de igualdad, por consiguiente, en lo que respecta a la aplicación del principio de calificación o de legalidad, en materia registral, este mismo consiste en que las actuaciones de las autoridades registrales deben atender a este ordenamiento legal; así mismo implica que las solicitudes de los particulares en cuanto a la inscripción de derechos reales o de alguna afectación a los mismos, deben presentarse cumpliendo con las normas legales expedidas para tal efecto, y por ende son sometidos a un procedimiento de calificación, mediante el cual las autoridades registrales se encargan de validar conforme a las disposiciones legales, las solicitudes promovidas por los particulares.

“Este principio denominado también legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar el Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos.” (33)

Las facultades de calificación y dictaminación de la validez y procedencia de las promociones y solicitudes de los particulares es uno de los pilares del sistema registral mexicano, en atención a que al otorgarse a un funcionario específicamente determinado, las atribuciones para actuar como autoridad registral implica que se circunscribe este tipo de facultades únicamente el Registro Público de la Propiedad y no a las autoridades judiciales como acontece en sistemas registrales diferentes al nuestro.

“Que conforme al principio registral de legalidad, compete al Registro Público de la Propiedad y no a la autoridad judicial la función de calificación para que sea dicho registro, a través de un funcionario especialmente calificado por su preparación técnica, y no los tribunales, quien analice y decida en cada caso, por vez primera, si el título que se a presentado para su inscripción, reúne los requisitos formales y materiales para se inscrito en el Registro.” (34)

(33) IBID, p. 89

(34) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. P.546.

Atendiendo estos principios, los calificadores tienen como encomienda revisar y dictaminar respecto de la procedencia de las solicitudes de inscripción promovidas por los particulares, dichas solicitudes deben en consecuencia, cumplir los requisitos específicos que para tal efecto señalan las leyes de la materia, pero que en términos generales parten de la base de que únicamente los documentos auténticos y fidedignos pueden ser registrados y que cumplan con las disposiciones legales específicas para cada caso.

El artículo 33 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, estipula que el Registrador no juzgará de la legalidad, de la orden judicial o administrativa que decreta una inscripción, anotación preventiva o cancelación. Si a pesar de las causas y fundamentos legales expresados por el Registrador, la autoridad respectiva insistiera en el registro, se efectuará el mismo mediante segundo oficio, el cual deberá contener las observaciones realizadas por el Registrador, que deberán ser insertadas en el asiento registral correspondiente.

2.2.7. INSCRIPCION.

El Registro Público de la Propiedad funciona como órgano receptor de datos y de documentos inscribibles y anotables, así mismo, en esta oficina se concentra la información respecto de estos mismos tópicos, por lo que el funcionamiento adecuado de la misma implica que exista un procedimiento mediante el cual la información proporcionada por los particulares sea acogida e insertada dentro del expediente que de cada bien se pudiera llegar a tener.

Esta inscripción de la información proporcionada se lleva a cabo mediante el registro de los datos en los libros que sean la base informativa de la oficina del Registro Público de la Propiedad.

“a) Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.” (35)

En otra vertiente el principio de inscripción implica, que solamente la oficina del Registro Público de la Propiedad es la encargada de llevar a cabo la regulación y compilación de los antecedentes registrales, por lo

(35) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op.Cit.p.95

que, solamente la modificación de los derechos que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad serán considerados como exigibles y oponibles frente a terceros.

“El principio de la inscripción por virtud del cual para que produzca efectos en perjuicio de un tercero un determinado acto de enajenación o de gravamen o de limitación al dominio sobre derechos reales inmobiliarios, es indispensable la inscripción de tal acto en el Registro Público de la Propiedad”. (36)

2.2.8. ESPECIALIZACION O ESPECIALIDAD

Este principio detalla las características del inmueble, su valor, los nombres de quienes intervinieron en el acto, es decir, considera todos los datos generales que particularizan frente a los demás el objeto de inscripción, de tal manera que los interesados estén en condiciones de conocer quien es el titular del mismo.

“El principio de la especialidad, que consiste no solo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca, sino también en la exigencia de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles, se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto del derecho real: su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dio origen, los nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, así como la fecha de título y el funcionario que lo autorizó.” (37)

Este principio también llamado de determinación, tiene un alcance en tres aspectos; relativo al bien inmatriculado, al derecho inscrito y al titular registral.

“Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.” (38)

(36) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit. P. 550.

(37) Idem, p. 551.

(38) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op.Cit.p.105

2.2.9. TRACTO SUCESIVO

Este principio aclara que un mismo derecho no puede inscribirse a favor de dos o más personas con excepción de los que sean copartícipes, pues para hacer una inscripción, el Registrador habrá de recurrir al antecedente, para comprobar que la inscripción forma parte de una serie de inscripciones relacionadas con el mismo derecho, que permitan conocer la evolución lógica desde la primera inscripción, sin que exista ruptura entre una y otra secuencia registral.

“El principio del tracto sucesivo o del tracto continuo, por virtud del cual no puede un mismo derecho real estar inscrito a la vez a favor de dos o más personas, a menos que sean copartícipes, por lo que para hacer una inscripción debe haber otra que le sirva de antecedente y que se cancele para que de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones.” (39)

Por otro lado, el principio de tracto sucesivo implica también que los actos que se encuentran inscritos dentro de la oficina del Registro Público de la Propiedad tendrán validez a lo largo del tiempo hasta que se presente una solicitud válida y legal de modificación de la inscripción anterior, la cual en este momento es sustituida por la nueva calidad, misma que al quedar inscrita tiene efectos jurídicos plenos hasta que se presente una nueva solicitud de inscripción, cuya validez y legalidad suprime el derecho derivado de la inscripción anterior y así sucesivamente, por lo que, en caso de que durante cierto tiempo se presente alguna solicitud de inscripción de derechos reales o modificaciones registrales es evidente que prevalecerá el derecho inscrito sin que el mismo se encuentre sujeto a prescripción en lo que respecta al Registro Público de la Propiedad.

« Las inscripciones de propiedades inmuebles, en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación dentro de adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad”. (40)

El maestro Sánchez Medal añade a los nueve principios registrales antes consignados dos más:

(39) SANCHEZ MEDAL, Ramón, Op. Cit.p.558.

(40) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.Op.Cit.p.109

2.2.10. FE PUBLICA REGISTRAL

En el ámbito registral la fe pública registral, da una presunción de existencia y validez a los actos expedidos por el titular de la fe pública registral, que está depositada en el Director General de esta Institución y quien para su ejercicio se auxilia de los Registradores.

2.2.11. TERCERO REGISTRAL

Este principio es consecuencia de la fe pública registral, consiste en que un acto no ocasionará perjuicio a terceros, que habiendo adquirido la propiedad o derecho real sobre el mismo bien, hayan inscrito el acto correspondiente.

El tercero registral tiene las siguientes características:

- 1.- Que haya inscrito un derecho.
- 2.- Que este derecho, lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo de acuerdo a los datos que ofrece la publicidad del Registro Público de la Propiedad.
- 3.- Que sea de buena fe, que no haya conocido los vicios de las anotaciones y asientos del Registro Público de la Propiedad si las hay; o del documento inscribible.
- 4.- Que la adquisición del derecho haya sido mediante título oneroso.

2.3. SISTEMA REGISTRAL MEXICANO

El actual sistema registral mexicano toma la base del sistema francés, al asumir a la oficina del Registro Público de la Propiedad como un organismo dependiente del poder ejecutivo y no del poder judicial, sin embargo, asume, en cuanto al régimen inmobiliario parte del esquema del sistema germánico, en cuanto a la protección del tercero que adquiere un bien de buena fe basándose en los datos de este inmueble que se encuentre inscrito en los libros del Registro Público de la Propiedad.

Bajo esta vertiente es evidente que doctrinarios, como Rafael de Pina Vara, hayan establecido, en lo que respecta al sistema registral mexicano, reflexiones de la siguiente índole:

“El sistema registral mexicano ha sido calificado de ecléctico, no sin fundamento, habiéndose dicho acerca de él que acepta principios de diversos y aun de contrapuestos sistemas.” (41)

Así mismo, Jorge Rios Heling vierte su opinión respecto de los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad en el sistema registral mexicano, estableciendo que tienen efectos declarativos, entendiendo como tal, aquel registro que se crea únicamente para brindar el servicio de publicidad a terceros y de hacer oponible los actos o hechos inscritos en éstos frente a cualquier persona, sin depender de este registro la existencia de los actos.

2.4 EL SEGURO DE TITULO INMOBILIARIO

La entrada en vigor de los tratados de libre comercio, representan nuevos desafíos para el sistema jurídico mexicano. El inversionista extranjero tiene una mentalidad acorde a los sistemas legislativos de su país y pretende encontrar en México figuras equivalentes a las que ellos tienen.

Este tipo de inversionista (Estados Unidos y Canadá), al invertir en inmuebles, busca una figura a fin al “Title Insurance”, que le da seguridad jurídica a sus inversiones en materia de bienes raíces; las compañías aseguradoras expiden pólizas respecto a transacciones de inmuebles.

El inversionista extranjero no conoce las funciones del Registro Público de la Propiedad, así como los principios registrales que rigen dicha función.

El contrato de “Seguro de Título Inmobiliario”, tiene como finalidad el indemnizar al asegurado por pérdidas sufridas debido a los defectos del título, su finalidad es la seguridad económica.

En el sistema jurídico mexicano, la enajenación y transmisión de bienes inmuebles, es necesaria la intervención del Notario Público y la participación del Registro Público de la Propiedad, su finalidad es: La seguridad jurídica y la protección económica del titular del inmueble.

A pesar de las fallas humanas en la aplicación de las normas, el sistema registral en México es confiable.

(41) DE PINA, Rafael. Op. Cit. P. 228

Ante esta nueva relación, México debe asumir una actitud abierta, que aliente las inversiones en nuestro país, conciliando puntos de vista y planteando soluciones atractivas.

El Seguro de Título Inmobiliario, es una pieza fundamental en la disminución de riesgos al adquirir un bien inmueble, el sistema jurídico mexicano aportaría a las aseguradoras un esquema eficiente; los Notarios Públicos expertos en materia inmobiliaria proporcionarían la información fehaciente del estado que guarda el bien, además solicitaría al Registro Público de la Propiedad la certificación respectiva, que surtiría efectos preventivos y de prelación a la enajenación que se pretenda realizar.

El Registro Público de la Propiedad debe modernizarse para responder a la nueva realidad que plantea la globalización y la apertura comercial, consecuencia de la entrada en vigor de un tratado de libre comercio.

CAPITULO III. LOS DERECHOS REALES

Los derechos reales por su naturaleza jurídica se encuentran inmersos dentro del patrimonio, por sus características teóricas, doctrinales y como un atributo de la personalidad jurídica.

En otras palabras, el derecho real es cuando una cosa o bien se encuentra sometido total o parcialmente al poder de una persona, en razón de una relación inmediata que puede ser invocada contra cualquier otra.

El término patrimonio, deriva del latín patrimonium, y en forma genérica es definido por la Real Academia de la Lengua Española, de la siguiente forma:

“Hacienda que una persona a heredado de sus ascendientes. Bienes propios adquiridos por cualquier título. Bienes propios, antes espiritualizados y hoy capitalizados y adscritos a un ordenado, como título para su ordenación”. (42)

Dentro del ámbito del derecho, se encuentra que las dos definiciones más explicativas del término patrimonio, son las expuestas por los maestros Rafael Rojina Villegas y Ernesto Gutiérrez y González, quienes respecto de este tema manifiestan respectivamente lo siguiente:

“El patrimonio se ha definido como un conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valorización pecuniaria, que constituyen una universalidad de derechos (universitas juris). Según lo expuesto, el patrimonio de una persona estará siempre integrado por un conjunto de bienes, de derechos y, además por obligaciones y cargas; pero es requisito indispensable que estos derechos u obligaciones que constituyen el patrimonio sean siempre apreciables en dinero, es decir, que puedan ser objeto de una valorización pecuniaria”. (43)

“Es el conjunto de bienes pecuniarios y morales, obligaciones y derechos de una persona que constituyen una universalidad de derechos”. (44)

(42) Real Academia de la Lengua Española Diccionario de la Española. Madrid. 1970, p.998.

(43) ROJINA VILLEGAS, Rafael.Derecho Civil Mexicano. México, 1991 T.III.p.67

(44) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. El Patrimonio. México, 1995.p.45.

Para el maestro Gutiérrez y González, el patrimonio se integra por bienes, derechos, obligaciones y la capacidad para adquirirlos. Incluye los valores morales con la argumentación, que aunque no son valuables en dinero existe una indemnización consistente en la reparación del daño moral, que se traduce en una estimación pecuniaria.

Siguiendo al maestro Rojina Villegas, se destacan los elementos integrantes del patrimonio, que pueden ser clasificados en dos especies; por un lado en el elemento activo, dentro del que se encuentran los bienes y derechos, y por otro lado el elemento pasivo, dentro del que se encuentran las obligaciones; en términos concretos, los elementos específicos del patrimonio, son precisamente los bienes, derechos y obligaciones que una persona tiene, destacándose como definiciones doctrinales de estos elementos, las siguientes:

“Bienes.- Deriva de latín bene cuyo significado deriva en utilidad, beneficio, hacienda o caudal, y desde el punto de vista jurídico se traduce en todo aquello que puede ser objeto de apropiación, por ser objetos adquiribles, por encontrarse dentro del comercio y por ser legalmente permitida su apropiación”. (45)

“Derechos.- En el sentido patrimonial es la posibilidad o facultad de las personas, oponible a terceros, para usar, aprovechar y disfrutar un bien; dentro de esta categoría se enmarcan los derechos reales, entendiendo preliminarmente por estos, la facultad que una persona tiene y ejerce sobre una cosa determinada, oponible a cualquier tercero, sin que sea necesaria la existencia o concreción de un sujeto pasivo determinado.

Obligación.- Derivado de una tradición romanista, la obligación se ha entendido doctrinalmente como el vínculo jurídico que nos constriñe por la necesidad de pagar alguna cosa según las leyes de nuestro país”. (46)

3.1 DEFINICION

Los derechos reales son susceptibles de ejercicio personal, es decir, solamente las personas físicas o morales que posean alguna especie de

(45) “Universidad Autónoma de México”. Diccionario Jurídico Mexicano. México, 1989, p. 338.

(46) Ibid.p.2246.

derechos reales tendrán la facultad de ejercerlos en forma universal y oponible a terceros.

La doctrina ha establecido una serie de definiciones básicas respecto de los derechos reales, destacándose como una de las principales definiciones que respecto de este tema se han generado, la contemplada por el maestro Julián Bonnecase, en los siguientes términos:

“El derecho real es una relación de derecho en virtud de la cual una cosa se encuentra, de una manera inmediata y exclusiva, en todo o en parte, sometido al poder de apropiación, de una persona... El derecho real es una relación de derecho por virtud de la cual una persona tiene la facultad de obtener de una cosa, exclusivamente, y en una forma oponible a todos, toda la utilidad que produce o parte de ella”. (47)

Otra de las definiciones clásicas de derecho real es la expuesta por los franceses Marcel Planiol y Georges Ripert, quienes en relación a este tipo de derechos contemplan lo siguiente:

“La expresión derecho real, de formación relativamente reciente, no fue creada por los romanos. El adjetivo reales no existía en latín clásico; y es más, los antiguos no tuvieron nunca una expresión general para el conjunto de derechos que nosotros llamamos reales; ellos distinguían cada categoría con su nombre particular, dominum, usufructus, servitutes, etc. La palabra real ha sido empleada por los comentadores para traducir la expresión actio in rem y para formar una antítesis a las palabras personales acciones, ya usadas en el imperio. De las acciones se extendió posteriormente a los derechos mismos... Existe derecho real cuando una cosa se encuentra sometida, completa o parcialmente, al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata, que se puede oponer a cualquier otra persona. Esta definición implica, como carácter esencial del derecho real, la creación de una relación entre una persona y una cosa. Con esto se quiere decir que en todo derecho real, no hay nada de intermedio entre la persona que es titular del derecho y la cosa objeto del mismo. Si yo soy el propietario o el usufructuario de una casa tengo por lo mismo el derecho de habitarla; para el ejercicio del derecho se puede hacer abstracción de cualquier otra persona distinta del titular”. (48)

(47) BONNECASE, Julian. Tratado elemental de Derecho Civil. México, 1998, p.468.

(48) PLANIOL, Marcel y Ripert Georges. Derecho Civil. México, 1998, pp.357 y 359.

Finalmente y como una definición derivada de la doctrina mexicana en relación a los derechos reales, encontramos la contemplada por el maestro Rojina Villegas en el libro del maestro Jorge Alfredo Domínguez Martínez, tratadista que se expresa en los siguiente términos:

“El derecho real suele definirse como el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y es además oponible a terceros”. (49)

Los derechos reales que conocemos por la doctrina y el Código Civil son; el uso, usufructo, habitación, servidumbre, propiedad, prenda e hipoteca.

Haciendo hincapié, que como característica primordial que los diferencia de los derechos personales se encuentra la obligación de un pasivo universal de abstención con el fin de que el titular del derecho real disfrute de la cosa, siendo este derecho erga omnes (oponible a todos los hombres); así como la acción persecutoria, conocida como la facultad de una persona para perseguir un bien independientemente aún cuando ésta se encuentre en poder de un extraño y la acción de prelación o preferencia como consecuencia la máxima primo tempuris, primo iure (primero en tiempo, primero en derecho).

Tomando como base que el derecho real de propiedad es primordial para el estudio de nuestro tema, nos abocaremos al estudio de esta figura.

3.2. LA PROPIEDAD

Los derechos reales implican para su titular la facultad jurídica de usar, explotar, disfrutar y gozar de un bien sometido a esta potestad; dentro de la clasificación de los derechos reales, estos se distinguen gradualmente por el grado de perfección que tienen, partiendo desde un derecho real universal y perfecto que permite disponer en forma absoluta e ilimitada de un bien, hasta un derecho inferior que permita solamente usar, disponer, explotar o disfrutar de un bien.

Con base en lo anterior, la doctrina y la legislación civilista ha denominado al derecho real absoluto, perfecto y universal que permite usar, disponer, disfrutar, explotar y modificar el bien, como el derecho de

(49) DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo. Derecho Civil Mexicano, 1990, p.218.

propiedad, mismo que siguiendo al maestro Rafael Rojina Villegas puede ser definido de la siguiente forma:

“El poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”. (50)

Complementariamente el celebre Julián Bonnecase ha establecido como definición del derecho real de propiedad, la siguiente:

“Es el derecho real tipo, en virtud del cual en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse por medio de actos materiales o jurídicos, toda la utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble”. (51)

De las anteriores definiciones resalta la característica específica que posee el derecho de propiedad y que no se encuentra inmerso en ninguno de los otros derechos reales, que es la facultad del titular de este derecho de disponer de la cosa en forma absoluta, consumiéndola, destruyéndola materialmente o transformándola sustancialmente. Esta posibilidad de abusar – en el sentido latino de la palabra – de la cosa, otorga a su titular la posibilidad de modificar la propia sustancia de la cosa o del bien, y en consecuencia, como se ha señalado, se entendida como el derecho real por excelencia, en atención a que es el único derecho real que le permite a su titular abusar, es decir, modificar la sustancia o la esencia del bien del que se es propietario.

Esta disposición absoluta del bien, se encuentra ciertamente limitada al cumplimiento de una serie de factores específicos que para tal efecto establecen las leyes civiles, siendo estas limitaciones derivadas del orden público y del interés colectivo, razón por la cual el ejercicio del derecho real de propiedad se limita a que todo lo que se haga con la cosa o con el bien de referencia se encuentre apegado a derecho, es decir, no se pueden cometer acciones contrarias a la ley, a los reglamentos o al bien común.

Parte integrante de las anteriores definiciones son los elementos característicos del derecho real de propiedad, mismas que, desde el derecho romano clásico se reconocen y son: el ius utendi, ius fruendi y ius abutendi.

(50) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. Cit.p.289

(51) BONNECASE, Julián. Op. Cit. P.479.

El ius utendi también denominado usus implica la facultad del titular del derecho de servirse de la cosa y aprovecharse de los servicios que el bien tenga o produzca: por otro lado, el ius fruendi, es la posibilidad de recoger y aprovechar los frutos y productos que el bien genere, por lo que a este derecho también se le conoce como fructus: y finalmente, el ius abutendi o abusus otorga al titular de este derecho la posibilidad de consumir la cosa y en su caso, disponer de ella en forma íntegra y definitiva, teniendo facultades inclusive para destruirla o enajenarla.

La conjugación de las anteriores características otorga al titular del derecho real de propiedad un derecho absoluto e íntegro sobre la cosa o el bien en cuestión, por esto mismo, únicamente en el derecho real de propiedad se conjugan estos tres factores. En consecuencia la falta de alguno de ellos determina que no se está en presencia de un derecho real de propiedad, sino de un derecho real de menor graduación, como sería el uso, el usufructo o la servidumbre, entre otros.

Resulta importante, como se estableció en los capítulos precedentes de este trabajo de investigación que; en la búsqueda de la seguridad jurídica y de la protección de los derechos reales, principalmente del de propiedad, el Estado debe ser garante de esta oponibilidad, mediante la organización de un sistema de]Registro Público de los derechos reales, y particularmente del de propiedad, para así resguardar el derecho de los propietarios, haciendo del conocimiento público quien es el titular de determinado bien, evitando de esta forma que el propietario del mismo pueda ser molestado o entorpecido en el ejercicio de su derecho real de propiedad.

3.3. FORMAS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD

La propiedad como derecho real por excelencia, contempla una serie de supuestos jurídicos mediante los cuales se adquiere este derecho real respecto de un bien determinado, siguiendo lo preceptuado por el maestro Rafael Rojina Villegas, podemos establecer la siguiente clasificación de los medio adquisitivos de la propiedad.

3.3.1. EN ATENCION A LA NATURALEZA DE ADQUISICION.

a) Adquisiciones a Título Universal y a Título Particular.

Las adquisiciones a título universal transfieren el patrimonio como una universalidad jurídica, es decir, como un conjunto de derechos y

obligaciones; en el derecho mexicano, la adquisición a título universal se concretiza mediante la herencia legítima o testamentaria.

La adquisición a título particular no transmite la totalidad de patrimonio, sino únicamente parte del mismo, la cual se encuentra específicamente determinada e individualizada por la parte que enajena y la parte que adquiere. En el derecho mexicano, la figura típica para la adquisición a título particular es el contrato, como acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones; así mismo dentro de la sucesión post mortem, se reconoce al legado como medio de adquisición a título particular.

b) Adquisiciones a Título Oneroso y a Título Gratuito.

El primer supuesto de esta clasificación implica que el adquirente otorga una contraprestación o pago por el bien que está adquiriendo, es decir, paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios a cambio del bien que recibe, tal y como sucede en la compraventa, la permuta o la sociedad.

La adquisición a título gratuito implica que el adquirente no otorgue ninguna contraprestación por la propiedad que está recibiendo, es decir, no tiene obligación de despojarse de parte de su patrimonio económico por la adquisición de este bien, como podría acontecer en la donación gratuita, en la herencia o en el legado.

c) Adquisiciones Primitivas y Derivadas.

La adquisición primitiva implica que el bien que se está adquiriendo en propiedad no ha pertenecido anteriormente al patrimonio de ninguna persona, es decir, que este bien ha permanecido sin dueño. Las dos figuras específicas establecidas en el derecho mexicano, para este tipo de adquisiciones son la ocupación y la accesión en algunas de sus formas, siendo la primera de estas un mecanismo para poseer un bien que no ha tenido dueño, ejercitando esta posesión con el ánimo de adquirir el dominio del mismo.

En cuanto a la accesión, esta figura implica en términos generales que a un bien objeto de la propiedad de una persona se le une o incorpora otro que no puede ser separado, siguiendo este último la suerte del bien principal. En la doctrina se clasifican en accesión artificial y accesión natural.

En cuanto a la adquisición derivada, la misma implica que el bien que se adquiere pertenecía con anterioridad al patrimonio de otra persona, por lo que se da una transferencia del mismo patrimonio a otro. Se requiere: 1. Un derecho anterior en el transmitente (llamado antecesor, traddens, autor o causante). 2. Un adquirente (llamado sucesor, accipiens, causahabiente). Los modos de adquirir derivados especifica José Arce y Cervantes, pueden ser: a) Los nacidos de convenio: dación en pago, compraventa, permuta, donación; b) Por coacción de la Ley: adjudicación por remate judicial (venta judicial) o administrativo; c) Por disposición de la autoridad: expropiación (para el Estado que adquiere); d) Por causa de muerte: a título universal (herencia) y a título particular (legado) y agrega el maestro Rojina Villegas. E) La prescripción: éste tópico es analizado con mayor amplitud en otro apartado, por su importancia y relación con el presente estudio.

3.3.2. EN ATENCION A LA CAUSA DE LA ADQUISICION.

a) Adquisiciones por actos entre vivos.

La adquisición por actos entre vivos deriva necesariamente de la expresión de un acuerdo de voluntades en el sentido de transmitir y adquirir la propiedad de un bien determinado; requiriéndose en ambos casos el acuerdo de voluntades entre las dos partes contratantes.

b) Adquisiciones por causa de muerte.

Las adquisiciones por causa de muerte se traducen en la posibilidad legal de adquirir el patrimonio total o parte del mismo, de una persona que ha fallecido y que por ende ya no está en condiciones de ejercerlo, en virtud de que su personalidad jurídica se ha extinguido, por lo que su patrimonio es adquirido por la personas que el propio de cujus haya designado en el caso de testamento, o bien por aquellas personas que tengan derecho a sucederlo en el caso de sucesión intestamentaria.

3.3.3 POSTURA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO, EN CUANTO A MEDIOS DE ADQUISICION DE LA PROPIEDAD.

Es de vital importancia para efectos posteriores de la presente tesis, conocer la postura que sostienen los Registradores del Estado de México, independientemente de los medios para adquirir la propiedad que fueron expuestos anteriormente.

El Cuaderno Registral, número 2 del mes de Julio de 1999, editado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, contiene entre otros temas el siguiente: Medios de adquirir la propiedad o posesión. Este trabajo recopila la ponencia presentada por el Licenciado Sergio Antonio Coronado Márquez, Registrador de la Propiedad de la oficina registral de Tlalnepantla, adscrito a los municipios de Naucalpan y Huixquilucan, en la X Reunión Académica, celebrada el 19 de septiembre de 1998. De la cual se desprende literalmente lo que a la letra se transcribe:

“Dentro del mundo jurídico existen diversos actos que dictan los órganos jurisdiccionales y otras autoridades, mismos que son objeto de registro; dentro de ellos se encuentran como medios de adquirir la propiedad o posesión: las informaciones de dominio, las inmatriculaciones y la prescripción positiva o usucapión que en el orden registral son de práctica frecuente, las cuales nacen de la necesidad de los particulares por obtener de tales órganos, el reconocimiento a sus derechos sobre los bienes que están poseyendo”.

“En nuestro país encontramos en primer término como un medio de adquirir la propiedad la información de dominio”.

“Tenemos así mismo, LA INMATRICULACION JUDICIAL Y LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA; de ésta última ya se ha hablado, pues es propiamente la Institución del Registro Público de la Propiedad quien le ha dado mayor fuerza a esta figura jurídica, siempre con un objetivo de carácter social, y que es sustanciado por vía administrativa, ante el Director General de la propia Institución.”

En el quinto capítulo de este trabajo se retomará la figura de la Inmatriculación Administrativa, por ahora se puntualiza que en la ponencia intitulada “INMATRICULACION ADMINISTRATIVA”, sustentada durante el VII Congreso Nacional de Derecho Registral, por los Registradores de la Propiedad y del Comercio en el Distrito Judicial de Tlalnepantla, Estado de México, misma que fue publicada en el Cuaderno Registral número 16 del mes de agosto de 1999, por la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México; se confirma al Procedimiento de Inmatriculación Administrativa como un medio para adquirir la posesión y posteriormente reuniendo los requisitos la propiedad.

3.4 LA POSESION.

La posesión resulta particularmente interesante para el presente estudio, toda vez que como se analizará a lo largo del capítulo siguiente, se convierte en un presupuesto fundamental para determinadas formas de Inmatriculación y para el juicio de prescripción adquisitiva o usucapión, es decir, aquella que deriva de la posesión durante cierto tiempo de un bien mueble o inmueble, la cual a su vez, dando cumplimiento a diversos presupuestos legales, deviene en la consolidación de la propiedad.

Preliminarmente es menester destacar que el término posesión, deriva del latín possidere, vocablo compuesto del prefijo por, refuerzo y sedere, (sentarse), por lo que en términos etimológicos, por posesión se entiende establecerse o hallarse establecido; por otro lado, en lo que respecta a la definición de la posesión, el Código Civil para el Estado de México, sólo contempla en el artículo 5.28 la definición de poseedor, más no de posesión: “Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho. Posee un derecho el que goza de él”.

Esta Institución en las opiniones de diversos juristas, se contempla en definiciones muchas veces encontradas. Al respecto, se cita la establecida por los juristas franceses Marcel Planiol y Georges Ripert, quienes han manifestado lo siguiente:

“La posesión es un estado de hecho. Consiste en detentar una cosa de una manera exclusiva y de efectuar sobre ella los mismos actos materiales de uso y goce como si uno fuera su propietario.” (52)

Complementariamente a esta definición, dentro de la doctrina mexicana sobresale como definición de posesión, la expuesta por el maestro Rafael Rojina Villegas, en los siguientes términos:

“La posesión es un poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa, para su aprovechamiento total o parcial o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho.” (53)

(52) PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. Op. Cit. 1.387.

(53) DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones, México, 1998,p.168.

Los puntos de vista doctrinales, giran en torno a dos componentes esenciales de la posesión y que se engloban de la siguiente forma:

El elemento material o corpus que se traduce en el poder físico o de hecho que se ejerce directamente sobre una cosa. Es el presupuesto base de la posesión.

El elemento psicológico o intencional conocido como el animus, representa la participación subjetiva proveniente de la voluntad del interesado en poseer.

Esta situación, demuestra diversas cuestiones y diversidad de pareceres, dando lugar a un considerable número de opciones y complejidad en el estudio de la posesión.

Opinión de Savigny:

En la teoría clásica de Savigny, también llamada subjetiva, se reconocen los elementos corpus y animus. Para tener la posesión se requiere la participación del corpus y el animus. El corpus engendra la detentación o tenencia, pero no implica la posesión sin el animus. El animus consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio. Y siempre debe ser a título de dueño o al menos Rem Sibi Habendi (de tener la cosa para sí). Para Savigny, la posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con animus domini o rem sibi habendi.

Opinión de Jhering:

Su teoría desmiente la opinión de Savigny, aún cuando hace participar también al corpus y animus. Para Jhering, el corpus es el medio por el cual el animus se exterioriza. Implica una serie de hechos demostradores de una explotación económica de la cosa, no es una relación meramente de hecho. Para ello se requiere el interés del sujeto para alcanzar la explotación de la cosa. Ambos elementos son indivisibles, están relacionados en un todo y su conjunto se traduce en la posesión. Donde hay detentación, hay posesión.

Opinión de Saleilles:

Saleilles se aparta del criterio de Savigny y de Jhering, si bien continúa con la presencia del corpus y del animus, Saleilles funda la posesión en relación de apropiación económica:

“Es poseedor todo aquel que en el orden de los hechos aparezca gozando independientemente y a quien, entre todos aquellos que mantienen relaciones de hecho con la cosa, deba considerársele con justo título como dueño de hecho de la misma”. (54)

Así mismo, se debe tener en cuenta la influencia del Código Alemán y Suizo, sobre la Legislación Civil Mexicana, al distinguir dos clases de posesión: la posesión originaria y la posesión derivada: la primera que se posee como dueño y la segunda la que se recibe temporalmente en virtud de un acto jurídico.

En concordancia con nuestro derecho civil y siguiendo lo expuesto por el maestro Antonio de Ibarrola y el maestro Rojina Villegas, se concluye que la definición que da éste último de posesión, es la más apegada a nuestro derecho.

La posesión, es así, un poder físico, no jurídico, ni necesita serlo para existir, esto constituye el corpus.

La posesión implica la ejecución de actos materiales con el propósito de aprovechamiento o de custodia. Lo cual constituye el elemento animus posesorio. No debe confundirse con el animus domini (ánimo de dueño), el cual sólo es peculiar de la posesión originaria, que es el ánimo indispensable de la teoría subjetiva de Savigny. Tampoco se trata del propósito de apropiación económica de Saleilles, porque éste no existe en el simple aprovechamiento o custodia de bienes ajenos; ni tampoco en el animus de explotación económica de Jhering; a pesar de que es el que más se acerca en su conceptualización a la posesión derivada. El animus, como lo entiende el maestro Rojina Villegas, en el derecho mexicano, consiste en:

“El propósito de ejercer el poder físico para la explotación o la custodia de los bienes”. (55)

Respecto de este tema, sobresale como parte medular del mismo el propósito del presente estudio, los efectos de la posesión, los cuales derivan inicialmente del principio general de derecho que reza, que la posesión presume la propiedad. En consecuencia, todo poseedor tendrá a su favor la presunción de ser el dueño de los bienes que posee. Así mismo, la posesión puede ser instrumento para adquirir un derecho real

(54) Idem, p. 162.

(55) Idem, p. 169.

de propiedad sobre el bien poseído; esto mediante alguna de las instituciones jurídicas que se contemplan como medios adquisitivos de la propiedad y que en relación con el derecho de posesión se resumen en la figura de la prescripción adquisitiva, misma que en roma era conocida como la usucapión y que muchos Códigos Civiles Estatales, como lo es el del Estado de México, recogen atinadamente con este nombre.

La posesión es una materia llena de particularidades al estudiarla doctrinalmente. En caso de ignorancia o de duda cuál es el mejor de los derechos, se protege, por lo pronto, al que tiene apariencia de tenerlos. Un derecho cualquiera que sea, consiste en la posibilidad legal de usar ciertas facultades. El hecho de usarlas, no es el derecho, sino el ejercicio del derecho.

El individuo que usa el derecho está en posesión de este derecho. La posesión no es entonces, sino un puro hecho. Pero esta manifestación exterior del derecho de propiedad no es el derecho mismo de propiedad. Posesión y propiedad son dos cosas distintas. Si ambas estuvieran siempre reunidas en las mismas manos, la distinción no sería necesaria. Pero puede ocurrir que estén separadas en dos personas diferentes cuando la cosa está en manos de uno que no es el propietario y que por tanto ejerce sobre ella actos de dueño. El caso más frecuente es aquél en el que la misma persona es a la vez, el propietario y el poseedor. De donde se tiene fundamento para concluir, que si alguien es poseedor, es probable que al mismo tiempo, sea propietario. La posesión es una presunción a favor del título; el hecho autoriza a presumir el derecho. Es precisamente esta observación, por la cual, las cualidades de poseedor y propietario están normalmente reunidas en la misma persona, lo que explica porqué en un gran número de casos, la previa adquisición de la posesión es la condición para la adquisición de la propiedad.

Se debe considerar que la ley no solamente protege la posesión que se funda en una tenencia justa. Hay posesión con derecho y sin derecho. Una cosa es la posesión, “mero hecho” y otra los efectos jurídicos que debe producir la posesión. No hay que confundir la posesión hecho, con el derecho a poseer: la posesión, aún la que es contra derecho, es posesión y produce efectos jurídicos.

En consecuencia se podría fijar los siguientes puntos acerca de la posesión:

- I. La posesión es un poder físico. Es simplemente un hecho.

- II. La posesión en abstracto, es completamente independiente de la propiedad, por más que haya entre ellas una íntima relación.
- III. El poseedor por el sólo hecho de poseer y sin tener en cuenta la calidad de su posesión, debe gozar de protección posesoria, contra los que no tengan mejor derecho.
- IV. El poseedor en concepto de dueño, cumpliendo los requisitos establecidos por la ley, puede llegar a convertirse en propietario mediante la usucapión o prescripción adquisitiva.
- V. La posesión siempre consta de dos elementos: el corpus y el animus.

3.5 LA PRESCRIPCION

El tópico de la prescripción es analizado con mayor amplitud en este apartado, por su importancia y relación con el tema de este trabajo.

El Código Civil del Estado de México, contempla y regula la posibilidad de que el mero transcurso del tiempo traiga consigo modificaciones en el patrimonio de una persona; concretamente la adquisición de un derecho o bien la liberación de una obligación.

En los supuestos apuntados, se está ante la figura de la prescripción; ésta puede ser de dos especies, la positiva si con ella se adquiere un derecho y la negativa si trae consigo la liberación de una obligación.

El Código Civil para el Estado de México, regula la figura de la prescripción adquisitiva, con el término de usucapión; término que en dicho sistema jurídico es de origen latino y se tomó de la palabra usucapión la cual se compone a su vez de las palabras usu – capere, que significan adquirir por el uso, éste último tal y como se desprende del encabezado, del capítulo V, perteneciente, al libro segundo, título cuarto del Código sustantivo de esta entidad federativa. Para efectos del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, dentro de la redacción del artículo 3.20 que reza lo siguiente.- El que tenga interés de rendirle información de dominio a que se refiere el Código Civil, a su solicitud acompañará: Certificado de No Inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad; Pago del Impuesto Predial; Plano descriptivo y de la localización del inmueble; Constancia del Comisariado Ejidal o Comunal.

Se opina que, debido a la usucapión de inmuebles, solo pueden acudir aquellos que demuestren que el bien inmueble se encuentra inscrito a favor de alguien en el Registro Público de la Propiedad del lugar de la circunscripción al que pertenezca y contra el que se deberá entablar demanda en juicio contencioso, podría ser una causa por la que el legislador optó por denominarle de esta forma, para evitar confusiones con la adquisición por prescripción mediante información de dominio, en la que el presupuesto indispensable es que el bien inmueble no se encuentre inscrito a favor de persona alguna en dicho Registro, y el cual se tramita vía administrativa o judicial.

3.5.1. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPION.

Prescripción Adquisitiva. La trascendencia que este medio adquisitivo de la propiedad reviste para el tema central del presente trabajo de investigación, implica que la misma sea estudiada particularmente como mecanismo para adquirir un bien inmueble; el artículo 5.127 del Código Civil del Estado de México, expone a la usucapión, como un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas por esa ley.

De esta forma, sobresalen como condiciones esenciales de la usucapión, las siguientes:

1.- La posesión física de un bien. La cual implica en principio el poder físico ejercido por una persona sobre una cosa, que le permite retenerla y ejecutar con ella actos materiales de aprovechamiento, sea con derecho o si él. Debiendo en consecuencia contar con los dos elementos de la posesión, el animus y el corpus.

Conforme al artículo 5.128 del Código Civil del Estado de México, la posesión necesaria para usucapir debe ser: pública, pacífica, continua y en concepto de propietario.

- a) **En concepto de propietario:** es decir, debe provenir de un acto o hecho jurídico, traslativo de propiedad. Cuando se posea en virtud de un derecho real distinto de la propiedad, o de un derecho personal, no existiría esa presunción. Es decir, la posesión debe ser originaria y no derivada, para que pueda operar la usucapión. Cuando el poseedor no tenga un título de dueño, el término empezará a correr a partir de que comience a poseer con tal carácter. El animus de la posesión deberá ser en consecuencia. Animus domini.

Así mismo, se cita la Jurisprudencia por Contratación de Tesis 18/94 visible a fojas 1235 y 1236 del Semanario Judicial de la Federación. Octava época., Tomo IV, tercera sala, segunda parte. Jurisprudencia por Contradicción de Tesis. Suprema Corte de Justicia de la Nación:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. PARA QUE SE ENTIENDA SATISFECHO EL REQUISITO DE LA EXISTENCIA DE LA “POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO” EXIGIDO POR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y POR LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA QUE CONTIENEN DISPOSICIONES IGUALES, ES NECESARIO DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DEL QUE SE DERIVE LA POSESIÓN: De acuerdo con lo establecido por los artículos 826, 2251 fracción I y 1152 del Código Civil para el Distrito Federal, y por las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales para usucapir un bien raíz. Es necesario que la posesión del mismo se tenga en concepto de dueño o de propietario. Este requisito exige no sólo la exteriorización del dominio sobre el inmueble mediante la ejecución de actos que revelen su comportamiento como dueño mandando sobre él y disfrutando del mismo con exclusión de los demás, sino que también exige se acredite el origen de la posesión, pues al ser el concepto de propietario o de dueño un elemento constitutivo de la acción, el actor debe probar, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que inició la posesión con motivo de un título apto para trasladarle el dominio, que puede constituir un hecho lícito o no, pero en todo caso debe ser bastante para que fundadamente se crea que posee en concepto de dueño o de propietario y que su posesión no es precaria o derivada. Por tanto, no basta para usucapir, la sola posesión del inmueble y el comportamiento de dueño del mismo en un momento determinado, pues ello no excluye la posibilidad de que inicialmente esa posesión hubiere sido derivada.

Tercera Sala. Octava época Gaceta número 78, junio 1994, página 30.

Contradicción de tesis 39/92. Sustentada entre el cuarto Tribunal Colegiado en materia civil del primer circuito y el Tribunal Colegiado del vigésimo circuito. 23 de mayo de 1994, por 5 votos. Ponente: Luis Gutiérrez Vidal. Secretaría: María Guadalupe Saucedo Zavala.

Tesis de Jurisprudencia 18/94. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión del 23 de mayo de 1994, por cinco votos de los Señores Ministros Presidente Carlos Sémpe Minvielle, Mariano Azuela Buitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Irma Cué Sarquis y Luis Gutiérrez

Vidal. Designado a los dos últimos H. Pleno de éste Tribunal para cubrir las vacantes existentes.

- b) Pacífica: El poseedor debió haber entrado en posesión sin violencia. Aunque la legislación civil también establece condiciones, si se adquirió mediante violencia.**
- c) Continua: Sin interrupción en su desplazamiento temporal. La interrupción de la posesión hace cesar el plazo requerido para usucapir, su reanudación la hace renacer de nueva cuenta, pero con la pérdida del tiempo poseído antes de la interrupción (artículo 5.139 C.C. Edo. Méx.).**

El término de la usucapión se interrumpe en los siguientes casos:

- 1.- Si el poseedor es privado de la cosa por más de un año.**
- 2.- Por la interposición de demanda u otra interpelación judicial. Si se desiste el actor o fuese desestimada, no opera la interrupción.**
- 3.- Porque la persona en cuyo favor transcurre el término para usucapir, reconoce, expresa o tácitamente, por hechos indudables el derecho de la persona que demanda.**

- d) Pública: De manera que sea conocida por todos, o esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad.**

Se debe agregar que la usucapión exige además.

I) Capacidad del sujeto que adquiere (prescribente); pero los menores y demás incapacitados (como los sujetos a interdicción), pueden hacerlo por medio de sus representantes, al igual que las personas morales. Los que tienen una incapacidad especial para adquirir bienes determinados, no pueden prescribir esos bienes a su favor. Por ejemplo, los extranjeros respecto de bienes que se encuentren en la zona prohibida del territorio nacional (artículo 27 Constitucional),

II) Que los bienes se encuentren dentro del comercio.

La determinación del tiempo que deba transcurrir para usucapir un bien, depende de varios supuestos, en principio si es una adquisición de buena fe o de mala fe.

Según lo establece el artículo 5.44 del Código Civil del Estado de México, la adquisición de buena fe es aquella en la que se posee en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer; también lo es quien ignora los vicios que le impiden poseer con derecho. El poseedor de mala fe, entra a poseer sin título o conoce los vicios del título. Debiendo entenderse por título la causa generadora de la posesión.

A su vez se puede hacer mención del precedente visible en la página 516 de la Revista del Poder Judicial del Estado de México, Tomo I, número 1, Toluca, 1997 clave 3SC.010:

POSESION QUE DEBE ENTENDERSE POR TITULO : De acuerdo con el último párrafo del artículo 781 del Código Civil para esta Entidad Federativa, por título debe entenderse la causa generadora de la posesión, esto es: El acto o hecho jurídico mediante el cual se adquiere un derecho que entonces con la causa y el derecho mismo que asiste a una persona, que la legitima activa y pasivamente, pero de ninguna manera el documento material.

Instancia: Primera Sala Civil Regional de Texcoco.- Toca de apelación: 339/97; Recurrente: MARIA VALENCIA FLORES, Unanimidad de votos.- Catorce de mayo de 1997.- Ponente: Magdo. Perfecto Díaz Maldonado.

En el caso de bienes inmuebles el término para prescribir será de cinco años, si la posesión es de buena fe, pacífica, continua, pública y en concepto de propietario; y en diez años, si la posesión es de mala fe, pacífica, continua, pública y en concepto de propietario. Los bienes muebles se prescriben en tres años y en cinco años según la buena fe o mala fe del poseedor, respectivamente.

Para los siguientes supuestos se tiene un tratamiento específico:

- a) Los inmuebles se prescriben en cinco años, si se inscribió la posesión, en el Registro Público de la Propiedad, contados a partir de dicha inscripción.**
- b) Cuando se trata de fincas rústicas, en las que se demuestre, por quien tenga interés jurídico que el poseedor no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que el poseedor de finca urbana no ha hecho las reparaciones necesarias y por ello se encuentra deshabitada. Se aumentará en una tercera parte el término para la buena o mala fe.**

- c) Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para los inmuebles será de diez años y para los muebles de cinco años contados desde que cese la violencia
- d) D) La posesión que se adquiere por medio de un delito se le considera de mala fe, y se cuenta a partir de que ha quedado extinta la pena o ha prescrito la acción penal.
- e) E) El Estado, los Municipios y las demás corporaciones de carácter público, se consideran como particulares para usucapir bienes.
- f) F) Los bienes propios del Estado y Municipios, sólo podrán adquirirse por ese medio, cuando la posesión sea apta para usucapir durante el doble de tiempo que se especifica en el Código Civil del Estado de México.

Aquí se hace la reflexión siguiente: Según lo dispone el artículo 5.10 del Código Civil para el Estado de México. Los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los particulares. Y los del dominio del poder público son los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios.

De acuerdo al Código Civil del Estado de México los bienes del dominio del poder público, se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios. En cuanto a los bienes propiedad de la federación, estos están regulados por La Ley General de Bienes Nacionales, y en principio los divide en bienes del dominio público de la federación y bienes del dominio privado de la Federación. En este primer rubro se encuentran los bienes de uso común y los destinados a un servicio público (Artículo 2 de la Ley General de Bienes Nacionales).

Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles, los bienes propios y los destinados a un servicio público pertenecen al dominio privado de la Federación, Estado o Municipio. Por lo que se concluye en que estos dos últimos pueden ser prescribibles, siempre y cuando en el segundo caso, se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados.

En la usucapión, existe la posibilidad por parte del poseedor actual de completar el tiempo que necesite, con el de la posesión de su causante.

Así mismo, la usucapión no opera:

- 1.- Entre copropietarios o cooposeedores respecto de la cosa poseída.
- 2.- Entre ascendientes y descendientes, durante la patria postestad.

- 3.- Entre consortes.
- 4.- Contra los incapacitados, mientras no se haya discernido su tutela.
- 5.- Entre incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dure la tutela.
- 6.- Contra los que se ausenten del Estado por comisiones de servicio público.
- 7.- Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra.

En términos generales, el interesado en usucapir un bien, deberá demandar a quien se encuentra registralmente inscrito; cuando la adquisición se hizo mediante contrato de compraventa, si bien tiene acción personal contra su vendedor, por virtud del cual puede obtener el cumplimiento y la firma de la escritura respectiva, también tiene a su alcance la acción de prescripción. En virtud de que la posesión que se requiere para prescribir, deriva de la exigencia legal de que la posesión que se tenga en concepto de propietario es diversa a que el poseedor sea propietario. En el caso de que se tenga un título objetivamente válido y la posesión sea en carácter de dueño, por haber emanado de un acto jurídico que por su naturaleza es traslativo de propiedad, como lo es la compraventa. Nada impide que se pueda llevar a cabo el juicio de otorgamiento y firma de escritura o la acción de prescripción, situación que actualmente en la práctica judicial, aún no conforma una unidad de criterio.

Otra cuestión es la relativa a la adquisición proveniente de un propietario, que a su vez adquirió del original propietario a nombre de quien se encuentra inscrito el inmueble en el Registro Público de la Propiedad, quien deberá demandar a su vez a quien se encuentra registrado, y el causante de su adquisición. A lo cual es posible aplicar la siguiente Jurisprudencia:

PRESCRIPCION POSITIVA LEGITIMACION PASIVA EN EL JUICIO.- Si el interesado en la usucapión sabe quien es el propietario del bien inmueble objeto de su pretensión pero en el Registro Público de la Propiedad aparece como titular una persona distinta, no es válido considerar, sobre la base exclusiva de una aplicación gramatical el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federal, que el juicio de prescripción adquisitiva deba dirigirse contra la persona cuyo nombre aparezca inscrito en el Registro Público, sino que conforme a una interpretación lógica y jurídica del mencionado precepto, en la hipótesis mencionada, la demanda debe enderezarse también contra el verdadero propietario del bien inmueble, con lo cual surge un litisconsorcio pasivo necesario, integrado por este, como auténtico titular de los derechos de dominio y la persona anotada en el Registro Público de la Propiedad por figurar como titular de un derecho registral. La legitimación del primero obedece al fundamento de

la usucapión el cual desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos (los generados para oír la posesión apta para usucapir que tiene el actor y los de propiedad que le asistan al titular del dominio), en tanto que centrada la atención del sujeto pasivo, la prescripción adquisitiva descansa en la inercia del auténtico propietario del bien, quien lo abandonó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión que constituiría la sanción impuesta al propietario negligente. Vistas así las cosas, es claro que el fundamento de la usucapión no tendría operancia si la prescripción adquisitiva se demandara de alguien que no fuere el verdadero propietario, por que el estado de incertidumbre aludido no cesaría, al no haber sido tomados en cuenta los derechos del auténtico dominador de la cosa: además, no tendría sentido atribuir el abandono del bien inmueble a quien no puede imputársele la calidad de "propietario negligente". Por estas razones si está determinado quien es el propietario del bien inmueble que se pretende usucapir, tal titular del dominio está también legitimado pasivamente en la causa, aún cuando no aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad, por que sólo su actitud de abandono y negligencia podrían constituir la causa para el acogimiento de la acción de prescripción y por otra parte la estimación de la demanda en su caso implicaría la privación de los derechos de dominio del original propietario, privación que se hubiera llevado a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia prevista en el artículo 14 Constitucional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DE PRIMER CIRCUITO. Jurisprudencia visible en las páginas 178 y 179 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Suprema Corte de Justicia de la Nación, Novena Época, Tomo III, enero de 1996.

Amparo directo: 3584/95.- Eva Rosales Flores y otras.- 13 de julio de 1995.- Unanimidad de votos.- Ponente: Gilda Rincón Orta.- Secretaria: Ana María Serrano Oseguera.

Amparo directo: 5564/95.- Maura Angeles Barco Pérez.- 26 de octubre de 1995.- Unanimidad de votos.- Ponente: Leonel Castillo González.- Secretario: José Juan Bracamontes Cuevas.

Otros eventos comunes y actuales en el Estado de México, son las situaciones de hecho, respecto del propietario de un terreno que vendió diversas fracciones del mismo, sin tramitar ante Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México, la autorización correspondiente, es decir Autorización de Subdivisión y la protocolización ante Notario de la misma

y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; lo anterior debido a ignorancia, falta de recursos económicos o porque no reúne los requisitos para que le sea otorgado el permiso. En tales circunstancias se tramitan juicios de usucapión por parte de los compradores, para que puedan obtener claves catastrales individualizadas, contraten el servicio de conexión de agua y drenaje e inscriban en el Registro Público de Propiedad el contrato privado de compraventa, siempre y cuando exista el antecedente de propiedad.

Sin existir aún un criterio definido por las autoridades jurisdiccionales del Estado de México, algunos integrantes del Poder Judicial, consideran necesaria la observancia de la Ley de Asentamientos Humanos de la Entidad, por ser de orden público como presupuesto a la inscripción correspondiente. Sin embargo, cuando la sentencia judicial declara la inscripción de un inmueble, que no cumpla con la autorización para subdividir, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad soluciona la problemática que surge de la calificación registral del documento a inscribir, que adolece del requisito administrativo. Mediante la aplicación del artículo 33 de éste Reglamento, el cual establece que mediante segundo oficio deberá inscribirse y anotarse si la autoridad respectiva insistiera, en atención a éste segundo oficio; en la oficina del lugar de la circunscripción que le corresponde y servirá de título de propiedad al poseedor. Debiendo darse plena observancia a los aspectos fiscales que origina, así como el pago de los derechos respectivo de inscripción de inscripción.

La usucapión causa el impuesto sobre traslación de dominio (Estado de México), y el impuesto federal, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, artículo 104 fracción III, debiendo estarse a lo previsto por el artículo 127 del Reglamento del I.S.R. que establece:

Artículo 127: Tratándose de adquisiciones por prescripción, el valor de los bienes se determinará mediante avalúo referido a la fecha en que ésta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. En caso de que no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en que se haya interpuesto la demanda.

En los casos en que se acuda a la prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos los bienes, no quedará gravado el ingreso así percibido.

El último párrafo de éste artículo, exenta al promovente del pago de este impuesto siempre y cuando se acuda a la prescripción para purgar vicios en la adquisición.

CAPITULO IV.- INMATRICULACION REGISTRAL

El análisis y estudio de la Inmatriculación, como figura esencial del Derecho Registral; es motivo fundamental del presente trabajo.

La palabra Inmatriculación deriva de dos vocablos griegos que son: in que significa “en” y matriculum que significa “registro”, es decir, poner en un registro algo.

El maestro Rafael de Pina, la define con claridad; “La Inmatriculación es en sentido amplio, la inscripción o anotación en un Registro de personas, cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella, los efectos jurídicos previstos legalmente. Incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad, introduciéndola de este modo en la vida registral”. (56)

Esta definición es el punto de partida y encomienda esencial del Registro Público de la Propiedad, que tiene que dar cumplimiento a las funciones de inscripción, organización y control de bienes muebles e inmuebles.

Se habla de anotación o primera inscripción porque sólo puede abrir matrícula a los bienes inmuebles que nunca han estado inscritos en el Registro Público de la Propiedad y en consecuencia carecen de antecedentes registrales; para realizar cualquiera de los procedimientos que la Ley establece para in matricular un inmueble, es necesario obtener un certificado otorgado por el Registro Público de la Propiedad, que acredite que el inmueble no esta inscrito a nombre de persona alguna.

El Código Civil para el Estado de México, no define el término in matricular, se refiere a esta figura como: “La primera inscripción de propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que además carece de antecedentes registrales en el mismo”.

4.1 DEFINICION, FORMAS Y PROCEDIMIENTO

El término Inmatriculación, es entendido como registro o inscripción, siendo una de sus principales definiciones, la establecida por la Real Academia Española, citada en la Enciclopedia Larousse, en los siguientes términos:

(56) DE PINA, Rafael, Diccionario de Derecho. 1985, p. 305.

“Inmatriculación: Acción y efecto de in matricular, registrar, inscribir o anotar una persona, un animal, una cosa, un contrato o un acto en un registro. Primer asiento de incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad”. (57)

En la Revista Escriba del Colegio de Notarios del Estado de México, se contempla como explicación de la Inmatriculación, la siguiente:

“La inscripción o anotación en el Registro Público de la Propiedad, de personas, cosas, actos o derechos, con el objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente. Incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad introduciéndolo de este modo en la vida registral”. (58)

Catedráticos eruditos en el tema, han visto en este término, una expresión que no concuerda con el idioma castellano, tal como lo contempla en su opinión el Maestro Niceto Alcalá Zamora y Castillo para quien el término correcto hubiese sido “Inscribir”, en lugar del verbo “Inmatricular”.

Retomando lo anterior, se hacen las siguientes consideraciones:

. La Inmatriculación es una figura legal que implica necesariamente la existencia de un inmueble.

. Mediante este procedimiento se materializa o inscribe por primera vez en un libro, la existencia de un inmueble, entrando a formar parte de la vida registral. Como lo señala el Maestro Colín Sánchez, lográndose así el fin principal inmediato del Registro Público de la Propiedad, mediante la publicidad del acto jurídico, que resulta de la inscripción en el libro correspondiente.

Como se expondrá más adelante, dentro de las formas de In matriculación que contempla el Código Civil, existe la inscripción del decreto o de los títulos que se expidan con fundamento en éste, que conviertan a un bien del dominio público, al dominio privado; la inscripción de títulos de solares urbanos expedidos por el Registro Agrario Nacional y los documentos que conviertan un bien ejidal en propiedad privada.

(57) Gran Enciclopedia Larousse. Tomo 6, 1998,p.13.

(58) “Escriba” Revista del Colegio de Notarios del Estado de México. 1998, p.180.

Atendiendo a lo anterior, ---como ya lo especificamos en el concepto que dimos de Inmatriculación, llegamos a la afirmación de que existen algunas fincas que tienen antecedentes registrales, no en el Registro Público de la Propiedad, de esa jurisdicción pero si en el Registro Agrario Nacional, en el caso de solares urbanos y ejidos; así como también sucede en los bienes del dominio público inscritos en el Registro Público de Bienes Nacionales.

Por lo que se deduce que el Maestro Ramón Sánchez Medal y el Maestro Guillermo Colín Sánchez, cuando definen a la In matriculación como el primer ingreso de un determinado inmueble al Registro Público de la Propiedad que además carezca de antecedentes registrales; se refieren únicamente a los registros otorgados por el Registro Público de la Propiedad, ya que algunos bienes inmuebles pueden estar registrados en algunas otras dependencias, pero para fines distintos a los de tal registro.

De lo expuesto, se pueden tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

. A partir de la Inmatriculación, un inmueble es incorporado al sistema de organización y registro de la oficina encargada de este fin y por ende, se individualiza dicho inmueble otorgándole un registro de la oficina encargada de este fin y por ende, se individualiza dicho inmueble otorgándole un registro específico, dentro del cual se llevarán a cabo los asientos posteriores.

. Como consecuencia de lo anterior, la Inmatriculación origina el nacimiento de la primera inscripción, que puede ser de propiedad o posesión, en una página en el libro de registro de la sección primera (registro de bienes inmuebles), libro primero (en general, actos traslativos de dominio), del volumen que por municipios se lleve del libro primero y que le corresponda.

. Es así como el procedimiento de Inmatriculación hace ingresar a la vida registral un inmueble, dando publicidad al mismo, con los efectos de oponibilidad ante terceros implícito en los principios registrales.

. Al tratarse de una función pública debe hacerse cumpliendo con todos los requisitos legales y formalismos que la ley de la materia impone para tal efecto.

. Se practica a instancia de parte interesada, quedando excluida la In matriculación Oficiosa.

. Cualquier interesado puede llevar a cabo el trámite de Inmatriculación de un bien inmueble, deberá solicitar una certificación de no inscripción por parte del Registro Público de la Propiedad del lugar correspondiente, mediante la forma (véase anexo 1), y deberá llenar los requisitos previstos en la misma.

. Por disposición expresa de la Ley existen diversos procedimientos para llevar a cabo la Inmatriculación, mediante vía judicial o administrativa, mismo que serán objeto de estudio en este capítulo.

Desde una perspectiva histórica, la Inmatriculación en el derecho Español fue considerada como sinónimo de intabulación, es decir la representación tabular de un inmueble en el registro inmobiliario de una localidad determinada; de ahí que la Inmatriculación hubiera sido entendida, y así haya sido asumida en nuestro derecho, como la primera inscripción de los datos de un inmueble al libro catastral de una localidad, teniendo como punto de partida el nacimiento o constitución de un derecho real sobre el referido inmueble.

Esta figura entendida precisamente como la primera y originaria inscripción de los datos de un inmueble dentro del Registro Público de la Propiedad, parte de la existencia y nacimiento en general de un derecho real sobre el mismo; creando en consecuencia un historial registral del inmueble de mérito, tal y como lo contempla el Licenciado Alejandro E. Pérez Teuffer Fournier, Notario Público del Estado de México, en la Revista Escrava, del Colegio de Notarios del Estado de México, al establecer como definición integral y completa de la Inmatriculación, la siguiente:

“De tales conceptos podemos concluir que la Inmatriculación es una inscripción, es decir, es el acto procedimental mediante el cual el Registrador, cumplimiento con los requisitos legales, materializa en un libro correspondiente el acto jurídico, dejando con ello constancia fidedigna del mismo dando publicidad al acto.

En este orden de ideas, la Inmatriculación es la primera incorporación o base de la cadena esencial sobre la cual sucederán una serie de anotaciones e inscripciones que debidamente instrumentadas unas con otras nos permitirán conocer la situación real de la finca inscrita”. (59)

(59) PEREZ TEUFFER FORNIER, Alejandro E. Idem,p.182.

De lo antes expuesto se deduce que, quien tenga interés en Inmatricular la propiedad o la posesión de un inmueble, puede optar por cualquiera de los dos procedimientos establecidos en la ley para obtenerla; uno de carácter judicial y otro de carácter administrativo.

El Código Civil vigente para el Estado de México reformado el 7 de Junio del 2002, contempla únicamente seis formas por las cuales debe verificarse la Inmatriculación:

“Artículo 8.52.- La Inmatriculación se verificará:

- I. Mediante información de dominio;
- II. Mediante información posesoria;
- III. Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un periodo por lo menos de cinco años;
- IV. Mediante la inscripción del decreto publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México que convierta en bien del dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto;
- V. Resolución administrativa que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado.
- VI. La inscripción de los títulos de solares urbanos expedidos por el Registro Agrario Nacional o de los documentos que conviertan a un bien ejidal en propiedad privada.

En el ámbito positivo que nos ocupa, en la legislación Civil para el Estado de México, la Inmatriculación se encuentra regulada en el libro octavo del Registro Público de la Propiedad de inmuebles, capítulo uno de los Títulos inscribibles y anotables, capítulo tercero de la Inmatriculación (inmuebles) carentes de antecedentes registrales), en los artículos 8.52 al 8.64. Los cuales hacen referencia a la Inmatriculación y la forma que se debe sujetar ese trámite, estimándose que el procedimiento relativo debe ser regulado por el Código de Procedimientos Civiles, en diversas iniciativas se proponen las reformas conducentes para separar del Cuerpo Legal primeramente invocado, el procedimiento a que se hace mérito y reubicar ese trámite en el Código Procesal.

Dada la fuerza del procedimiento Judicial que se rige para las inmatriculaciones, se estima conveniente ubicar el trámite respectivo en el Libro Tercero del Código de Procedimientos Civiles”.

Este procedimiento Judicial comprende todos los actos en que por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados se requiere la investigación del Juez, sin que éste promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

4.2 LA INMATRICULACION POR MEDIO DE LA INFORMACION DE DOMINIO.

Este tipo de Inmatriculación puede ser catalogada dentro de la inmatriculación Judicial en general, toda vez que la misma se desarrolla ante una autoridad Judicial, presentándose cuando una persona tiene en posesión un predio determinado, siempre y cuando su posesión se ajuste a las especificaciones legales de la información de dominio; éste tipo de Inmatriculación es regulada específicamente en los artículos 8.51 fracción I y 8.52 del Código Civil para el Estado de México, así como en el artículo 3.20 del Código Procesal Civil, encontrándose dichos artículos en los siguientes términos:

“Artículo 8.52.- La Inmatriculación se verificará mediante:

I.- Información de Dominio.

“Artículo 8.53.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y que no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea factible de ser inscrito por defectuoso, sino está en el caso de deducir a la acción que le concede el artículo 5.140 del Código Civil por no estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad, los bienes a favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles”.

“Artículo 3.20.- Las informaciones de dominio podrán decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate del mismo que tenga interés de acreditar la posesión a que se refiere el Artículo 8.53 del Código Civil, a su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca de los Registros Fiscales de las Oficinas rentísticas del Estado.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, de la Autoridad Municipal, del respectivo Registrador de la Propiedad, de los colindantes y de la persona a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial.

Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente por tres veces, de tres en tres días en la Gaceta del Gobierno del Estado y en otro periódico local de los de mayor circulación.

Además se fijará un ejemplar de la solicitud en el predio objeto de la información.

Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público”.

El Procedimiento de Inmatriculación por medio de información de dominio, es desahogado ante una autoridad judicial, mediante un trámite de Actuaciones Judiciales, dentro del cual deben cumplirse los siguientes requisitos:

. Se tramita por la persona que sea o haya sido poseedora del inmueble, siempre que su posesión haya durado cuando menos el término legal de la prescripción, es decir, cinco años si la posesión es de buena fe y diez años si la posesión es de mala fe. Como requisito del poseedor, no debe contar con título de propiedad o bien, el título que tenga debe ser defectuoso.

En forma evidente y por regla general de la Inmatriculación, el inmueble no debe encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad, porque en tal caso el promovente tendría el derecho de ejercitar un juicio ordinario civil de usucapión en contra de quien se encuentra como titular registral de inmueble.

. Se debe acreditar la falta de inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, mediante el certificado de no inscripción que para tal efecto expida la propia oficina registral correspondiente.

. Dentro del procedimiento de Judicial se debe acreditar también el estado del inmueble en el aspecto fiscal. Esto implica, una constancia en

que aparezca el nombre de la persona que se encuentra registrada como contribuyente, y el estado de los pago (si se encuentra o no al corriente) del impuesto predial sobre el inmueble que se pretende inmatricular. Lo anterior se acredita con las boletas del pago predial expedidas por la tesorería del Municipio al que corresponda el inmueble y la constancia de no adeudo predial.

. Se dará citación al Ministerio Público adscrito al Juzgado en el que se siga el asunto.

. Igualmente se citará a la autoridad municipal de la localidad en donde se encuentre el predio a inmatricular.

. Así mismo se dará citación a los colindantes del predio que se pretende inmatricular.

. En caso de que en la oficina catastral se encuentre registrado un titular fiscal del predio, este deberá ser citado para que manifieste lo que a su derecho corresponda.

. La solicitud de In matriculación se acompañará de la testimonial de cuando menos tres testigos que tengan notorio arraigo en la localidad donde se ubique el inmueble.

. La solicitud de In matriculación por información de dominio se publicará por tres veces, de tres, en tres días, en la Gaceta de Gobierno del Estado, así como en un periódico local de mayor circulación.

. Por último, una copia de la solicitud de In matriculación, debidamente sellada y cotejada por la autoridad judicial, será fijada en un lugar visible del predio que se pretenda inmatricular. En la práctica el promovente podrá fijar el oficio expedido por la autoridad para tal efecto y con posterioridad el notificador al momento de citar a los colindantes, se cerciorará que se ha cumplido con el requisito en cuestión o directamente el notificador deberá ir al inmueble y colocar el oficio en un lugar visible.

Una vez demostrada la posesión del predio, el Juez resolverá el procedimiento judicial, declarando, cuando así proceda, que el poseedor se ha convertido en propietario por prescripción, teniendo esta resolución el carácter de título de propiedad y debiéndose inscribir la misma en el Registro Público de la Propiedad de que se trate, en la sección, del libro primero, del volumen del Municipio al que le corresponda, previa la

protocolización de la información de dominio por el Notario Público que haya designado el promovente, tal como lo señala el artículo 3.29 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México y con el respectivo pago de los impuestos y derechos de registro que cause.

El impuesto sobre traslación de dominio se causa y lo contempla el artículo 114, fracción VIII, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Respecto del Impuesto Federal, primeramente se resalta que la adquisición de la propiedad se produce como consecuencia de la prescripción. La Ley del Impuesto sobre la Renta, grava como adquisición la prescripción en el artículo 104 fracción III, y deberá pagarse en los casos que se promueva la información de dominio sin título. Cuando el título sea defectuoso y se acudió a éste procedimiento para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fue adquirido el bien, el artículo 127 del Reglamento del Impuesto Sobre la Renta, establece que no quedará gravada la adquisición.

En relación a lo antes expuesto, se transcribe la siguiente tesis:

Octava época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XII, Septiembre, página 243.

INMATRICULACION: SUS EFECTOS (LEGISLACION DEL ESTADO DE MEXICO).

Los procedimientos judiciales sobre Inmatriculación, no tienen como efectos construir un derecho de propiedad, sino única y exclusivamente el de dar derechos declarativos y publicitarios al acto jurídico. Es así que el artículo 8.54 del Código Civil para el Estado de México, no establece que a través de la Inmatriculación se pueda adquirir la propiedad, solamente otorga la facultad de rendir una información de dominio, par inscribir la posesión de un inmueble que no tiene asiento registral de modo que las resoluciones judiciales que se dicten no son título de propiedad, ni tiene valor para invocarse en juicios contenciosos en los que se controvierte la propiedad de un inmueble. Por tal motivo se plantea el presente trabajo, dado que tanto la Inmatriculación judicial, administrativa y la información de dominio son equiparables, porque no darles, el mismo valor jurídico.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 399/93. Catalina Barrios Hernández, 9 de junio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretaria: Vianey Gutiérrez Velásquez.

A este respecto, se hace la siguiente observación. Tal como se encuentra redactado el artículo 8.53 del Código sustantivo del estado de México, relativo a la información de dominio y su correlativo el 3.20 del Código de Procedimientos Civiles de esa misma entidad, último párrafo. Nuestra consideración es que legalmente si se contempla la posibilidad de que el promovente al comprobar debidamente la posesión, será declarado por el Juez, que de poseedor se ha convertido en propietario en virtud de prescripción. Declaración judicial que se tendrá como título de propiedad.

Así mismo, se hace un planteamiento de la postura que se mantiene frente a la adquisición mediante jurisdicción voluntaria.

En el capítulo tercero cuando nos referimos a las formas de adquirir al propiedad, específicamente a la clasificación de formas primitivas y derivadas, hicimos hincapié en que la ocupación, es mecanismo factible para poseer un bien que no ha tenido dueño, ejercitando esta posesión con el ánimo de adquirir el dominio del mismo, esto en virtud de lo establecido por el artículo 27 constitucional que a la letra reza:

“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 ella a los particulares constituyendo la propiedad privada”.

El Maestro Ignacio Burgoa Orihuela, en su análisis de este artículo concluye atinadamente lo siguiente:

“El concepto de propiedad originaria empleado en el primer párrafo del artículo 27 constitucional, equivale sustancialmente a la idea de dominio eminente, o sea, a la de Imperio que el Estado como persona jurídica ejerce sobre la parte física integrante de su ser: El Territorio”.

“El concepto de propiedad originaria no debe interpretarse como equivalente al de propiedad en su connotación común, pues el Estado o la Nación no usan, disfrutan o disponen de las tierras y aguas existentes dentro de su territorio, como lo hace un propietario corriente”.

“Como la Nación esta integrada por hombres, estos en última instancia son los destinatarios de la actividad estatal, la cual solo se justifica en la medida en la que se satisfagan sus necesidades sociales, provea a la solución de sus problemas y procure un mejoramiento en los distintos ordenes de su vida”. (60)

Para lo cual es aplicable la siguiente tesis:

“PROPIEDAD PRIVADA, NO TODOS LOS TERRENOS QUE EN EL REGISTRO NO APAREZCAN COMO DE, PERTENECEN A LA NACION.

Según el artículo 27 constitucional, la propiedad de los terrenos y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene derecho de transmitir el dominio de ellos a particulares, constituyendo la propiedad privada; pero existen múltiples casos en que la federación ha transmitido el dominio de tierras a los particulares, sin que en el Registro Público de la Propiedad se hayan hecho las inscripciones de la que parezca que se trata de propiedad privada y por ello, no puede afirmarse en forma absoluta, que todos aquellos terrenos que en el Registro aparezcan como de propiedad privada pertenecen a la Nación.

Amparo directo 3011/61. Antonio Rodríguez Ibarra. 17 de enero de 1994. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

La anterior tesis sirve de refuerzo, al comentario arriba expuesto y al que a continuación se hace:

Quien tuviera noticia de la existencia de bienes vacantes en el Estado, y quisiera adquirir la parte que la ley le da al descubridor, hará la denuncia ante el Ministerio Público del lugar de la ubicación de los bienes. El Ministerio Público si estima procedente la acción, denunciara ante el Juez la acción para ser declarados vacantes y ser adjudicados al Fisco Estatal. Debiéndose realizar publicaciones y sino existiera reclamante o éste no es declarado dueño pasado el plazo de un mes. El bien inmueble se venderá, dándose una cuarta parte del predio al que la hallo y destinándose las otras tres cuartas partes al establecimiento de beneficencia que designe el gobierno.

(60) BURGOA ORIHUELA. Ignacio Derecho Constitucional Mexicano,1996.p.p.174

Con este supuesto, parece ser que los bienes que son propiedad de un particular, al no estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad o incluso en el Catastro (con lo que podrían ser conocidos), sería bienes vacantes, que tienen un procedimiento específico para su adjudicación, contemplado por la legislación civil estatal.

4.3 LA INMATRICULACION POR MEDIO DE LA INFORMACION POSESORIA

Otra de las formas de Inmatriculación Que regula la legislación del Estado de México, es la que resulta de la información posesoria, la cual reviste como elemento de semejanza con la información de dominio, que ésta es tramitada y resuelta por una autoridad judicial. En el Código Civil de esta entidad, se encuentra contemplada en los artículos 8.54 y 8.56, los cuales presentan una serie de reglas y requisitos que en conjunto son analizados con el artículo 3.20 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, siendo estos tres artículos redactados de la siguiente forma:

“Artículo 8.54.- El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente ante quien lo acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde su inscripción.

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para la inscripción en general y además las siguientes: nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de sus declaraciones y la resolución judicial que ordene la inscripción.”

“Artículo 8.56.- Transcurridos cinco años desde que se extinguió la inscripción de posesión, sin que en el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo a que el Juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro la inscripción de dominio correspondiente”.

“Artículo 3.20 del Código Civil.- El que tenga interés en rendir la información de dominio a que se refiere el Código Civil, a su solicitud acompañará.

I.- Certificado de no Inscripción del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad.

II.- Constancia de estar al corriente del pago del Impuesto Predial.

III.- Plano descriptivo y de localización del Inmueble.

IV.- Constancia del comisariado ejidal o comunal, de que el inmueble no esta sujeto a ese régimen, cuando se encuentre localizado en zonas próximas.

El que desee acreditar la posesión a que se refiere el artículo 8.54 del Código Civil, a su solicitud acompañará los documentos ya mencionados.

La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en el artículo 3.21 y 3.22 del Código Civil.

Artículo 3.21 del Código Civil.- La información se recibirá con citación del Ministerio Público, de la autoridad Municipal, de los colindantes y de la persona a cuyo nombre se expidan las boletas prediales.

Artículo 3.22 del Código Civil.- La posesión y sus demás requisitos legales, se justificarán mediante tres testigos idóneos.

Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión”.

En la Inmatriculación por información de dominio, el procedimiento se realiza mediante información de dominio, vía judicial, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en los artículos anteriormente expuestos.

. El promovente de las diligencias judiciales debe ser el poseedor del predio, debiendo esta posesión ser pacífica, pública, continua y en concepto de propietario.

. No es necesario que haya transcurrido el término legal de la prescripción, ya que el objetivo específico de este tipo de Inmatriculación,

deriva de que, una vez que ha transcurrido el término legal de cinco años sin que el Registro aparezca algún asiento que contraiga la posesión inscrita, presentando un certificado expedido por el Registro Público, en que conste dicha circunstancia, declarará el Juez que el poseedor se ha convertido en propietario, haciendo la inscripción de dominio respectiva en el Registro Público.

. El inmueble a inmatricular no debe encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad y presentar el certificado de no inscripción que se expida para tal efecto.

. Constancia relativa al estado actual de la finca de los registros fiscales y de las Oficinas Rentísticas del Estado (boletas del pago predial, constancia de inscripción de catastro o constancia de no adeudo de predial).

. Se recibirá igualmente la información testimonial que se requiera, versando la misma en la declaración del origen y forma de la posesión.

. La sentencia dictada por la autoridad judicial se inscribirá previa la protocolización ante el Notario que designe el promoverte y con el pago de derechos ante el Registro Público de la Propiedad.

La Inmatriculación de posesión, tiene un efecto de publicidad únicamente con respecto a la posesión al hacerla oponible ante terceros; la posesión tiene como efecto el ser apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde la fecha de la inscripción, siempre y cuando haya sido continua y pacífica.

El requisito de continuidad se subsana con el certificado expedido por el Registrador, en donde consta que no ha existido ningún asiento que contradiga la posesión desde su inscripción. Pero si tenemos en cuenta que la posesión continua exige que el poseedor ejecute en forma permanente y constante los actos materiales de uso, goce y disfrute de la cosa; lo anterior debe ser probado en los términos que señala el Código de Procedimientos Civiles, probando con ello que se ha cumplido con los requisitos para usucapir.

La fracción II del artículo 8.56 del Código Civil del Estado de México solicita que la posesión haya sido inscrita y haya transcurrido un término de cinco años para poder adquirir la propiedad por usucapión; entendiéndose bajo este criterio que es una disposición especial que no contempla mayor requisito que la condición establecida en el artículo antes señalado y que deberá acreditar el interesado mediante información

de dominio, realizándose la inscripción de dominio, respectiva en el Registro Público de la Propiedad, previa protocolización ante Notario y el pago de los derechos respectivos.

“Artículo 8.56.- Transcurridos cinco años desde que se extinguió la inscripción de posesión, sin que el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el Juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga la inscripción de dominio correspondiente en el Registro”.

La inscripción de posesión, se lleva a cabo en el Registro Público de la Propiedad en la sección primera del libro primero del Municipio al que corresponda, que contempla el artículo 87 en su fracción IV del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

“Artículo 87.- En los volúmenes que por Municipio se lleven en el libro primero se inscribirán:

- I. Las resoluciones judiciales que impliquen traslación de dominio o posesión”.

4.4 LA INMATRICULACION JUDICIAL

Los elementos procesales y registrales específicos de la Inmatriculación Judicial, los regula el Código Civil del Estado de México en los artículos 8.51, 8.52 y 8.58, así como en el artículo 3.20 fracción I, II, III, y IV y artículo 3.21 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México. El procedimiento se desahoga mediante una información de dominio, vía judicial.

“Artículo 8.58.- El que tenga títulos fehacientes que abarquen cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre y cuando se satisfagan los requisitos que señala el Código de Procedimientos Civiles”.

Se debe dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

. El promovente será una persona que tenga un título fehaciente, con una antigüedad no interrumpida de cinco años, inmediatamente anterior a la presentación de su solicitud.

. El inmueble que se pretenda inmatricular judicialmente no deberá tener ningún antecedente registral, ni encontrarse inscrito a favor de alguna persona en el Registro Público de la Propiedad.

. El promovente debe acreditar que se encuentra la corriente en el pago del impuesto predial, mediante la exhibición de una constancia de no adeudo expedida para este efecto por la autoridad hacendaría que corresponda (Tesorería Municipal).

. El promovente deberá acreditar ser el titular fiscal del predio, mediante una constancia de titularidad que exprese el nombre del contribuyente, expedida por la autoridad respectiva (en algunos municipios como en Naucalpan no expiden la constancia que acredite el nombre de quien tiene registrado catastralmente el bien inmueble, por lo que se subsana dicho requisito con la constancia de no adeudo del impuesto predial, que cumple con acreditar el nombre de la persona bajo la cual se encuentra registrado catastralmente el inmueble).

. Deberá declarar bajo protesta de decir verdad que se encuentra en posesión del inmueble, o bien informar el nombre de la persona que se encuentra en posesión del mismo.

. La solicitud de In matriculación será publicada durante tres veces, de diez en diez días, tanto en la Gaceta del Gobierno como en uno de los periódicos locales de mayor circulación a juicio del Juez.

. Deberá transcurrir un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición.

. Se citará a la autoridad Municipal, a los colindantes y vecinos del predio, a las personas que se encuentren registradas como titulares fiscales del mismo, así como el poseedor cuando esto proceda, con el objeto de que manifiesten lo que a sus respectivos derechos corresponda.

Respecto del desahogo de la vista de las partes a que se refiere el inciso anterior, no debe existir ninguna oposición al trámite de In matriculación.

Una vez cumplidos los requisitos anteriores se procederá a dictar la resolución judicial que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, previo el pago de derechos, impuestos y protocolización ante el Notario que designe el promoverte.

4.5 LA INMATRICULACION MEDIANTE LA INSCRIPCION DE UN DECRETO.

Este tipo de In matriculación puede operar en las siguientes hipótesis, que un bien sea desincorporado del dominio público y pase al dominio privado, inscribiéndose el decreto en el Registro Público correspondiente o en el caso de los títulos expedidos por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), que fundamenta la expropiación ejidal en un decreto y, en escritura pública la otorga a los particulares.

4.6 LA INMATRICULACION MEDIANTE LA INSCRIPCION DE TITULOS SOLARES O DE LOS DOCUMENTOS QUE CONVIERTAN UN BIEN EJIDAL EN PROPIEDAD PRIVADA.

Esta forma de In matriculación se lleva a cabo mediante la inscripción de los títulos expedidos por el Registro Nacional Agrario, o bien, de los documentos que conviertan un bien ejidal en propiedad privada.

La Ley Agraria en el artículo 44 divide a las tierras ejidales por su destino, en tierras para el asentamiento humano, tierras de uso común y tierras parceladas.

Las tierras destinadas al asentamiento humano están compuestas por los terrenos en donde se ubica la zona de urbanización con los asentamientos de parcela escolar, unidad agrícola industrial de la mujer, unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y las demás áreas reservadas para el asentamiento entre las que se ubican los solares urbanos. Las anteriores áreas son inalienables, imprescriptibles, inembargables a excepción de esta última, los solares urbanos, ya que son de propiedad plena de sus titulares.

La Asamblea de Ejidatarios hace la asignación de los solares, la cual una vez aprobada en el acta correspondiente, es inscrita en el Registro Agrario Nacional y los certificados que ésta expida de cada solar, constituyen los títulos oficiales correspondientes, la propiedad de los solares se acredita con el documento señalado y para efecto de que los actos jurídicos subsecuentes sean regulados por el derecho común, los títulos deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la entidad que le

corresponda, esta primera inscripción constituye la forma de Inmatriculación de solares urbanos que prevé el artículo 8.52 del Código Civil.

Así mismo el artículo anteriormente referido, prevé la inscripción de los documentos que conviertan un bien ejidal a propiedad privada, por lo que podríamos referirnos a la forma de des-incorporación del ejido, que surge mediante un decreto, encuadrando la hipótesis referida en la fracción V del artículo citado: a lo que contempla nuestra Carta Magna, en su artículo 27 fracción VII, que al reconocer personalidad jurídica a los núcleos de poblaciones ejidales y proteger su propiedad, los faculta expresamente dentro de los requisitos y procedimientos que fija la ley y la propia Asamblea Ejidal, para transformar sus derechos parcelarios en dominio pleno, constituyendo otra forma de In matriculación que se adecua a lo contemplado en la fracción VI del artículo en cuestión.

Estableciendo la Ley Agraria en su artículo 81; que una vez habiendo sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios la mayor parte de las parcelas, mediante Asamblea de Ejidatarios, estando presente un representante de la Procuraduría Agraria y ante Notario Público, con el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los asistentes a la Asamblea, se autorizará a los ejidatarios a que adopten el dominio pleno de sus parcelas, levantándose el acta en el protocolo del Notario presente. Una vez que la asamblea hubiera adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, cuando lo estimen pertinente asumir el dominio pleno de sus parcelas, para lo cual solicitarán al Registro Agrario Nacional, que sean dadas de baja de dicho registro las tierras de que se trata y que se expida el título de propiedad respectivo, que deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la localidad que corresponda, siendo ésta su primera inscripción en el mismo.

Como dato informativo, se establece que durante el Gobierno del Licenciado Cesar Camacho Quiroz, Gobernador Constitucional del Estado de México, se inscribieron dos mil ochocientos ocho títulos de solares urbanos o documentos que convierten un bien ejidal o comunal en propiedad privada.

4.7 LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

La Inmatriculación Administrativa es el procedimiento que se desarrolla ante la oficina del Registro Público de la Propiedad de la circunscripción a

la que pertenezca el bien inmueble y dictándose a juicio del Director del Registro Público de la Propiedad, una resolución que la niegue o la acepte y siempre, en caso de procedencia, dejando a salvo los derechos de terceros.

El trámite de In matriculación Administrativa opera en el Estado de México como la primera inscripción de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales en el mismo.

La exposición de motivos para la creación del procedimiento de In matriculación Administrativa, sugiere un trámite de carácter administrativo, que consolida la figura y la ubica en el ámbito del Registro Público de la Propiedad, en donde el Director de esta dependencia es figura fundamental para su resolución. Dada la importancia del tema se retomará con amplitud en el siguiente capítulo.

CAPITULO V. LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE MEXICO.

El Estado de México se ha visto abrumado por su explosivo crecimiento, que ha sido detonante de grandes y graves problemas, el que nos ocupa es consecuencia de este fenómeno, la población proveniente de otros estados del país demanda de manera inicial un pedazo de tierra donde vivir; esta extraordinaria demanda ha propiciado el comercio de la tierra en los lugares mas inapropiados y en condiciones de irregularidad en la operación de compraventa.

Desde los años setentas el Gobierno del Estado de México busca soluciones factibles que resuelvan este problema, atendiendo en un sentido lo inherente al Estado y en otro salvaguardando los intereses de los particulares, poniendo en práctica el elemento humano del Estado. A este respecto el Licenciado Ignacio Burgoa Orihuela, cita lo siguiente:

“El Estado se hizo para el hombre y no el hombre para el Estado, o como dijera Maritain: “El Estado no es la encarnación suprema de la idea como creía Hegel; ni tampoco una especie de superhombre colectivo; el Estado no es sino un organismo facultado para utilizar el poder y la coerción, integrado por especialistas o expertos en ordenamiento y bienestar públicos, un instrumento al servicio del hombre. Poner al hombre al servicio de este instrumento es perversión política”. (61)

La Inmatriculación Administrativa se consolidó en el año de 1980, mediante decreto del entonces Gobernador del Estado de México, Doctor Jorge Jiménez Cantú, como una figura innovadora que introduce el Licenciado Guillermo Colín Sánchez, director del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Fue hasta la propuesta del Quinto Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, expedido el 1 de abril de 1974, cuando se empezó a vislumbrar la importancia de establecer el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, como medio para atacar el problema de la irregularidad en la posesión de la tierra.

(61) MARITAIN, Jaques. El hombre y el Estado, citado por BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Op. Cit.p.97.

Como Director del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, el Licenciado Guillermo Colín Sánchez, propuso un anteproyecto, que formaría parte del Quinto Reglamento del Registro Público de la Propiedad de esa entidad en el año de 1973 y que contenía de manera general lo siguiente:

Que el Registro Público de la Propiedad pudiera ampliar su base de acción, en torno a la regularización de la tenencia de la tierra, realizándose un estudio sobre el Procedimiento Administrativo de Información de Dominio, información Posesoria e Inmatriculación, para ser promovido por la persona legitimada para ello, ante la Oficina del Registro Público de la Propiedad del lugar al que correspondiera la circunscripción del inmueble.

Las principales bases del Procedimiento de Inmatriculación Administrativa se dan a conocer en la obra del Licenciado Colín Sánchez “El Procedimiento Registral de la Propiedad”, y que enseguida se cita:

Adviértase que el procedimiento administrativo se contrapone a la denominada jurisdicción contenciosa y sus diferencias aunque substanciales son muy simples. En la primera esta ausente la trilogía de actos procesales que han caracterizado y caracterizan el proceso actual; es decir, esta ausente un conflicto de intereses y lo que se pretende es la declaración de situación o estado de derecho. En cambio en el segundo, siempre se manifiesta una controversia que da lugar a definir en su oportunidad, ya que en la misma intervienen personas que litigan.

En la actualidad todas las motivaciones y razonamientos que se hacen en torno al procedimiento administrativo, conducen a considerar que dada la claridad existente entre la función administrativa y la función judicial entendida en un orden estricto, conducen a concluir que casi la totalidad de los actos denominados judiciales caen necesariamente en el ámbito administrativo y que de acuerdo a su propia naturaleza, deben ubicarse dentro del ámbito competencial de la propia autoridad administrativa de que se trate.

La regularización de la propiedad inmueble tiene como presupuesto esencial la petición del titular del derecho objeto de la actividad regularizadora; en efecto la única limitación válida que puede señalarse a la actividad regularizadora de la actividad inmueble es la petición del interesado, pues no puede realizarse esta actividad de una forma oficiosa o coercitiva, pues en el primer caso, la entidad regularizadora no legitimaría su actuación por falta de interés jurídico y en el segundo, en ningún caso podría fundar y motivar su actuación, en consecuencia la

solicitud de la propiedad inmobiliaria, por parte del titular del derecho, permite a la autoridad que realiza la actividad regularizadora, fundar y motivar legalmente su actuación, observando los extremos establecidos dentro de nuestro orden jurídico constitucional.

Este anteproyecto fue la base para el Sexto Reglamento del Registro Público de la Propiedad del año de 1980.

El procedimiento de Inmatriculación Administrativa es un trámite que se realiza ante el Registro Público de la Propiedad y su Director, atendiendo al hecho de que en ese ámbito se tiene conocimiento directo de la realidad inmobiliaria y dado que se encuentra en aptitud de ingresar al sistema todos aquellos predios que carecen de antecedentes registrales.

La exposición de motivos para la creación de un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que se publicara el 23 de agosto de 1980, es la que textualmente se transcribe:

“... Abundando en la participación del Registro Público de la Propiedad en el desarrollo urbano del Estado de México, debe señalarse también que este debe partir de una base fundamental; la correcta titulación de la tierra. Donde no hay título o lo hay defectuoso, la planeación urbana se convierte en irracional o fantasía, cuando no, en daño. Esta idea central ha de traducirse en el régimen jurídico inmobiliario, en reglas de precisión suficientes que permitan regularizar la tenencia de la tierra en forma integral, en vías de un mejor aprovechamiento del suelo urbano, y una efectiva función social de la propiedad.

De esta forma, se estructura el Procedimiento Administrativo de Inmatriculación, que aporta una solución a los innumerables problemas derivados de la defectuosa titulación de la tierra, de la falta de registro de los predios y de la consiguiente clandestinidad en que suele efectuarse el tráfico inmobiliario.

Las funciones de asesoría y orientación que presta el Registro Público de la Propiedad, sobre el trámite de titulación e Inmatriculación de la propiedad inmueble, así como los programas de regularización que lleva a cabo esta dependencia del Ejecutivo, coordinadamente con otras áreas de la administración pública, es evidente que se verán fortalecidos al insertar este procedimiento dentro del proceso general de reorientación de la propiedad que sigue, paso a paso el Registro Público”.

En el Sexto Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por fin se contempla como un medio mas para inmatricular, el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, sufriendo las reformas respectivas el Código Civil del Estado de México en el año de 1980.

5.1 Definición

La Inmatriculación Administrativa responde esencialmente a la necesidad de normar y regularizar integralmente la tenencia de la tierra, atendiendo con ello a esta demanda social.

El Gobierno del Estado de México la define de la manera siguiente:

“La Inmatriculación Administrativa es un procedimiento de carácter administrativo que tiene por objeto:

Inscribir en el Registro Público de la Propiedad los derechos de propiedad o posesión que se tienen sobre un inmueble con el fin de dar publicidad a su existencia, otorgando seguridad jurídica”.

Para efectos del presente estudio se propone la siguiente definición:

“El procedimiento de Inmatriculación Administrativa, tiene por objeto inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los derechos de propiedad o posesión que se tienen sobre un inmueble, introduciéndolo de este modo en la vida registral, dando publicidad a su existencia y otorgando con ello seguridad jurídica. Esencialmente a la población menos favorecida.

5.2 Requisitos de Procedencia y Marco Legal.

Su tramitación (por no haber interés en conflicto) procede por la vía de procedimiento judicial no contencioso.

Es indudable que éste tema es de importancia capital, siempre que existen diversos actos que están íntimamente relacionados con el quehacer registral, pero que sin embargo, están vinculados necesariamente dentro de éste procedimiento denominado “Inmatriculación Administrativa”

Obedeciendo a la problemática social, el campo de lo administrativo ha ido extendiendo su esfera de competencia, en todo aquello que es congruente con su naturaleza y esto explica el por qué en México, desde hace mucho tiempo, el divorcio denominado “Administrativo” está a cargo de funcionarios precisamente pertenecientes a ese ramo, como son los llamados: “Jueces del Registro Civil”.

A este respecto el Licenciado Guillermo Colín Sánchez, en su obra denominada “Procedimiento Registral de la Propiedad”, opina lo siguiente:

“A nadie escapa que la actuación de otro tipo de tribunales como los del Contencioso Administrativo y el mismo Tribunal Fiscal de la Federación (independientemente de lo instituido en las leyes), no llevan a cabo verdaderos actos jurisdiccionales, sino que su actuación se caracteriza por ser netamente administrativa. Por ello es que, con base en la doctrina y necesidades de orden práctico, el anteproyecto del Estado de México, básicamente se llevaría al establecimiento de un procedimiento de información de dominio, de información posesoria y de Inmatriculación a cargo del Registro Público de la Propiedad, lo que naturalmente implica que ese tipo de actos dejen de corresponder al ámbito competencial de los órganos jurisdiccionales”.

El procesalista Ignacio Medina Lima en un estudio realizado sobre “La Problemática de la Jurisdicción Voluntaria” publicado en la revista de la Facultad de Derecho, números 105-106, del año 1997, indica la reflexión sobre el tema tratado en el medio legal, siendo esta la siguiente:

“Numerosas disposiciones sobre esa materia vagan dispersas, lo mismo en otros capítulos de los aludidos códigos, que fuera de ellos.

Se encuentran, tanto en materia federal como en materia común, en los Códigos Civiles del Distrito Federal y de los Estados de la República, en la Ley General de Sociedades Mercantiles, en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la Ley General de Sociedades Cooperativas, etc., por lo que el intérprete se ve precisado en todo caso concreto, a localizarlas sin guía sistemática de ninguna especie.

Empero, en el sistema mexicano, tradicionalmente fiel a la tesis unitaria, no resulta fácil ganar adeptos a la idea de organizar en una ley independiente, todo lo referente a procedimientos ajenos a cuestiones litigiosas. De donde resulta que, se confirma en nuestro caso, como en el

de otros países, que nuestra ley procesal reglamente bajo la epígrafe de jurisdicción voluntaria, actos formalmente judiciales pero sustancialmente administrativos.

En consecuencia, el reconocimiento por parte del Legislador de la sustancia propia de dichos actos, le conduciría a unificar, como antes digo, en un ordenamiento autónomo, distinto de los Códigos Procesales, todo lo concerniente a procedimientos no litigiosos. Queremos significar con esto, que tal unificación debería consumarse, por un lado, en una Ley Federal y por otro en tantas leyes locales como lo requiera el Distrito Federal y las restantes Entidades de la República, pero todas ellas dispuestas en estructuras uniformes, cuyas ventajas son fáciles de advertir desde cualquier punto de vista que se considere, y de acuerdo con la tendencia general, tantas veces proclamada por los juristas mexicanos, hacia la uniformación de las legislaciones tanto federales como estatales en el país.

Al mismo tiempo y siempre con el designio de independización y depuración de la materia, abría entonces la oportunidad de sustraer de la competencia judicial los negocios no litigiosos y de incorporar en el nuevo ordenamiento que imaginamos, otros asuntos actualmente atribuidos al conocimiento de funcionarios administrativos diversos, como son los Oficiales del Registro Civil, Notarios, etc., y de impedir la duplicación de esa misma competencia, que en la actualidad se presenta no en pocos casos, entre unos y otros. La solución de éstos problemas se requiere como un imperativo cada día más apremiante para la vida jurídica y negocial de nuestro tiempo”.

En la Carta Magna encontramos el fundamento para la creación de la figura del Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, por su carácter eminentemente social, tal y como dijera el jurista Mario de la Cueva:

“Podemos decir que la Constitución del 5 de Febrero de 1917, es el principio de una nueva era en la vida del derecho constitucional, una idea – fuerza lanzada a la conquista de la justicia social”. (62)

Reiterando lo dicho en el Capítulo IV en relación al concepto de “Propiedad Originaria” empleado en el primer párrafo del artículo 27 constitucional, se transcribe el punto de vista del jurista M.G. Villers:

(62) CALZADA, Feliciano, Derecho Constitucional, 1990.p.111

“El dominio a que se refiere ésta primera parte del artículo 27 constitucional, es el dominio eminente, tal como lo reconoce el derecho internacional, es el ejercicio de un acto de la soberanía de la nación sobre todo el territorio en el cual, ejerce actos de autoridad. El dominio originario que tiene la nación no es el derecho de usar, gozar y disponer de todas las tierras y aguas existentes en el territorio nacional, sino facultad potencial o una facultad legislativa respecto de las tierras y aguas como objeto de los derechos; es la facultad de ejercitar actos de soberanía sobre todo el territorio nacional, con exclusión de cualquiera otra potencia extranjera, uno de los cuales actos es transmitir a los particulares el dominio de las tierras y aguas que no están sujetas a propiedad individual pues respecto a las que están constituidas en ésta última forma, la nación tiene el deber de respetarlas conforme a otros preceptos también de carácter constitucional”. (63)

El artículo 121 constitucional fija la competencia de las legislaturas de los Estados, para legislar en cuanto a inmuebles se refiere, siempre que preceptúa.

El artículo 121, fracción II.- Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación...”

Queda claro que la federación delega en los Estados la facultad, de que, cumpliendo con los requisitos que establecen las leyes ordinarias, puedan, mediante el procedimiento respectivo, constituir la propiedad privada, en otras palabras; habrá de remitirse en el caso concreto a lo que las leyes del Estado de México estatuyan acerca de inmuebles.

El Código Civil del Estado de México, contempla a la Inmatriculación Administrativa en su artículo 8.52 fracción V, en la cual se contienen los elementos generales, mismos que son complementados por el Séptimo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, actualmente en vigor.

“Artículo 8.51 Código Civil.- La Inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales.

“Artículo 8.52 del Código Civil, Fracción V.- Resolución administrativa que ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado.

(63) BURGOA, Ignacio. Op. Cit.p.480

Artículo 8.59 del Código Civil.- Para la Inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los que tengan interés legítimo podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla debiendo de acompañar a su promoción.

I.- Certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trata no esta inscrito.

II.- Comprobante del pago del Impuesto Predial al corriente y a nombre de quién se promueve:

Las personas que soliciten la Inmatriculación de inmuebles, deberán de cumplir los requisitos y sujetarse al procedimiento que establezca el reglamento respectivo.

Artículo 8.62 del Código Civil.- Dictada la resolución de Inmatriculación de un inmueble se ordenara su inscripción, previo el pago de los derechos por este concepto.

Los requisitos que consigna el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su Título Cuarto, Capítulo Primero, referente al Procedimiento Administrativo de In matriculación, son los siguientes:

“Artículo 124 del R.R.P.P.- El procedimiento administrativo de In matriculación, deberá promoverse por la persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la circunscripción del inmueble.

Artículo 125 del R.R.P.P.- La In matriculación se iniciara con un escrito en el que el solicitante deberá expresar:

I.- Nombre y Domicilio;

II.- Naturaleza y descripción del inmueble; con su nombre si lo tiene, superficie, medidas, colindantes actuales con su domicilio, si lo supiere y ubicación, señalando población, municipio y distrito judicial; y

III.- Causa y origen de su posesión y tiempo que tiene de poseer el inmueble, mencionando el nombre de la persona de quien adquirió la posesión y de ser posible el nombre del original o anterior poseedor.

Artículo 126 del R.R.P.P.- A la solicitud anterior deberán agregarse los siguientes documentos:

- I. Certificado del registro público de la propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie e inscrito a favor de una persona diversa a la señalada en la solicitud.
- II. Constancia que acredite que el inmueble de que trata la solicitud de In matriculación, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;
- III. Plano descriptivo de la localización del inmueble;
- IV. Constancia de comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a ese régimen;
- V. Constancia de la autoridad municipal de posesión del inmueble y que en todo caso se trate de documentos que la ley reconozca como validos para la transmisión de los bienes inmuebles.

Artículo 127 del R.R.P.P.- Reunidos los requisitos señalados en los dos artículos anteriores, el registrador, además del número de orden de presentación, le asignara un número progresivo al expediente que incluirá la referencia al año en que se inicia. El número se anotará en todas las promociones y actuaciones que se produzcan con el mismo.

Artículo 128 del R.R.P.P.- El registrador estará facultado para requerir al solicitante de la Inmatriculación, los datos o documentos cuando a su juicio, estime incompleta la justificación del derecho del promovente.

Para efectos del párrafo anterior, el registrador dictará un acuerdo, apercibiendo al solicitante para que en un término no mayor de 15 días hábiles, exhiba o proporcione lo solicitado. Si en el plazo señalado no se cumple con lo requerido, se desechará la solicitud, poniendo a disposición del interesado la misma y los documentos a ella agregados, cancelándose en consecuencia el asiento de presentación respectivo a ella.

Artículo 129 del R.R.P.P.- Si el registrador estima completa la justificación del derecho del solicitante o se proporcionaron los datos o documentos que en su caso se hubieren requerido, se dictará un acuerdo en el cual se

ordenara la notificación de los colindantes mencionados en la solicitud, habilitando el registrador, para ese fin, al servidor público que estime conveniente para realizar las notificaciones correspondientes.

Artículo 130 del R.R.P.P.- El servidor público habilitado, deberá asentar en la cédula de notificación la hora, día, mes y año, el nombre de la persona con quien se entendió la diligencia de notificación, el punto cardinal con el que colinda el inmueble que ha sido solicitado inmatricular, así como la certificación de que fue realizada dicha notificación.

La cédula contendrá además, el nombre y firma del colindante y del notificador, en su caso, la razón por la cual el colindante o la persona con quien se entendió la diligencia se negó a firmar.

Si uno de los colindantes no se encontrara en el momento de la notificación, el servidor público habilitado, hará la notificación en términos de lo dispuesto por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Artículo 131 del R.R.P.P.- Una vez efectuada la notificación respectiva, el registrador de la propiedad, ordenara la publicación de un extracto de la solicitud de Inmatriculación, a costa del interesado, por tres veces, de tres en tres días, en la “Gaceta del Gobierno”, y en otro periódico de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble.

Artículo 132 del R.R.P.P.- Para oponerse al procedimiento establecido en este capítulo se requiere:

- I. Presentación de un escrito que deberá contener:
 - a) Nombre y domicilio del oponente,
 - b) Interés legítimo que le asista para oponerse y
 - c) Causas y fundamentos en los que basa su oposición.
- II. Anexar al escrito anterior el documento o constancia que le acredite como legítimo propietario o poseedor del bien inmueble que se pretende inmatricular; y
- III. Que no se haya dictado la resolución correspondiente.

Si el expediente se encuentra en la Dirección General para su resolución, el registrador remitirá de inmediato la oposición, a efecto de que el director general la tome en consideración al momento de emitir la resolución respectiva.

Artículo 133 del R.R.P.P.- Si se estima fundada la oposición, el registrador dará por terminado el procedimiento administrativo, en su defecto, formulará un acuerdo mediante el cual se determine la continuación del procedimiento, en uno y otro caso se dejarán a salvo los derechos del promovente o del opositor, comunicándolo así al director general.

Artículo 134 del R.R.P.P.- Integrado el expediente respectivo, el registrador lo enviara a la dirección general del registro público para su resolución.

Artículo 135 del R.R.P.P.- Con vista del expediente respectivo, el director general dictara resolución. Si ha procedido la Inmatriculación, se ordenará su inscripción en el registro público que corresponda”.

Los artículos anteriormente citados, regulan e incluso prescriben, el Procedimiento Administrativo de Inmatriculación, el cual en algunos requisitos es muy similar a lo que se solicita en la tramitación de la Inmatriculación Vía Judicial, como podemos observar en el cuadro que a continuación nos ilustra:

CUADRO COMPARATIVO DE ANALOGIAS Y DIFERENCIAS ENTRE:

INMATRICULACION JUDICIAL INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

<p>Un certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trata no está inscrito a favor de persona alguna</p>	<p>Certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie e inscrito a favor de una persona diversa a la señalada en la solicitud.</p>
--	--

<p>Acreditar estar al corriente en el pago del impuesto predial.</p>	<p>Constancia que acredite que el inmueble de que trata la solicitud de Inmatriculación, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial.</p>
<p>Un informe de las Oficinas Rentísticas del Estado en el que conste el nombre de la persona que tiene registrado en el padrón correspondiente el predio.</p>	
<p>Que tal promoción manifieste bajo protesta de decir verdad: (sic) si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso.--</p>	<p>En el escrito de promoción el solicitante manifiesta tiempo de posesión, forma y de quién adquirió el inmueble, bajo protesta también manifiesta que no forma parte de otro inmueble de mayor superficie y no está inscrito a favor de una persona diversa.</p>
<p>Que se publique la solicitud de inscripción en la Gaceta del Gobierno, y en uno de los periódicos locales de mayor circulación, por tres veces en cada uno de ellos con intervalos de diez días</p>	<p>Se ordena la publicación de un extracto de la solicitud de Inmatriculación por tres veces, de tres en tres días, en la Gaceta del Gobierno y en otro periódico de mayor circulación en el lugar de la ubicación del inmueble</p>

<p>Que se gire a la Autoridad Municipal correspondiente, a los colindantes, a las personas que figuren en los registros fiscales de la Oficina Rentística del Estado, así como el poseedor cuando sea el caso; y</p>	<p>Constancia de la Autoridad Municipal de posesión del inmueble y de que no forma parte del dominio del poder público</p>
<p>Que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición ordinaria</p>	<p>Personas legitimada podrá oponerse al procedimiento, antes de que se dicte la resolución, acreditando que le asiste de que se dicte la resolución, acreditando que le asiste ese derecho.</p> <p>El Registrador tiene la facultad de requerir al solicitante mayores datos o documentos cuándo estime incompleta la justificación de su derecho.</p> <p>Se ordena la notificación de los colindantes mencionados a la solicitud.</p> <p>Se agrega a la solicitud plano descriptivo de localización del inmueble, ello para efectos de la notificación.</p> <p>Constancia del comisariado Ejidal o Comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a ese régimen.</p> <p>Agregar documento con el cual se justifica el derecho a inmatricular.</p>

Fuente: Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles y Oficinas Registrales.

A diferencia de la Inmatriculación Judicial, en el trámite Administrativo de Inmatriculación se solicitan mayores requisitos, como puede notarse en el cuadro que antecede; tal y como sucede con la constancia del Comisariado Ejidal o Comunal que e requiere, a fin de que una autoridad con pleno conocimiento tanto de la zona como de sus pobladores constate fehacientemente que es un inmueble susceptible de regularizar y que pertenece a quien se ostenta como propietario.

Así mismo al Registrador se le otorga la facultad de solicitar mayores datos si así lo considera necesario. La notificación a los colindantes se efectúa de manera personal a fin de que manifiesten lo que a su derecho convenga y así no se lesione el derecho de ninguno de ellos.

Si partimos del supuesto que la Institución Registral debe dar seguridad jurídica a los actos que inscribe, existe una presunción de exactitud del registro inmobiliario y la situación jurídica verdadera, es posible un desacuerdo pero la experiencia práctica demuestra que es excepcional lo cual justifica la presunción de la exactitud del registro.

Con el fin de puntualizar, se abordará la estructura que contempla el Registro Público de la Propiedad para los asientos:

El Registro Público de la Propiedad organiza la inscripción mediante secciones y libros que se clasifican en forma general, como sigue:

Los Libros del Registro se agrupan en cuatro secciones:

**La Primera, destinada al registro de bienes inmuebles,
La Segunda, destinada al Registro de bienes muebles,
La Tercera, destinada al registro de personas morales,
La Cuarta, destinada al registro del planeamiento y ordenación del suelo.**

La Sección Primera, toma un carácter primordial para el presente trabajo de investigación, por ser en ella, en donde se debe inscribir la Inmatriculación Administrativa, en el Libro Primero (fracción V, artículo 87 del R.R.P.P.), esta sección consta de tres libros, en los que se efectúan las siguientes inscripciones:

Libro Primero: Actos traslativos de dominio y de posesión originaria (artículo 87, fracción I del R.R.P.P.)

Libro Segundo: Gravámenes y limitaciones de dominio (artículo 96, fracción X del R.R.P.P.)

Libro Tercero: Actos Previos (artículo 100, fracción III del R.R.P.P.).

5.3 FUNCION SOCIAL DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

México históricamente ha sido un país de grandes desigualdades sociales, desde la época prehispánica, su organización social era a base de castas, posteriormente durante el largo trayecto que fue la etapa de la colonia, la injusticia social convirtió a una gran parte de la población en esclavos.

La guerra de independencia dejaba ver con esperanza posibles soluciones para los marginados. La población aumentaba y el país no entraba en una etapa de estabilidad social.

Durante todo el siglo XIX no hay nada rescatable, a favor de esta clase social. Es hasta la etapa post – revolucionaria en donde el espíritu de la Constitución de 1917, se funda y se motiva en todos esos grandes rezagos vividos por los marginados y por los desheredados de este país; satisfactoriamente el espíritu y las entrañas de esta Constitución responden a un carácter eminentemente social.

Los constitucionalistas de 1917 consideraron de manera fundamental estos antecedentes, por lo que es muy importante referirnos a lo expuesto por el Licenciado Ignacio Burgoa Orihuela, en su libro “Derecho Constitucional”, y que a la letra copio:

“Nadie ignora, además, que la Constitución de 1917 considera a la propiedad privada como función social en cuanto a que autoriza al Estado, por conducto de sus órganos competentes, para evitar que los derechos que de ella se derivan, como el utendi, el fruendi y el de disposición, se ejerciten abusivamente por su titular en detrimento del interés público, social o general. Así, la Nación – o sea el Estado Mexicano – 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, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, en beneficio social, cuidar de su conservación, lograr el

desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana”. (64)

Hace sesenta años la comisión que elaboró la iniciativa del artículo 27 Constitucional, enfatizó que la Nación habría de retener bajo su dominio soberano todos los recursos que fueran necesarios para el desarrollo social, en virtud de esa conquista, el país ha dispuesto de elementos fundamentales para su desarrollo, que nacen o se crean con el propósito fundamental de satisfacer las demandas de una población creciente. La población marginada requiere que el espíritu de la Constitución finque nuevos derroteros para su porvenir.

El ayer nos alcanzó y nos rebasó y ya no hay mañana, hoy es un imperativo el combatir desajustes e injusticias que todavía gravitan sobre la población en una gran mayoría de origen campesino, que a fuerza de la necesidad se han convertido de la noche a la mañana en los nuevos habitantes de las grandes ciudades.

Los campesinos de ahora, buscan un pequeño pedazo de tierra, no para explotarla y vivir de ella, sino para instalar un lugar donde vivir, porque en ese espejismo prometedor de la capital se esconde una realidad que debería doler y lastimar no sólo a los que la padecen, sino a todos aquellos que representamos esta gran Nación.

Estos grupos marginados aún no terminan su revolución, luchan cotidianamente por la promesa anunciada en nuestra Carta Magna.

Los fenómenos urbanos no respetan límites políticos ni administrativos, se han generado en ese gran desorden, ocasionando por quienes aún lucha por un pedazo de tierra y por conseguir mejores niveles de vida.

El crecimiento desordenado de las ciudades ha dado lugar a la concentración de tierra en pocas manos, especialmente las de los fraccionadores clandestinos. La especulación con la vivienda, la anarquía y el derroche en el uso del espacio urbano, son consecuencia de éste desorden.

Esta problemática es de urgente solución de parte del gobernante, quien deberá resolver de la mejor manera tomando en cuenta el por qué se originó.

(64) BURGOA ORIHUELA, Ignacio, Op. Cit. P. 315.

La Inmatriculación administrativa, justamente es un figura jurídica que surge en el año de 1980 como una iniciativa del Gobernador del Estado de México, el Doctor Jorge Jiménez Cantú; con el propósito de salvaguardar los derechos patrimoniales, y que se consolida en el periodo del Gobernador del Estado de México, el Licenciado Cesar Camacho Quiroz.

Al respecto el Departamento de Regularización de Bienes inmuebles del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México, puntualiza en el Boletín informativo de la misma institución del año 6, número 35, de Setiembre – Octubre de 2002, lo que enseguida se menciona:

“Es así que a la Institución del Registro Público de la Propiedad, se le asigna desde su creación, la tarea de elaborar planes, proyectos y programas tendientes a incorporar al sistema registral todos aquellos predios sustraídos a su acción y efectos, ya sean del dominio privado o público, coadyuvando a su correcta titulación e inscripción, a efecto de que el Registro revele con fidelidad la realidad jurídica y, consecuentemente sus beneficios se extiendan en la mayor medida y sin distinción de ninguna naturaleza, a todos los estratos de la población, caso en el cual el Gobierno del Estado de México está en posibilidad de trazar políticas acordes con la actual crisis de crecimiento, sin menoscabo de los legítimos intereses de los gobernados, sean cual fuere su posición dentro de la escala social.

Ello en virtud de que el Registro Público de la Propiedad, con motivo de las funciones específicas que tiene encomendadas por ley, es la única dependencia indicada para realizar las actividades a que se ha hecho referencia. Así como la idónea para salvaguardar los derechos patrimoniales de personas físicas y jurídicas, mediante una efectiva publicidad de los actos que de alguna manera tengan relación con tales derechos.

Tarea que es encomendada a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, a fin de que implante un programa tendiente a la regularización de la propiedad, posesión y tenencia de la tierra; y a la correcta titulación de las propiedades del territorio del Estado”.

Obedeciendo a lo anteriormente expuesto, es que surge el concepto de regularizar la tenencia de la tierra a través de la Inmatriculación Administrativa y dicho concepto se idea tomando en cuenta varias consideraciones, las cuales también menciona, el anteriormente citado Boletín, y que son las siguientes:

PRIMERA.- Una de ellas como quedó asentado en renglones anteriores, es la satisfacción a la necesidad de una correcta titulación.

SEGUNDA.- La creación de un programa al cual pudiese tener acceso cualquiera de los interesados, sin importar estrato social al que pertenezcan, empero al mismo tiempo que beneficie a la clase menos favorecida, puesto que siempre se ha buscado no menguar la economía de los usuarios.

TERCERA.- El buscar la viabilidad a través de la Inmatriculación Administrativa de contactar con la población económicamente débil y, a menudo, ignorante de los medios que la ley pone a su alcance para la eficaz salvaguarda de sus derechos y su patrimonio.

CUARTA.- Brindar seguridad y certeza jurídica al momento base de su propiedad o posesión mediante la emisión de resolución, que de ninguna manera le implicará al usuario, el pago a un profesionista por sus servicios, al requerirlo para efectuar su trámite.

QUINTA.- Un trámite que fuese accesible tanto en costo, como en el servicio y que se acercara a la ciudadanía, y por ello se realiza en la oficina registral que corresponda a la ubicación del inmueble. Y de ésta manera el usuario, puede efectuar el trámite directamente, sin requerir ningún intermediario, únicamente debe llenar los requisitos señalados en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Todo ello tiene como finalidad la procuración de un servicio, amén de oportuno, que brinde seguridad en el procedimiento. Indudablemente que existen personas que no son veraces en la información que proporcionan al momento de efectuar su trámite; sin embargo aún cuando son los menos, esto ha ocasionado que algunas personas arremetan y critiquen el Procedimiento Administrativo, sin tener una razón que lo justifique, aunque los hechos demuestran que son injustas sus críticas y agresiones, como se puede corroborar con los datos siguientes:

Dirección General del Registro Público de la Propiedad, del Estado de México. Resoluciones de Inmatriculación Administrativa emitidas del año de 1980 al 2004, siendo un total de 203,870; de las cuales únicamente 61 han sido anuladas.

Fuente: Departamento de Regularización de bienes Inmuebles y Oficinas Registrales.

De lo anterior se deduce que si bien es cierto han surgido algunos problemas, también lo es que la Inmatriculación administrativa, ha propiciado mayormente beneficios, en virtud de que los usuarios al contar con un documento público que ampara su posesión o su propiedad, está en aptitud de ser susceptible de créditos que reciben los campesinos a través del Programa de Apoyos directos al Campo (PROCAMPO), que ha beneficiado a miles de personas en el territorio del Estado, de igual manera con los créditos que otorga el infonavit.

Se sabe que existen algunas instituciones crediticias que no comulgan con el concepto de la Inmatriculación Administrativa; porque aducen que la Resolución Administrativa de Inmatriculación Administrativa no tiene efecto legal alguno. Sin embargo, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, considera que la Inmatriculación Administrativa, surte efectos jurídicos plenos puesto que, su inscripción en el Registro Público de la Propiedad se efectúa en los mismos términos y condiciones que la Resolución de Inmatriculación Judicial como la Administrativa dejan a salvo los derechos de terceros”.

El programa de Inmatriculación Administrativa encargado desde su planeación al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de México, es de contenido eminentemente social, pues considera el problema desde su origen y por ello busca proteger a las clases mas necesitadas, ya que son ellas quienes han tenido la necesidad de hacerse de un bien en condiciones de desventaja, atendiendo a este razonamiento, se procura que puedan tener acceso a él, los más, y esto se logra a través del bajo costo que se ofrece, que es de \$85.00, además de que no requiere para su protocolización, recurrir ante ningún fedatario público.

Esta figura jurídica ha sido cuestionada por sus detractores, sin embargo en la presente tesis se cree firmemente que su desaparición dejaría a muchas personas sin ningún medio para regularizar la tenencia de la tierra ya que su costo y lo sencillo de su trámite hacen que éste sea oportuno y ágil.

Atendiendo a lo anterior, se ha puesto especial atención a esta figura, ya que es excepcional en la medida que realmente fue pensada en beneficio de las clases más desprotegidas, ésta característica le da validez y la hace defendible, siempre que protege los derechos de quienes más lo necesitan, se podrán referir inconvenientes pero los hechos demuestran los grandes beneficios que ha proporcionado a quienes han adoptado el Estado de México como su casa.

5.4 ASPECTO FISCAL Y SU IMPACTO EN EL AMBITO MUNICIPAL.

Sin ánimo de ser reiterativos respecto de la gran irregularidad que se ha presentado en el Estado de México y de manera más importante en los Municipios conurbados con la Ciudad de México en materia de tenencia de la tierra, el efecto que ésta irregularidad ha causado en los particulares, es que por ésta razón no son sujetos de crédito para construir en su propiedad, además de no contar con el reconocimiento pleno de las autoridades federales, estatales o municipales y considerarlos en los planes de desarrollo respectivos, por lo que dicha irregularidad conlleva atraso y marginación, hecho que puede ser comprensible porque los componentes de éstas colonias están omisos en los padrones de contribuyentes, es decir, no aportan por la vía de los impuestos o los derechos, absolutamente ningún recurso para financiar los programas de desarrollo, y ésta situación es inaceptable por que atenta contra los principios constitucionales de lograr una sociedad igualitaria.

Obviamente, el problema se puede analizar en dos sentidos, el del poseedor del bien, y por otro lado, el de las autoridades que están obligadas a elevar la calidad de vida de la sociedad.

Por lo tanto el otorgar publicidad a los bienes inmuebles, por medio de la Inmatriculación Administrativa, resuelve el problema parcialmente, sin embargo, para que la solución sea suficiente, es necesario mejorar la calidad de vida de quienes viven ésta realidad y de éste modo incorporarlos al desarrollo estatal, haciéndolos sujetos plenos de todos los derechos, pero también, de todas las obligaciones.

Es evidente, que en éste momento de desarrollo, que vive nuestro país, no pueden prorrogarse las medidas orientadas a reducir las desigualdades sociales, su creciente agudización pone en peligro la regularización y reordenación en el uso de la tierra; el gobierno en sus diferentes niveles debe encauzar acciones que definan el rumbo del proceso urbano del país.

La esfera municipal es el primer tipo de autoridad pública, la figura más cercana que tienen los ciudadanos para la gestión del bien común. El Municipio es la célula básica del gobierno y por lo tanto es quien vive más de cerca la problemática de la ciudadanía, razón por la cual, la exigencia de la sociedad en la solución de problemas de carácter común, la recibe de manera cotidiana y consistente el gobierno municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 constitucional, el Estado adopta el Sistema de Gobierno Republicano, Representativo y Popular, reconociendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio Libre y Soberano. Dicho artículo fue reformado el 3 de Febrero de 1983, otorgando a los Municipios mayor ingerencia en materia de recaudación, las reformas expresaron ser un paso hacia la autonomía del Municipio y su capacidad de decisión sobre los recursos.

Se refieren estos antecedentes, con el propósito de establecer con claridad que los problemas de irregularidad en la tenencia de la tierra, atañen de manera directa al Municipio y en consecuencia él es el primer interesado en su regularización; es del Gobierno Municipal la responsabilidad de lograr un desarrollo armónico y que todos los ciudadanos contribuyan para lograr un mejoramiento justo y equilibrado.

El Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, trajo beneficios respecto del registro catastral de los inmuebles, de los cuales se tenía una posesión de hecho y que hoy se encuentra registrada y goza de publicidad. Su efecto en el mediano y largo plazo es la incorporación de contribuyentes al padrón y por lo tanto el convertirlos en agentes activos del desarrollo, atacando frontalmente desigualdades y marginaciones.

El ámbito fiscal que regula a la Inmatriculación Administrativa, es un tema que no puede apartarse de la exposición que se realiza.

Los impuestos y derechos que se causan con motivo de la Inmatriculación administrativa, refiriéndonos al Sistema Tributario Estatal, están regulados por el Código Financiero del Estado de México y Municipios en vigor.

Dentro de las obligaciones que el Estado y los Municipios imponen a los contribuyentes, para cubrir el gasto público, se encuentran las contribuciones y como un apartado, dentro de éstas, se clasifican los impuestos, derechos y aportaciones de mejoras.

En su apartado de Disposiciones Generales, el artículo 9 del Código Financiero, en su fracción I, considera de rubro relativo a los impuestos que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en situación jurídica o de hecho, previstas por éste Código y que sean distintas a las señaladas en las fracciones II y III; la primera de ellas, refiere el pago de las contraprestaciones de parte de quienes reciben los servicios que presten el Estado y Municipios, en su función de derecho público, y la segunda, refiere las aportaciones de mejoras, a cargo de

personas físicas y morales que con independencia de la utilidad general, obtengan un beneficio diferencial particular derivado de la realización de obras públicas o de acciones de beneficio social.

Ya anteriormente se hizo referencia a los trámites que el interesado al realizar la Inmatriculación administrativa, debe realizar para su obtención, y para efectos de lo conducente se mencionaran los que requieren pago de derechos en la tesorería del Municipio respectivo:

- 1.- Constancia ejidal,**
- 2.- Constancia Municipal y,**
- 3.- Recibo Predial (previo el pago de traslado de dominio, para contar con la clave catastral.**

La importancia en éste punto, radica en que el artículo 77 del citado Código, en su número 19, inciso D, grava a la Inmatriculación Judicial o Administrativa de inmuebles por cada predio. Sin embargo en lo referente a las Inmatriculaciones Administrativas por las que se regularice la tenencia de la tierra en campañas promovidas por el Gobierno o los Ayuntamientos, quedarán exentas del pago de derechos.

Quedando claro lo anteriormente expuesto, hemos de tratar el pago local, del impuesto sobre traslación de dominio, que dentro del apartado de los Ingreso de los Municipios, en los artículos 113 y 114, contempla el ordenamiento en cuestión, mismo que establecen; la obligación el el pago de este impuesto por personas físicas y morales que adquieran inmuebles ubicados en el Estado, así como los derechos relacionados con los mismos.

Artículo 114.- Para efectos de este impuesto se entiende por adquisición, la que se derive de:

VIII.- Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa.

La base para el pago de este impuesto es el valor catastral.

Al revisar el impacto tributario, derivado de la recaudación generada por los tramites a cumplir en el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, se confirma que no es significativo, ya que unos están exentos de pago, por los valores catastrales de los inmuebles (atendiendo a que generalmente están localizados en los fraccionamientos o colonias irregulares) y los otros los exentan los gobiernos estatal o municipal en sus campañas de regularización.

Este análisis confirma la función social de la Inmatriculación administrativa. Lo cual quiere decir, que efectivamente, la figura, si beneficia a quienes esta dirigida, quienes recurren ante el Registro Público de la Propiedad, a inscribir por este medio sus bienes inmuebles.

En el mediano y largo plazo, los municipios podrán elevar su recaudación, con la aplicación de los impuestos y derechos derivados de la posesión o propiedad inmobiliaria de estos nuevos contribuyentes que se han incorporado al padrón, dichos impuestos son analizados a continuación:

Impuesto Predial; el Código Financiero del Estado de México y Municipios, en su Título Cuarto, Capítulo Primero, referente a los Impuestos, en la sección primera, contempla este impuesto en sus artículos 107 y siguientes..

Artículo 107.- Están obligadas al pago del Impuesto Predial las personas físicas y morales que sean propietarias o poseedoras de inmuebles en el Estado.

Artículo 108.- Será base para la determinación del impuesto predial:

- IV. Tratándose de inmuebles ubicados fuera de las áreas de interés catastral, cuya obligación de pago se genere por primera vez, la superficie de terreno y de construcción si la hubiera.**
- V. Suministro de agua potable.
Conexión a los sistemas de agua y de drenaje.**

Artículo 147.- Por la expedición de certificaciones de documentos se pagarán derechos conforme a la siguiente:

TARIFA

CONCEPTO	NUMERO DE SALARIOS GENERALES VIGENTES DEL AREA GEOGRAFICA QUE CORRESPONDA.
III: Por certificaciones relativas a operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles que no causen el impuesto correspondiente.	3.364
IV. Por certificaciones de no - - - adeudo relativas a los servicios de agua potable, predial y aportaciones de mejoras, por cada una.	4.05

No pagarán los derechos previstos en las fracciones III y IV las viviendas de interés social, social progresiva y popular.

Esta realidad, obligara a los Municipios, a ordenar urbanística menté dichos inmuebles así como dotarlos de infraestructura y el quitamiento urbano necesario, no dejando de lado, todos los servicios públicos a los que se harán acreedoras las colonias que se encuentran en esta condición y por último considerándolos en los planes de desarrollo e incorporándolos a los programas de inversión.

5.5 FUNCION JURIDICA.

Las funciones del Estado y su idea correlativa que es la división de poderes han sido estudiadas desde la antigüedad, la actividad del Estado ésta constituida por el conjunto de actos operaciones y tareas que conforme a la Legislación Positiva debe de ajustar para la realización de sus fines.

Las funciones se ejercen por medio de los órganos del Estado que son esferas de competencia determinada, es decir, el fin solo puede realizarse llevándolo a la práctica por medio de las funciones; la idea de función alude al sentido dinámico del Estado, el ejercicio de una actividad orientada al cumplimiento de sus fines, así podemos hablar de la función Legislativa, Administrativa y Judicial. Es pues la función la forma de realizar las atribuciones del poder público.

La función Administrativa vista con criterio formal, es la actividad que el Estado realiza por medio del poder ejecutivo, el cual sirve para denominar a los actos jurídicos y materiales que tiene a su cargo dicho poder, como actos formalmente administrativos.

Al referirse al aspecto material u objetivo de la función administrativa, se dice que el Estado realiza bajo un orden jurídico, y que consiste en la ejecución de actos materiales o de actos que determinan situaciones jurídicas concretas. Como lo es la actividad que normalmente corresponde al poder ejecutivo que se realiza bajo un orden jurídico y limita sus efectos a los actos jurídicos concretos o particulares, y a los actos materiales, que tienen por finalidad la prestación de un servicio público.

5.6 EFECTOS JURIDICOS

- 1.- Originar un antecedente para ingresar al ámbito registral.**
- 2.- Dar la validez legal y forma a un contrato Privado de Compra-Venta.**
- 3. La transformación de Inmuebles Rurales a la vida urbana y mejoramiento de la Población.**
- 4.- El medio para dar publicidad y seguridad jurídica al Titular Registral.**
- 5.- Es el procedimiento Administrativo más idóneo a la clase necesitada y con bajo recursos.**
- 6.- Dentro del tráfico jurídico inmobiliario se convierte de contrato Privado a Instrumento Público.**
- 7.- La forma para idónea para regularizar un inmueble es el procedimiento administrativo de Inmatriculación, por medio del cual éste entra al tráfico jurídico inmobiliario.**
- 8.- Las autoridades administrativas en base a este procedimiento dan apoyo a la comunidad de bajos recursos, al regularizar predios que están desprotegidos, agilizando los requisitos para dicho procedimiento.**

CONCLUSIONES

- 1.- La Inmatriculación Administrativa es un acto totalmente administrativo y cuyo procedimiento culmina con una resolución dictada por un órgano perteneciente al poder ejecutivo; cuyos efectos jurídicos son muy limitados ya que solo producen resultados, como el de adquirir a través de la misma una acción posesoria.**
- 2.- Tomando como base, la máxima jurídica, de que “nadie puede vender lo que no tiene”; el que solo tiene la posesión, solo puede vender ésta, por lo que resulta imposible que pueda ser un medio de adquirir la propiedad y posteriormente trasmitirla en términos de lo expresado de la anterior conclusión.**
- 3.- En esta situación y tomando en cuenta que hay miles de Inmatriculaciones Administrativas en el Estado de México que andan circulando como supuestos títulos de propiedad, resulta que es un problema muy grave, porque en realidad no es un Título.**
- 4.- Consideramos que la única forma de resolver dicho problema es la de modificar la ley de la materia, código civil y código de procedimientos civiles; a efecto de autorizar a la autoridad administrativa (sólo en el caso de la Inmatriculación administrativa) a declarar propietario al promovente de la misma.**
- 5.- El derecho de propiedad, es reconocido en las diferentes etapas históricas como la parte medular del sistema jurídico en relación a los bienes, lo que ha motivado que el Estado perfeccione sus estructuras para tener mejor información y control, mediante la inscripción de los bienes y las operaciones de transmisión de la propiedad, que son la base del actual sistema, cuyas funciones se le han encomendado al Registro Público de la Propiedad.**
- 6.- Los derechos reales por su naturaleza jurídica se localizan dentro del Patrimonio. El derecho real se da cuando una cosa o bien, se encuentra sometido total o parcialmente al poder de una persona, solamente las personas físicas o morales tendrán la facultad de ejercerlos y aprovecharlos total o parcialmente en el sentido jurídico, y es además oponible a terceros, la propiedad es el derecho por excelencia, ya que es el único que permite a su titular abusar, es decir, modificar la sustancia o la esencia del bien, con el único requisito de apegarse a derecho, en otro sentido el estado debe de ser garante de oponibilidad ante terceros,**

mediante un sistema de Registro Público de los derechos reales y esencialmente el de propiedad.

7.- Los medios para adquirir la propiedad o posesión, de acuerdo con lo establecido con el reglamento del Registro Público de la Propiedad, son: las informaciones de dominio, las inmatriculaciones y la prescripción positiva ó usucapión, incluyendo la Inmatriculación judicial y a la administrativa, ésta última ha recibido un importante impulso por su carácter social, y es substanciada por la vía administrativa, ante el Director del Registro Público de la Propiedad.

8.- La posesión es un poder físico; es un hecho completamente independiente de la propiedad, aunque existe una íntima relación, el poseedor por el simple hecho de poseer, goza de protección contra quienes no tengan mejor derecho, el poseedor en concepto de dueño, puede convertirse en propietario cumpliendo los requisitos establecidos por la Ley.

9.- El Estado a organizado, constituido y consolidado, un organismo administrativo para recepcionar e inscribir los títulos por los cuales se adquiere, trasmite, modifica o extingue el dominio, la posesión y demás derechos reales sobre inmuebles, además de dar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil; es el Registro Público de la Propiedad y del Comercio quien asume estas funciones, con la finalidad primordial de dar al tráfico inmobiliario la seguridad y certeza jurídica para su óptimo desarrollo.

10.- La función pública que realiza el Registro Público de la Propiedad, determina su naturaleza jurídica; satisface las necesidades de seguridad y certeza jurídica que la población exige al Estado y además establece un control en cuanto a la evolución inmobiliaria en sus diversas operaciones, proporcionando información estadística, útil para procedimientos de planeación programación y presupuestación de otras entidades del Gobierno Central.

11.- En el derecho mexicano, el Registrador, es el funcionario público responsable de ejercer la vigilancia de la Oficina Registral, tiene como atribuciones las de examinar la legalidad y la exactitud de las inscripciones y anotaciones, dándole una apariencia jurídica de

legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado en el Registro Público de la Propiedad. En el Estado de México la fe pública registral esta encomendada al Director del Registro Público de la Propiedad, pues esta dependencia se conserva y por ende se conoce la historia jurídica de los inmuebles contenida en sus archivos, por lo que se afirma que en el ámbito público o privado, no hay quien conozca mejor de esta materia.

12.- La publicidad es un aspecto esencial para la existencia y operación del Registro Público de la Propiedad, implica que los expedientes en su poder se encuentran abiertos al público, para consultar los datos que sean de su interés particular. El principio de publicidad deriva de los elementos propios de la inscripción, es decir, de la presunción de la existencia de los datos inscritos y la oponibilidad frente a cualquier otro dato que no se encuentre inscrito en libro y con folio correspondiente.

13.- La implementación de un padrón obligatorio de bienes inmuebles ya registrados, evitan variaciones y duplicidad en su inscripción.

14.- La legalidad; la función de calificación compete al Registro Público de la Propiedad, y no a la autoridad jurisdiccional, como acontece en sistemas registrales diferentes al mexicano.

15.- La entrada en vigor de los Tratados de Libre Comercio, representan nuevos desafíos para el sistema jurídico mexicano, el inversionista extranjero, no conoce adecuadamente la función del Notario Público y desconoce las funciones del Registro Público de la Propiedad, así como los principios registrales que rigen dicha función, busca una figura afín al “TITLE INSURANCE” que proporcione seguridad jurídica a sus inversiones. El contrato de “Seguro de Título Inmobiliario”, tiene como finalidad el indemnizar al asegurado por pérdidas sufridas debido a los defectos del título, buscando con ello la seguridad económica; ante esta nueva relación, México debe asumir una actitud abierta, que aliente las inversiones en nuestro país, conciliando puntos de vista y planteando soluciones atractivas.

16.- La Inmatriculación Registral, es una figura esencial del derecho registral; es la anotación o primera inscripción, porque sólo puede abrir

matricula a los bienes inmuebles que nunca han estado inscritos en el Registro Público de la Propiedad y por lo tanto carecen de antecedentes registrales, con el fin de dar publicidad a su existencia.

17.- La Inmatriculación, otorga un registro específico al inmueble, individualizándolo y originándose la primera inscripción, la cual puede ser de propiedad o de posesión. Se trata de una función pública que debe cumplir con los formalismos y requisitos que la Ley impone, su práctica responde a instancia de parte interesada, quedando excluida la Inmatriculación oficiosa, y como requisito indispensable el certificado de no inscripción que emite el mismo Registro Público de la Propiedad.

18.- Por disposición legal, existen dos procedimientos para inmatricular; mediante la vía judicial o por la administrativa, pudiendo optar, quien tenga interés de inmatricular por cualquiera de las dos.

19.- La participación del Registro Público de la Propiedad, en el desarrollo urbano del Estado de México, se origina en la correcta titulación de la tierra, esta idea central ha de traducirse en el régimen jurídico-inmobiliario en reglas de precisión suficientes que permitan regularizar la tenencia de la tierra en forma integral, en aras de un mejor aprovechamiento del suelo urbano y una efectiva función social del que hacer registral; con estos principios básicos surge el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, que coadyuva en la solución de innumerables problemas derivados de la defectuosa titulación de la tierra, de la falta de registro de los predios y de la clandestinidad en la que se efectúa el tráfico inmobiliario.

20.- La regularización de la propiedad inmueble tiene como presupuesto esencial la petición del titular del derecho, objeto de la actividad regularizadora, esta actividad no pueda realizarse en forma oficiosa o coercitiva, pues en el primer caso, la entidad regularizadora no legitimaría su actuación por falta de interés jurídico y en el segundo; en ningún caso podrá fundar o motivar su actuación, por lo tanto la solicitud de la propiedad inmobiliaria por parte del titular del derecho, permite al Registro Público de la Propiedad, fundar y motivar legalmente su actuación, observando los extremos establecidos dentro de nuestro orden jurídico constitucional.

21.- El Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, tiene por objeto inscribir en el Registro Público de la Propiedad, los derechos de propiedad o posesión que se tienen sobre un inmueble, introduciéndolo de este modo a la vida registral, dando publicidad a su existencia y otorgando con ello seguridad jurídica esencialmente a la población menos favorecida.

22.- La Inmatriculación Administrativa, no es un acto litigioso. Por no haber un interés en conflicto, su tramitación procede a solicitud de la parte interesada, y por tanto su tratamiento y resolución cae en el ámbito administrativo y en el caso concreto, es competencia del Director General del Registro Público de la Propiedad, ya que conoce la realidad inmobiliaria y se encuentra en aptitud de ingresar al sistema, todos aquellos predios que carecen de antecedentes registrales.

23.- México históricamente ha sido un país de grandes desigualdades, la Revolución Mexicana, recoge ese sentir de la sociedad, creando una Constitución con un sentido eminentemente social, se funda y se motiva en todos esos grandes rezagos vividos por los marginados, la población requiere que la constitución finque nuevos derroteros para su porvenir que los saquen de la marginalidad.

24.- El Estado de México decide afrontar esta problemática, creando la figura de In matriculación Administrativa que considerara a estos estratos sociales, por lo que su contenido es eminentemente social, ya que fue pensada para beneficiar a las clases mas desprotegidas, esta característica le da validez y la hace defendible, siempre que protege los derechos de quienes mas lo necesitan, se podrán referir inconvenientes, pero los hechos demuestran los grandes beneficios que ha proporcionado a quienes han adoptado al Estado de México como su casa.

25.- El Procedimiento de In matriculación Administrativa ha demostrado una gran dinámica en su operación. Del año 1980 (que se puso en vigor) a noviembre del 2004; se han otorgado 203,870 resoluciones, de las cuales solo 61 han declarado nulas, lo que demuestra su eficacia, ratificando con ello que esta figura jurídica a respondido plenamente a las expectativas esperadas.

26.- Esta figura jurídica ha sido cuestionada por sus detractores, sin embargo su desaparición y la irregularidad en que todavía viven personas de escasos recursos económicos, en materia de tenencia de la tierra, las dejaría sin ningún medio para regularizar su posesión o propiedad, dado su costo y lo sencillo de su trámite, obedeciendo a este razonamiento es que nos oponemos rotundamente a su desaparición, argumentando ampliamente las razones en el cuerpo de la presente investigación.

27.- La esfera municipal es el primer tipo de autoridad pública, la figura mas cercana que tienen los ciudadanos para la gestión del bien común, es quién vive mas de cerca la problemática de los gobernados, por lo que le atañe de manera directa al Gobierno Municipal, la irregularidad de la tenencia de la tierra, siendo el primer interesado en su regularización; es el responsable de lograr un desarrollo armónico y equilibrado en todo su territorio.

28.- El Procedimiento de Inmatriculación Administrativa, trajo beneficios respecto del registro catastral de los inmuebles y en el mediano y largo plazo se traducirá en la incorporación de contribuyentes al padrón, optimizando la recaudación fiscal de los Ayuntamientos quienes tendrán mayores recursos para incorporar al desarrollo a las colonias irregulares, atacando frontalmente desigualdades y marginación.

BIBLIOGRAFIA

AUTOR: ARCE. Y CERVANTES JOSE. TITULO: DE LOS BIENES
PROLOGO DE BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO,
ACTUALIZADA POR JAVIER Y EDUARDO ARCE GARGOLLO. PORRUA
2002.

AUTOR: JUSIDMAN DE BIALOSTOZKY, CLARA, TITULO: PANORAMA
DEL DERECHO ROMANO. SEXTA EDICION. PRIMERA EDICION EN
PORRUA 2002.

AUTOR: TENA RAMIREZ, FELIPE. 1905. TITULO: DERECHO
CONSTITUCIONAL MEXICANO. MEXICO. PORRUA 2004.

AUTOR: NAVAS, RAUL FRANCISCO. TITULO: GARANTIAS Y DERECHO
REGISTRAL: ACCIONES Y EXCEPCIONES. MEXICO OXFORD 2002

AUTOR: ESQUIVEL ZUBIRI. JORGE LUIS. TITULO: DERECHO
REGISTRAL. MEXICO. GRUPO EDITORIAL UNIVERSITARIO 2001.

AUTOR: MONSERRAT, ANTONIO. TITULO: DERECHO INMOBILIARIO
REGISTRAL. PROLOGO DE LUIS DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEON.
MADRID. CIVITAS. 2000

AUTOR: PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. TITULO
DERECHO REGISTRAL. MEXICO. PORRUA 2000.

AUTOR: CARRAL Y DE TERESA. LUIS. TITULO: DERECHO NOTARIAL Y
DERECHO REGISTRAL. MEXICO. PORRUA 1998.

AUTOR: PINA, RAFAEL DE. TITULO: ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL
MEXICANO: INTRODUCCION. PERSONAS. FAMILIA. MEXICO PORRUA
2004.

AUTOR: IBARROLA, ANTONIO DE TITULO: COSAS Y SUCESIONES
MEXICO. PORRUA 2004.

AUTOR: PINA VARA, RAFAEL DE TITULO: ELEMENTOS DE DERECHO
CIVIL MEXICANO (OBLIGACIONES CIVILES-CONTRATOS EN GENERAL.
MEXICO. PORRUA 2004.

AUTOR: ESQUIVEL ZUBIRI, JORGE LUIS. TITULO: DERECHO REGISTRAL. MEXICO. GRUPO EDITORIAL UNIVERSITARIO 2001.

AUTOR: DOMINGUEZ MARTINEZ. JORGE ALFREDO. TITULO: DERECHO CIVIL: PARTE GENERAL, PERSONAS, COSAS, NEGOCIO JURIDICO E INVALIDEZ. PORRUA 2000.

AUTOR: DOMINGUEZ MARTINEZ. JORGE ALFREDO. TITULO DERECHO CIVIL: TEORIA DEL CONTRATO: CONTRATOS PARTICULARES. PORRUA 2000.

AUTOR: MARGADANT S., GUILLERMO FLORIS 1924. TITULO: EL DERECHO PRIVADO ROMANO, COMO INTRODUCCION A LA CULTURA JURIDICA CONTEMPORANEA. MEXICO. ESFINGE 1979.

AUTOR: PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. TITULO DERECHO REGISTRAL. MEXICO. PORRUA 2000.

AUTOR: GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. TITULO: EL PATRIMONIO, EL PECUNIARIO Y EL MORAL, O, DERECHOS DE LA PERSONALIDAD. MEXICO. PORRUA 2004.

AUTOR: ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. TITULO: DERECHO CIVIL MEXICANO: INTRUCCION Y PERSONAS. MEXICO. PORRUA 1999.

LEGISLACION CONSULTADA:

-CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO

-CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA ESTADO DE MEXICO

-CONSTITUCION POLITICA MEXICANA

-CODIGO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL ESTADO DE MEXICO.

-CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

-CODIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MEXICO Y MUNICIPIOS

**-REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
COMERCIO DEL ESTADO DE MEXICO.**

-LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES