

881309



**UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO**

PLANTEL LOMAS VERDES

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

8  
2es.

NUMERO DE INCORPORACION 8813-09

ES INCONSTITUCIONAL E INEFICAZ, EL  
PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION  
ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE MEXICO.?

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

**LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**MA. DEL CARMEN PALLARES HUERTA**

DIRECTOR DE LA TESIS: LICENCIADO MIGUEL ANGEL ACOSTA ABARCA.  
REVISOR DE LA TESIS: LICENCIADA YOLANDA GARCIA GUTIERREZ.

R1

NAUCALPAN, ESTADO DE MEXICO.

1998.

259623

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**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.

A LA UNIVERDIDAD  
DEL VALLE DE MEXICO.

A MIS PADRES:  
JUAN PALLARES SÁNCHEZ Y  
GRACIELA HUERTA SAN ROMAN.

A MI ESPOSO:  
CARLOS RUIZ DOMINGUEZ.

A MIS HERMANOS:  
JUAN PALLARES HUERTA;  
ANA MARIA PALLARES HUERTA;  
MA. LEONOR PALLARES HUERTA; Y  
ANGEL PALLARES HUERTA.

AL LICENCIADO MIGUEL ANGEL  
ACOSTA ABARCA.

## ¿ES INCONSTITUCIONAL E INEFICAZ, EL PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE MÉXICO?

	PAG.
INTRODUCCIÓN.....	1
<b>CAPÍTULO PRIMERO.- ANTECEDENTES EXTRANJEROS Y NACIONALES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE LA INMATRICULACIÓN.</b>	
1.1.- GENERALIDADES.....	3
1.2.- ANTECEDENTES EXTRANJEROS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE LA INMATRICULACIÓN.....	4
1.2.1.- EN EL DERECHO ROMANO.....	4
1.2.2.- EN EL DERECHO ALEMÁN.....	7
1.2.3.- EN EL DERECHO ESPAÑOL.....	10
1.3.- ANTECEDENTES NACIONALES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE LA INMATRICULACIÓN.....	14
1.3.1.- EN LA ÉPOCA PREHISPÁNICA.....	14
1.3.2.- EN LA COLONIA.....	26
1.3.3.- EN LA INDEPENDENCIA.....	32
1.3.4.- EN LA REVOLUCIÓN.....	38
1.4.- CONCEPTO ETIMOLÓGICO Y JURÍDICO DE INMATRICULACIÓN.....	45
1.5.- CONCLUSIONES.....	45
<b>CAPÍTULO SEGUNDO.- MARCO JURÍDICO REGULADOR VIGENTE, DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO Y DE LA INMATRICULACIÓN.</b>	
2.1.- GENERALIDADES.....	50
2.2.- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.....	50
2.3.- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO.....	82
2.4.- CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO Y REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	86
2.5.- CONCLUSIONES.....	91

**CAPÍTULO TERCERO.- DE LA FUNCIÓN Y COMPETENCIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES CIVILES.**

3.1.- GENERALIDADES.....	97
3.2.- FUNCIÓN Y COMPETENCIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	97
3.2.1.- DE LOS DOCUMENTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	110
3.2.2.- EFECTOS LEGALES DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	115
3.3.- FUNCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES CIVILES.....	122
3.4.- CONCLUSIONES.....	133

**CAPÍTULO CUARTO.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA.**

4.1.- GENERALIDADES.....	138
4.2.- TIPOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA INMATRICULACIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO.....	138
4.2.1.- INMATRICULACIÓN JUDICIAL.....	138
4.2.2.- INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.....	146
4.4.- CONCLUSIONES.....	155
CONCLUSIONES GENERALES.....	158
BIBLIOGRAFÍA.....	164
LEGISLACIÓN CONSULTADA.....	167

## INTRODUCCIÓN.

En el Estado de México por generaciones ha existido la problemática respecto a la tenencia de la tierra, debido a la irregularidad de los títulos que sobre ella existen, ya que por diversas causas los tenedores de predios, rústicos o urbanos, a la fecha conservan los contratos privados de compra-venta, por medio de los cuales han adquirido sus inmuebles, sin que dichos contratos sean elevados a categoría de documentos públicos y por ende, no tengan plenos efectos jurídicos y puedan disponer de ellos conforme a la ley.

Lo anterior ha sido como consecuencia de la conquista que hubo de los españoles a México; en aquel entonces, nuestro país tuvo una gran desestabilidad socio-económica y política; pero principalmente en la tenencia de la tierra debido al acaparamiento de que fue objeto.

Con motivo de la nulidad de las enajenaciones, concesiones, diligencias de apeo y deslinde y transacciones hechas ilegalmente desde la conquista hasta entonces, al decretarse en el artículo 27 de la Constitución de 1917, gran cantidad de inmuebles quedaron vacantes, es decir sin dueño.



Mediante la inmatriculación, los tenedores de predios es precisamente como pueden adquirir efectos jurídicos en sus propiedades y con ello demostrar su existencia, y como consecuencia legal, el ejercicio de los derechos que la Ley consagra en favor de la propiedad. Debiendo tener siempre en cuenta que la inmatriculación, es decir el registro de un inmueble, tiene por objeto dar publicidad al mismo para que este adquiera los efectos jurídicos deseados.

En este trabajo describimos y analizamos el procedimiento que consideramos correcto para inmatricular inmuebles en el Estado de México, ya que la práctica jurídica nos ha enseñado y hemos corroborado que el procedimiento que se lleva a cabo para inmatricular administrativamente inmuebles, en el Estado de México no es el adecuado ya que no da ninguna seguridad jurídica al promovente.

## **CAPÍTULO PRIMERO.- ANTECEDENTES EXTRANJEROS Y NACIONALES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE LA INMATRICULACIÓN.**

### **1.1.- GENERALIDADES.**

El Registro Público nació por la necesidad de que cada titular llevara una cuenta. Teniendo como primer propósito el de carácter administrativo, sin pensar todavía en el de la publicidad.

La publicidad fue necesaria precisamente, cuando comenzó a surgir en forma clandestina las cargas y gravámenes que a través del tiempo adquirirían los bienes inmuebles, trayendo como consecuencia; no conocer la situación de estos. Es decir, que el Registro surgió por una mera razón administrativa; y que posteriormente se convirtiera en un registro con el carácter de hacer pública la situación jurídica de los bienes inmuebles.

Es de gran relevancia conocer las formas de adquirir la posesión y propiedad de los bienes inmuebles en el pasado, tanto en el extranjero como a nivel nacional, para así poder explicarnos en este caso, cómo surgió la figura de la Inmatriculación de nuestros días o la primera

inscripción que se realiza de los inmuebles en el Registro Público de la Propiedad.

Así en este primer capítulo de nuestra investigación nos interesa establecer los antecedentes extranjeros y nacionales del Registro Público de la Propiedad y de la inmatriculación, tomando como base los sistemas jurídicos que han tenido una clara influencia en nuestro derecho, como lo son: el derecho romano, el alemán y el español; pasando después al estudio de los antecedentes nacionales del Registro Público de la Propiedad y de la inmatriculación, hasta llegar a la descripción etimológica y jurídica de esta figura que constituye el fondo de nuestra investigación; para estar en la posibilidad de pasar, en nuestro capítulo siguiente al estudio del marco jurídico vigente de la propiedad y la inmatriculación en México.

## **1.2.- ANTECEDENTES EXTRANJEROS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE LA INMATRICULACIÓN.**

### **1.2.1.- EN EL DERECHO ROMANO.**

De acuerdo con el maestro Carral y de Teresa Luis, en Roma no existió la publicidad de los registros, toda vez que ésta fue creada por el derecho alemán.

Los romanos tenían principalmente las figuras de la *Mancipatio*, la *In jure cessio*, y la *Traditio*.

*Mancipatio*.- Surgía únicamente de las *Res Mancipi*, esto sin importar que se tratara de bienes muebles o inmuebles. Es una de las formas de contratar que en esencia es formalista, ya que en esta figura, son elementos para que puedan quedar obligadas las partes, las frases rituales, gestos y la actitud de los que intervienen en el acto; a falta de estos elementos, no podrán quedar obligadas las partes, ni surten efectos dichos actos.

En la *mancipatio* al adquirente se le denomina *mancipio accipiens*, al transferente *mancipio dans*, y también intervienen el agente público, llamado *libripens* y cinco testigos denominados *testis clasics*. En este caso el adquirente y el transferente, comparecían ante el agente público y los testigos, para que el *mancipio accipiens* dijera las palabras rituales *nuncupatio*, siendo que en esos momentos debía poner la mano sobre la cosa, que simbolizara esta el bien en el acto, siendo un ejemplo de esto un puñado de tierra, que simbolizaba al predio enajenado, posteriormente debía golpear con una rama de árbol la libra (la balanza), que el *libripens* cargaba.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>CARRAL Y DE TERESA LUIS, Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa, S.A., primera edición 1984, págs. 221 y 222.

No olvidemos que el derecho romano clásico era un derecho consuetudinario, este es un derecho no escrito, si no producto de la costumbre, en este sentido los diversos actos jurídicos que reguló este derecho consuetudinario romano, exigió más que un conjunto de formalidades, un conjunto de solemnidades y rituales que eran esenciales para la existencia misma del acto jurídico, de tal suerte que si los interesados no cumplían con este conjunto de solemnidades y rituales, el acto se consideraba inexistente; además cada acción tenía un nombre específico como en el caso de la *mancipatio* o contrato de compraventa que podía verificarse sobre bienes muebles o inmuebles.

*In jure cessio*.- Por lo que respecta a esta figura, el autor citado nos comenta que, como la anterior, esta sólo se usaba para las *res Mancipi*, ya fueran bienes muebles o inmuebles. Consistía en un juicio de transferencia de bienes, esto era un juicio reivindicatorio simulado, en el que confesaba la demanda el demandado.

Comparecían ante el magistrado el transferente llamado *in jure cedens*, que en este caso era el demandado; así como el adquirente denominado *vindicans*, siendo éste el que demandaba. El demandado aceptaba la demanda del demandante, ello con los ritos procesales de la

*legis actio sacramenti in rem*. Por lo que el magistrado viendo la aceptación de la demanda, declaraba propietario al *vindicans*.

Las dos figuras anteriores fueron desapareciendo frente al avance de la *traditio*. En un principio coexistieron las tres.

*Traditio*.- Se aplicaba a todos los bienes, sin requerir ritos o fórmulas. Consistía en que se entregara la cosa con desapoderamiento. Siendo esto una fuente para que en la jerga jurídica moderna, tradición quiere decir también entrega.

En conclusión se dice que en Roma no existió el Registro, ni mucho menos la publicidad. Por lo que existió un sistema de clandestinidad de inmuebles.<sup>2</sup>

### 1.2.2.- EN EL DERECHO ALEMÁN.

El autor que hemos venido citando refiere que, el derecho alemán inicialmente crea dos figuras equiparables a la *mancipatio* y a la *in jure cessio*, que en cuestión de orden vendría siendo el formalismo ante el *Think* y la *auflassung*.

---

<sup>2</sup>Opus Cit, pág. 222, También puede consultarse a FLORIS, MARGADANT GUILLERMO, en su obra "Derecho Privado Romano", Editorial Esfinge, S.A., segunda edición, México 1965.

Solemnidad ante el *Think*.- Es aquella transmisión de inmuebles que se hace en forma solemne. Los alemanes primitivamente hicieron la distinción entre los bienes muebles e inmuebles, por consiguiente los reglamentaron en forma distinta, cosa que los romanos no hicieron. Los ritos y simbolismos que se llevaban a cabo ante la asamblea popular o ante el consejo comunal (*think* o *mallus*), era lo que marcaba la pauta de solemnidad.

En forma simbólica entregaba el inmueble el transmitente al adquirente, esto era ante el consejo o asamblea, y aquella persona que adquiría el bien se quedaba con la titularidad de la cosa (*vestitura*). dicho acto lo presidía el jefe de la asamblea, también llamado *Thinmann*.

*Auflassung*.- En concordancia con lo visto anteriormente, existió una solemnidad diferente que nos recuerda a la *in jure cessio*, por su carácter judicial; siendo esta la *auflassung*, que viene a ser la entrega del bien ante un juez. Era un juicio simulado como lo vimos en la *in jure cessio*, pero esta más bien de carácter de una jurisdicción voluntaria, ya que dicha autoridad lo hacía constar públicamente, es decir, hacía auténtica la investidura. En este caso la entrega no se hacía en forma

simbólica, sino que aquel que transfería, debía abandonar el bien inmueble (*resigantio, dévest*), proclamando así el juez la investidura al adquirente (*auflassung, veste*).

Estas dos figuras inicialmente se llevaban a cabo en forma oral y posteriormente se hicieron por escrito, no obstante siempre se inscribieron: primero se hacía en los archivos judiciales o archivos municipales; y segundo fueron transcritos en libros especiales. Esto fue un principio de registración.

Al llegar el Derecho Romano a Alemania, la publicidad se fue debilitando; pero hubo ciudades que no dejaron que se infiltrara el Derecho Romano, a través del tiempo fueron subsistiendo las instituciones; en Prusia en el siglo XVII fue restaurado el antiguo sistema, el cual quedó en vigor con el Código Civil de 1896, lo anterior puede decirse que es el modelo que se ha seguido para la publicidad registral.<sup>3</sup>

Es pues en el derecho germánico, donde nosotros localizamos de acuerdo a la fuente consultada los antecedentes más remotos de la publicidad registral, a partir de este sistema jurídico alemán; en razón a las necesidades de las diversas sociedades, este sistema se fue acogiendo para persistir hasta nuestros días.



### 1.2.3.- EN EL DERECHO ESPAÑOL.

El maestro Carral y de Teresa Luis, menciona que, el derecho mexicano no podría tener el régimen adoptado en nuestra legislación, sino fuera por la influencia del Derecho Registral Alemán, el cual se nos hizo llegar a través de España.

En este caso, en España la publicidad registral, tiene cuatro periodos.

PRIMER PERÍODO: Publicidad Primitiva.- En este período existen formalidades y solemnidades externas al igual que Alemania, pero aún no sabemos los datos precisos ni de las descripciones de aquéllos formalismos que seguía el Derecho Español.

La influencia del Derecho Romano, no logró destruir el derecho de las costumbres indígenas, dando como consecuencia que coexistieran ambos derechos.

Fue reforzado el sistema formalista indígena a la llegada de los visigodos, pero estos no destruyeron por completo la influencia romana

---

<sup>3</sup>Ob. Cit. págs 222, 223 y 224.

que tenían los españoles, de esto aún no se conocen datos sobre leyes que ordenen hacer la publicación de aquellas transacciones que se hicieran sobre bienes inmuebles. Así también cuando llegó la invasión árabe en la reconquista, esta fortaleció de igual manera la publicidad de las costumbres indígenas.

En España existieron algunas formas de publicidad, siendo la más notable la que era aquella ratificación en forma pública y solemne en la que se realizaba una transferencia de un inmueble por medio de carta o escritura.

SEGUNDO PERÍODO: La influencia Romana.- La *traditio*, figura que fue acaparada por los españoles en este segundo período, la cual fue recogida en las Partidas "...Como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa..."<sup>4</sup> Con la cláusula *Constitutum Possorium*, se tenía por cumplido el requisito de la *traditio*; y fue como paulatinamente desaparece la solemnidad de la publicidad.

Sin embargo lo anterior, no dejaba satisfechas las necesidades reinantes, ya que a diario se vendían bienes que eran sujetos a prestaciones reales, eran los momentos en que tenía auge la clandestinidad. Resaltaron estas deficiencias las hipotecas ocultas. Dando

como resultado una necesidad de publicar las enajenaciones de inmuebles en forma ordenada y que no diera pauta a que cargas y gravámenes fueran ocultados. A pesar de dicha necesidad se tuvo que luchar contra jueces que admiraban del derecho romano, su perfección técnica. El 31 de enero de 1768 fueron creados los Oficios de Hipotecas, por Real Pragmática de Carlos III de donde parte la eficacia de la publicidad.

TERCER PERÍODO: De iniciación del Régimen de Publicidad. Los Oficios de Hipotecas son el punto de partida de este tercer período, en donde no es un sistema de apego a la publicidad inmobiliaria, sino que trata de algunos actos realizados con inmuebles, en esencia gravámenes e hipotecas, pero en la Ciudad de Cataluña, muy pronto adoptó el registro de enajenación de inmuebles.

Fueron públicos los oficios de hipotecas, los cuales eran objeto de percepción de derechos arancelarios. Servía como base del registro, la primera copia hecha por el escribano, esta se debía anotar al pie, haciendo mención del registro hecho. Estos oficios de hipotecas dieron como resultado, la seguridad a los compradores e interesados en bienes hipotecados de la existencia de cargas y gravámenes.

---

<sup>4</sup>Opus cit, pág. 226

Lo anterior dio fin al aspecto clandestino; dicho sistema registral se vio vigorizado por impulsos y refuerzos, asimismo con el impuesto de hipotecas, posteriormente impuesto de derechos reales, establecido en 1829.

CUARTO PERÍODO: De consolidación del Régimen de Publicidad Registral.- Su origen data desde la publicación de la Ley Hipotecaria de 1861. Para poder hacer dicha publicación, sus autores hacen una exposición de motivos de las leyes que hasta aquel entonces habían regido; manifestando que, por ciencia y razón estaban condenadas, ya que estas no daban la suficiente garantía a la propiedad; así como no influían en una prosperidad pública, ni tenían bases sólidas el crédito territorial, ni tiene actividad la circulación de la riqueza, no existe la moderación del interés del dinero, no hace factible la adquisición de bienes inmuebles, así como tampoco se hace seguro para aquellos que prestan sus capitales sobre esta garantía; para lo cual agregaron, que la Ley serviría "...para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados..."<sup>5</sup>

Nuestro Código Civil en materia de hipotecas y de Registro Público, tiene su antecedente en la ley española.

### **1.3.- ANTECEDENTES NACIONALES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE LA INMATRICULACIÓN.**

#### **1.3.1.- EN LA ÉPOCA PREHISPÁNICA.**

La distribución de la propiedad inmueble, marcaba la pauta para distinguir las diferentes clases sociales existentes en los reinos que existían en México en aquel entonces: "...el monarca era dueño absoluto de todos los territorios sujetos a sus armas, y la conquista, el origen de su propiedad; cualquiera otra forma de posesión y de propiedad territorial dimanaba del rey".<sup>6</sup>

Aquel monarca que vencía a un pueblo enemigo tenía derecho a apropiarse de todas las tierras de los que eran vencidos; pero las que más les gustaban las separaba para él, otra parte era distribuida con o sin condiciones entre guerreros que se distinguían con dicha conquista, y las tierras restantes las podía destinar a los gastos del culto, aquellos gastos de la guerra, o a otras erogaciones públicas, así como también se las daba a los nobles de la casa real.

---

<sup>6</sup>Op. Cit. Derecho Notarial y Derecho Registral, pág. 226

Cuando fueron fundados los reinos, los pueblos que los constituían detentaban la posesión y disfrutaban de algunas extensiones de tierra, las cuales es posible agruparlas en tres diferentes clasificaciones.

1 - La que era propiedad del rey, de los nobles y de los guerreros.

2.- Propiedad de los pueblos.

3.- Aquellas que eran propiedad del ejército, de los dioses y de ciertas instituciones públicas.

1.- La que era propiedad del rey, de los nobles y de los guerreros.- Nuestros antepasados, no llegaron a formarse el mismo concepto que los romanos, sobre la propiedad individual. Los romanos atribuían a la propiedad tres derechos, el *ius utendi* (el derecho de usar), el *ius frutendi* (el derecho de gozar), y el *ius abutendi* (el derecho de disponer de la cosa), que en este caso solamente correspondía al monarca.

Para el rey era lícito disponer sin limitación de alguna de sus propiedades, podía donarlas, enajenarlas, o darlas en usufructo a quien él quisiera. Había donaciones que las hacía bajo ciertas condiciones

especiales, de los cuales era casi imposible liberar a la propiedad, ya que pasaban de generación en generación, como algo propio de dicho bien.

Generalmente a las personas que el rey les regalaba tierras les imponía las siguientes condiciones:

A los integrantes de la familia real se las regalaba con la condición de que posteriormente fueran transmitidas a sus hijos. Estos a su vez, al rey le rendían vasallaje, le prestaban servicios particulares, y eran los encargados de cuidar los jardines de sus palacios; cuando se extinguía la familia en línea directa o éste abandonaba los servicios al rey por cualquier causa, las tierras volvían a ser propiedad de la corona y podrían ser regaladas nuevamente.

Pero en el caso de que el rey regalaba algunas tierras a un noble, recompensando servicios, éste podía donarlas o enajenarlas, cuando les habían sido donadas sin la condición de transmitir las a sus hijos; y su derecho de propiedad era limitado únicamente para la transmisión a los plebeyos, ya que éstos no podían adquirir bienes inmuebles. Se sujetaban a las mismas condiciones aquellas tierras de los nobles que habían sido adquiridas por herencia de los primeros pobladores.

Recibían también los guerreros tierras en recompensa de sus hazañas, que podría ser sin condición o en ocasiones con la de transmitir las a sus descendientes.

Las tierras que eran poseídas por nobles y guerreros, no eran derivadas de la conquista, sino que una gran parte de dichas posesiones provenían desde la época de fundación de los reinos. Los *macehuales* o peones del campo así como renteros no tenían derechos sobre estas tierras, ya que eran trabajadas en beneficio de los señores. Las tierras adquiridas en conquista por el monarca, estaban ocupadas por los vencidos, y al momento de hacer donaciones el rey, no quería decir que se despojaba de estas tierras a los primitivos propietarios, puesto que éstos seguían teniendo el goce y posesión de estas tierras, con las condiciones impuestas por los nuevos dueños. Los antiguos propietarios al ser vencidos, pasaban a ser únicamente inquilinos o aparceros y que les era permitido transmitir a sus descendientes estos bienes; de los frutos que cosechaban era una parte para ellos y la otra para el noble o guerrero propietario. Eran llamados *mayeques* estos aparceros.



Además existieron los *tlamemes*, que eran aquellos que sustituyeron a las bestias de carga, pues tuvieron su *modus vivendus* transportando cosas pesadas.

De lo señalado se concluye que el *hueytlatoani*, *atlatoque* o supremo señor, era el detentador casi absoluto de la propiedad privada; porque todos los demás miembros de la nobleza como lo fueron: los militares de alto rango, los sacerdotes, los altos funcionarios coadyuvantes del supremo señor, así como los *pochtecas* o comerciantes; estos aunque podían tener propiedad privada la misma no era absoluta.

2.- Propiedad de los pueblos.- Los reinos establecidos en México, fueron fundados por personas provenientes del norte, las cuales llegaron en tribus ya organizadas, que estaban sujetas a la autoridad de aquel que era el más anciano. Cuando estas tribus escogían su lugar de residencia, estas construyeron sus hogares y se apropiaron de las tierras que necesitaban para subsistir, reunidas en pequeñas secciones, las cuales se les denominó *Chinancalli* o *Calpulli*, que significa "...barrio de gente conocida o linaje antiguo..."<sup>7</sup>, y se les denominaba *calpullalli* a las tierras que a estos les pertenecían.

---

<sup>7</sup>Op. Cit, El Derecho Precolonial, pág. 111.

Otros dicen que la palabra *Calpulli*, deriva de los vocablos *calli*, que significa casa y *pulli*, que quiere decir semejantes, el barrio o vecindario donde se agrupan las casas; estaban reguladas bajo el régimen de la propiedad comunal; esta figura es la más trascendente pues el *Calpulli*, constituye el antecedente más remoto del Municipio en México y del ejido.

Para destruir la unión de los *Calpulli*, en la época de *Techotlala*, se ordenó que cierto número de habitantes de cada pueblo se fueran a vivir a otros pueblos de distinta raza, a su vez llegaron otros pobladores a ocupar los hogares que habían sido abandonados, esto se hizo para evitar que los habitantes llegaran hacer algún levantamiento.

Al *Calpulli* le pertenecía la nuda propiedad de las tierras, pero a las familias que las poseían les pertenecía el usufructo, estas familias las poseían en lotes delimitados con piedras o magueyes. Los padres podían transmitir el usufructo a sus hijos, sin ninguna limitación ni término; pero eran dos condiciones esenciales a la que estaba sujeto:

PRIMERA: Que la tierra fuera cultivada sin interrupción; pero si era dejada de cultivar por dos años, tenía derecho a reconvenirla el jefe

o señor principal del barrio (*calpulleck*), perdiendo el usufructo si en el siguiente año no se enmendaba.

SEGUNDA: Los usufructuarios debían permanecer en el barrio que les correspondía de acuerdo a la parcela, de lo contrario perdían dicho usufructo. Dando como resultado esta organización, que solamente los descendientes de las personas que habitaban el *Calpulli*, eran las únicas que podían gozar de la propiedad comunal.

Cuando por cualquier razón, alguna tierra del *Calpulli* se encontraba vacante, el jefe o señor principal, la repartía, con el consentimiento de los más ancianos, con las familias nuevas.

Cada parcela se encontraba cercada, ya sea con piedras o magueyes, lo que se entiende muy claramente, que el goce y el cultivo eran privados, y la transmisión sucesiva entre los descendientes, llegaba a formar una verdadera propiedad privada, con la única limitante de no enajenarla, ya que los derechos del barrio eran ejercitados sobre tierras vacantes o incultas.

También existían terrenos a los que se les denominaba *altepetlalli*, que ahora se asemejan a los ejidos y propios de los pueblos

españoles. Estas tierras eran una parte de los terrenos del pueblo o ciudad, que se caracterizaban por no tener cerca y que el goce de estas era general. El *Altepetlalli* era destinado para los gastos públicos del pueblo y al pago del tributo; y eran cultivadas por todos los trabajadores en horas determinadas.

3.- Aquellas que eran propiedad del ejército, de los dioses y de ciertas instituciones públicas.- Para el ejército en campaña, se destinaban grandes extensiones de tierra, y otras para los gastos del culto. Estos terrenos se les daba en arrendamiento a quien lo solicitara, o también eran cultivadas por todos los habitantes del pueblo a que correspondían. Se puede manejar como propiedades de instituciones: ejército e Iglesia. También se pueden agrupar las tierras que eran señaladas por el monarca a determinados empleos o cargos públicos; para aquellas personas que particularmente se designaban; al goce y no así a la nuda propiedad, ya que correspondía a la institución. Como por ejemplo, aquel usufructo de tierras que se destinaba a jueces o magistrados, para que mantuvieran su cargo con gran independencia y dignidad. En caso de que por cualquier causa el usufructuario dejara el cargo, dicho goce de tierras pasaba a manos de la persona que lo sustituía en sus funciones. Esto era en cuanto a la tercera clasificación.

Nuestros antepasados para distinguir de una propiedad a otra utilizaron los vocablos de acuerdo a la calidad de los poseedores, y que a continuación veremos:

Tierras del rey o *Tlatocalalli*.

Tierras de los nobles o *Pillalli*.

Tierras del pueblo o *Altepetlalli*.

Tierras de los barrios o *Calpullalli*.

Tierras para la guerra o *Mitlchimalli*.

Tierras de los dioses o *Teotlalpan*.

Las tierras antes descritas fueron delimitadas y diferenciadas en mapas especiales, distinguiéndose de acuerdo al color que se les asignó: las de color amarillo claro eran los *calpullalli*, las encarnado los *pillalli*, color púrpura los *tlatocalalli*. Los límites y extensión eran indicados con signos jeroglíficos.

En los mapas mencionados marcaban las superficies de los terrenos, basándose en el perímetro de éstos, o también en relación a la siembra que por lo regular tenía el terreno.

Estos mapas eran de suma importancia para los magistrados indígenas, ya que éstos les servían para dar un fallo en los litigios sobre las tierras. Posteriormente también fueron usados por los jueces españoles para decidir en controversias de terrenos, ya que los reyes españoles confirmaron muchos pueblos de indios en la propiedad de que disfrutaban, en la época de la conquista.

Aquí podemos encontrar posiblemente sistema registral en México en el derecho precolonial, claro que al saber y entender de los indios que habitaban en aquella época.

Los estudiosos de los mayas nos dicen que su propiedad era comunal, no únicamente en la nuda propiedad, sino también en cuanto se refiere al aprovechamiento de la tierra.

La clase social privilegiada que existía en aquella época era la nobleza, los cuales en la ciudad de Mayapán tenía sus solares y casas, y aquéllos que vivían fuera de esta ciudad eran los vasallos y tributarios, que componían la clase social proletaria, éstos no estaban obligados a vivir en determinados pueblos, porque podían vivir y casarse con quien quisieran. Puesto que las tierras eran comunes, estas eran divididas de una provincia a otra, a consecuencia de las guerras.

Con respecto a las salinas de las costas del mar eran comunes también, y los habitantes más cercanos tenían la obligación de pagar tributo a los señores de Mayapán, con sal de la que recogían.

Podríamos equiparar a esta institución comunal, entre los mayas, al parecer se debía a las condiciones agrícolas de la península, obligando a los habitantes a que frecuentemente cambiaran el lugar de cultivo.

La Tierra de Yucatán, al no tener minas, su principal fuente de sustento era la labranza de la tierra, caracterizándose por no haber propiedad exclusiva en los terrenos: "...se conservaban en el dominio público; su uso era del primer ocupante; y la ocupación misma no daba sino un derecho precario, que subsistía cuanto el cultivo y cosecha de la mies. Pasado el cultivo bienal la pradera volvía al uso público para ser utilizada por otro cuando los años le hubiesen restituido las condiciones necesarias para el cultivo. El uso común de las tierras es tradicional entre los mayas, que aún al presente, con dificultad se resignan a la propiedad particular y exclusiva de las tierras de labranza. Concorre a ello el carácter esencial de estas, que no permiten cultivar más que dos años una misma

faja de tierra, sin dejarla descansar para que recobre por sí sus elementos de fertilidad..."<sup>8</sup>

Como se aprecia dentro de la etapa prehispánica mexicana y en el período comprendido del año 1300 al año 1521, en que cayera la Gran Tenochtitlán; los indígenas mexicanos contaban a la llegada de los conquistadores españoles, con toda una organización jurídica, política, económica y social, en razón a esta organización desde el punto de vista político la sociedad prehispánica mexicana, se estructuró bajo un sistema de gobierno monárquico, el cual tuvo las características de ser en un principio absolutista, teocrático, sacerdotal y militar; mientras que desde el punto de vista económico-social, existía ya la división de clases sociales: la de la nobleza y la clase social económica baja.

Por otro lado la tierra tuvo todo un conjunto de funciones sociales y así los regímenes de la propiedad fueron: a) la propiedad privada; b) la propiedad pública; c) la propiedad comunal o la de los pueblos; y d) las tierras de conquista.

La posesión de la tierra siempre se originó en razón a la satisfacción del fin para la que se generó: satisfacer el interés privado del monarca; el interés de la generalidad; el interés de los pueblos y el de la

---

<sup>8</sup>Op. Cit, El Derecho Precolonial, pags. 121 y 122



conquista, produciéndose muy a la usanza de aquel tiempo un asomo incipiente del registro de la propiedad.

### 1.3.2.- EN LA COLONIA.

Descubierta América por los españoles, y teniendo como lugar de conquista Santo Domingo, la necesidad de traer indios para esclavizarlos, trae como consecuencia el descubrimiento de México por parte de Francisco Hernández de Córdoba, siguiendo posteriormente Juan de Grijalva, y una tercera expedición y definitiva la hace Cortés, culminando esta última con la conquista y colonización de México, el trece de agosto de 1521 con la caída de la Gran Tenochtitlán.

Las tierras del Anáhuac representaron para los españoles, abundantes fuentes de riqueza y explotación. El hecho de encontrar y entrar en contacto con tierras vírgenes y productivas, fue para ellos un vergel, aunado a que a unos cuantos días de su llegada, descubrieron grandes yacimientos de plata en Taxco, posteriormente en Guanajuato y Zacatecas; con esto revolucionaron totalmente la vida en México, presentándose un fenómeno económico notable: el reemplazamiento de la moneda de oro por la de plata; con ello se incrementó la ganadería y la agricultura que dio origen a las grandes haciendas que ellos mismos

crearon, debido al abandono que tenían nuestros indígenas en la mayor parte del territorio nacional. Para una mejor y más rápida explotación de las riquezas naturales de nuestro país, los conquistadores comenzaron a importar mano de obra, dándose así una gran inmigración a México de esclavos negros.

Así pues, al establecerse uno de los grandes trastornos que sufrió la organización social y por ende económica de los habitantes del Anáhuac, con la llegada de los españoles, fue la creación de grandes haciendas.

El español siempre vislumbró la tierra como un medio de adquirir riqueza y por tal motivo su deseo de seguirla adquiriendo, porque ello le reflejaba poder sobre los demás y también se dotaba de mayores medios que iban más allá de la satisfacción de sus necesidades primarias.

Nuestros indígenas conceptuaban la tierra, como un medio de adquirir bienes que garantizaban sus necesidades primarias o bien para el desempeño de alguna labor que les remunerara lo indispensable para vivir.

En esas condiciones, en la época de la Colonia, se adoptaron dos acepciones sobre la tierra: los españoles tenían propiedad individual, en tanto que nuestros antecesores, la colectiva o comunal.

"...La relación del noble indígena con "sus" tierras, no puede ser considerada como propiedad individual, sino más bien como tenencia especial..."<sup>9</sup>, ya que como los españoles el posesionarse de tierras les daba poder y riqueza, las fueron adquiriendo a base de trueques y despojos, lo que aunado a que durante la conquista, gran parte de la tierra estaba baldía, porque nuestros indígenas sólo cultivaban las cercanas a su pueblo, sin que se pudiera precisar a quienes pertenecían las que no eran trabajadas, hizo que los conquistadores se fueran apoderando de las tierras sin dueño; y agotadas estas, a base de toda clase de tretas, ventas ilegales y donaciones espontáneas, fueron desposeyendo a los indígenas de sus parcelas. "...No faltaron, pues, despojos, que en algunos casos pusieron mermas considerables del patrimonio territorial de los pueblos de indios, pero en general los naturales defendieron tenazmente lo que constituía su principal fuente de vida y el pedestal de una posición económica independiente, logrando retener en sus manos el núcleo fundamental de sus propiedades comunales..."<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup>UNAM, Obras Completas, Tomo I, 1960, pág. 78

<sup>10</sup>Op. Cit, UNAM, pág. 92.

Como consecuencia del gran acaparamiento de tierras por parte de los españoles, en la segunda mitad del siglo XVI se presenta un incremento notable en el latifundismo, tipo de distribución de la propiedad de la tierra caracterizado por el predominio de fincas de gran extensión, la estancia de ganado mayor o menor que "...medía 1,746 mts. a la de ganado mayor y 776 mts. a la de menor..."<sup>11</sup>, originó en el norte de nuestra República, la mayor parte de los latifundios; de aquí que en esa época se constituyeran las grandes y extensas haciendas territoriales, mismo que trajo como consecuencia grandes problemas sociales, que aún en nuestros días, repercuten.

"...El antecedente remoto del Registro Público de la Propiedad, está en el derecho español, mismo que, a la vez, tuvo su fuente fecunda de inspiración en los preceptos del derecho romano en el México colonial, los Oficios de Hipotecas, creados por la Corona Española, estuvieron vigentes durante siglos..."<sup>12</sup>.

Por otro lado recordemos que de lo anteriormente señalado podemos concluir siguiendo a los tratadistas en comento, que los conquistadores españoles para justificar el despojo que hicieron a los indígenas de las tierra del Anáhuac se valieron primero de las Bulas del

---

<sup>11</sup>Op. Cit, UNAM, pág. 93.

Papa Alejandro VI, de 1493 y 1494, a través de las cuales el Papa en su carácter de representante de Dios en la tierra, hizo donaciones graciosas del actual territorio que ocupaba Latinoamérica, a las entonces potencias y gobiernos monárquicos y absolutistas de España y Portugal. Estas tres Bulas resolvieron el problema de Derecho Internacional Público entre España y Portugal, ya que ambos pretendían la mayor parte de su territorio hasta que finalmente el Papa resolviera qué superficies pertenecían a España y cuales a Portugal; de esta manera "La Nueva España" fue donada a España por el referido Papa.

En la Colonia española se instrumentó una política de colonización en favor de sus conacionales a efecto de que éstos vinieran a poblar las nuevas tierras conquistadas, para la obtención de riquezas a través del despojo que se hizo a los naturales de estas tierras, y la obtención de mano de obra barata realizada por los mismos aborígenes; utilizando además para ese logro figuras que los mismos conquistadores asimilaron del derecho romano (no olvidemos que los romanos conquistaron a España y así influyeron en su derecho); tales como la *ocupatio*, la *prescriptio*; la compra-venta y otras instituciones creadas por el derecho español, tales como las tierras mercedadas, como las suertes, las pionas, etc. Así como otras como lo fueron el mayorazgo el cual

---

<sup>12</sup>COLIN, SANCHEZ GUILLERMO, Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, Editorial Patria, S.A., pág. 7.

consistía en la obligación que tenía el jefe de familia de transferir la propiedad de sus bienes en favor de su hijo varón primogénito, una vez acaecida su muerte; así se fue desarrollando paulatinamente un latifundismo individual; aunado a un latifundismo eclesiástico que provocarían entre otros factores movimientos sociales de Independencia

De acuerdo con las Leyes de Indias emitidas por la corona española, no podría ser objeto de esclavitud los aborígenes de estas tierras, solamente los esclavos traídos del extranjero como los africanos; no obstante lo anterior, la esclavitud se produjo a través de la institución llamada la encomienda; la cual consistía en un contrato celebrado entre la corona española y un conacional que se venía a radicar a la Nueva España llamado encomendero, el cual recibía un número determinado de indígenas comprometiéndose a instruirlos en el idioma español; a evangelizarlos (que era la otra política de la corona española) y enseñarlos a trabajar la tierra, a cambio de que los encomendados la trabajaran. La jornada de trabajo era inhumana, como la de un esclavo.

Por lo que desde luego la protección pregonada por las Leyes de Indias jamás se cumplieron en la Nueva España.

### 1.3.3.- EN LA INDEPENDENCIA.

Los atropellos que propinaron los españoles al pueblo mexicano, sobre todo a la clase del campesinado, el haberlos despojado ilegalmente de sus tierras y haber constituido grandes haciendas, vislumbraron la posibilidad de llevar a cabo un movimiento social armado, que daría solución a la conquista de los españoles en México. Desde el año de 1808, se inició, con la planeación de la Independencia de México deseada por todos los habitantes nacionales desprotegidos, toda vez que el gobierno de la Nueva España, no se ocupaba de repartir el bien comunal. El Fraile Melchor de Talamantes afirmó que "...el territorio Mexicano por tener todos los recursos y facultades para el sustento, conservación y felicidad de sus habitantes, podía hacerse independiente..."<sup>13</sup>.

Bien sabemos que este movimiento se dio en varios lugares y fue en la madrugada del domingo 16 de septiembre de 1810, cuando el Jesuita de Dolores Hidalgo, Guanajuato, don Miguel Hidalgo y Costilla, Se levantó en armas con aproximadamente 600 hombres e inicia el movimiento de independencia en México, pero cual era la situación que aguardaba a nuestro país, una vez terminada esta lucha, en relación con el territorio?.

Consumada la independencia con los Tratados de Córdoba en 1822, México era el más extenso de los países hispanoamericanos, con un territorio de 4'665,000 kilómetros cuadrados y 7'000,000 de habitantes en el centro del país, ya que tenían temor de vivir en lugares despoblados como el norte de la República.

En 1847 la invasión norteamericana a nuestro país, siendo entonces Presidente de la República Antonio López de Santa Ana, dio lugar a que el 2 de febrero de 1848 se firmara el tratado de Guadalupe, que consistió en ceder al Gobierno de los Estados Unidos de América, los territorios de Texas, Arizona, Nuevo México y Nueva California, que en su conjunto abarcaron la superficie de 2'400,000 kilómetros cuadrados, "indemnizando" a nuestro Gobierno con la cantidad de 15'000,000.00 de dólares, por la cesión de ese territorio, y sin duda fue una grave y enorme pérdida que sufrió nuestro país, llegándose a pensar que México era impotente ante las invasiones extranjeras, porque era incapaz de autogobernarse, siendo que el clero, el mayor terrateniente en la época independiente, continuaba acaparando riquezas de los fieles mexicanos, llegando a contar con un capital de 180 millones de pesos, a los que nunca les dio un uso para beneficio comunal.

---

<sup>13</sup>EL COLEGIO DE MÉXICO, *Historia Mínima de México*, Imprenta Madero, 1982, pág. 83.



Así a mediados del siglo XIX, nadie tenía una visión clara acerca del territorio mexicano por las tierras que hubieron que cederse a Estados Unidos.

Por lo anterior hubo necesidad de subdividir la propiedad territorial, facultando a sus propietarios, con la creación de leyes, para hacerlo en la medida de sus necesidades y así poder venderlas, contribuyendo a fraccionar la propiedad territorial, incluyendo, desde luego, los latifundios, para que fueran repartidas por fracciones a los habitantes de pueblos labradores, en forma más equitativa; en razón a que uno de los factores que motivó el movimiento de Independencia entre varios más lo fue la extrema pobreza en que se encontraba la mayoría de los mexicanos.

Así, del año de 1857 al 1861, el entonces Presidente de México Licenciado Don Benito Juárez García, promulgó las Leyes de Reforma, mismas que en principio aniquilan el latifundismo eclesiástico que venía detentando el clero y que sumaban 861 fincas rústicas en poder de la iglesia, las cuales fueron puestas en remate y adjudicadas a diversas personas, pero este reparto de tierras trajo como consecuencia la erección de nuevas haciendas, lo que implicó gran descontento y desilusión entre

los campesinos, toda vez que no se logró un buen reparto de la propiedad de la tierra.

En 1863 se publicó la Ley sobre terrenos baldíos, cuyo objetivo fue el de poblar las tierras vírgenes existentes en el Territorio Nacional, con pequeños propietarios. "...Entre julio de 1863 y diciembre de 1867, se vendieron 1'734,468 hectáreas baldías a poco más de 300 individuos y pequeñas sociedades..."<sup>14</sup>.

Entonces la Reforma lejos de alcanzar sus objetivos, vio venir un crecimiento del sistema esclavista, y la propiedad de la tierra siguió quedando en poder de un reducido número de familias, y como consecuencia del mal reparto de tierras, la Ley sobre terrenos baldíos resultó obsoleta, en razón de que sólo se favoreció a los que hasta entonces eran ricos latifundistas, causando, además, perjuicio a pequeños propietarios quienes fueron despojados de sus tierras originariamente poseídas, por considerar que se trataba de terrenos baldíos.

Mediante decreto publicado el día 30 de septiembre de 1867, se determinó que se otorgarían los títulos correspondientes de terrenos baldíos, esto sin causar perjuicios a terceros, pero el latifundismo obtuvo

grandes ventajas de este Decreto, llegando al grado de que por deficiencias en su aplicación se dijo: "...la propiedad rústica en México está retenida por unas cuantas docenas de ricos avaros..."<sup>15</sup>.

En una estadística realizada en el año de 1876, se dijo que en México existían 5,700 haciendas en manos de unos cuantos privilegiados.

La lucha de Independencia y la Reforma no cumplieron con sus objetivos, las grandes haciendas siguieron incrementándose y el trato al campesino cada vez era peor; los heredados se refugiaron en la ciudad de México y dejaban al encargo de un administrador, sus grandes extensiones de tierra, que en la mayoría de los casos no se aprovecharon en su totalidad para el cultivo, ya que la mano de obra era insuficiente, aunado a que ni sus propietarios sabían el límite de sus extensiones territoriales.

Algo faltaba por hacer para proteger al campesino de las injusticias de que era víctima, que por ende repercutían en su núcleo familiar, pues su hábitat lo fue en chozas que él mismo construía en sus ratos libres dentro del territorio de la hacienda para el cual trabajaba, además su salario, no le alcanzaba para lograr beneficio alguno para su familia, ya que era mísero, incluso pese al salario bajo, lo obligaban a

---

<sup>14</sup>COSIO, VILLEGAS DANIEL, *Historia Moderna de México*, Editorial Hermes, 1974, pág. 335.

<sup>15</sup>Op. cit, *Historia Moderna de México*, pág. 336

contribuir para la celebración de un santo religioso o pagar ciertas cuotas parroquiales, de lo que se concluye que el movimiento de independencia y la reforma, continuaron sin alcanzar sus objetivos, como lo era el favorecer a la clase desprotegida de México, dejando sólo un saldo de más de 500 mil muertes; lo anterior desde luego, sin menos preciar lo valioso que fueron para nuestro Estado mexicano las Leyes de Reforma; sobre todo en el punto de la separación de las dos grandes instituciones universales: la Iglesia y el Estado, delegando a la primera la regulación espiritual extraterrena del hombre en México, y tomando la autoridad civil para sí el control de los estados civiles de las personas, detentados en el pasado por la Iglesia; queremos resaltar simplemente que tales disposiciones no fueron suficientes para acabar con los intereses creados en la sociedad nuestra.

Por otro lado se generó una inestabilidad política, social y desde luego económica del país por la lucha del poder político entre los llamados liberales y los conservadores; lo que no permitió un desarrollo del Estado mexicano y provocó desde luego retrasos en varias áreas.

### 1.3.4.- EN LA REVOLUCIÓN.

A principios del siglo XX, ocurre en México un movimiento social de gran relevancia: La Revolución Mexicana. Pero, cuáles fueron las causas que originaron el movimiento?.

A raíz de la muerte de Don Benito Juárez en 1872, asume la Presidencia de la República, el Licenciado Sebastián Lerdo de Tejada, quien venía desempeñando el cargo de Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, y quien dentro de su período de Jefe del Ejecutivo, formuló la iniciativa para incorporar a nuestra Constitución las Leyes de Reforma, lográndose esta adición el 25 de Diciembre de 1873, mismas que fueron proyectadas durante el mandato del Presidente Juárez. Un hecho notable y trascendental en el desarrollo de nuestro país, fue que en la Constitución de 1857, promulgada por Ignacio Comonfort, se quebrantó la personalidad jurídica de los entes religiosos denominados Iglesias, lo cual trajo como consecuencia la promulgación de la Ley de Nacionalización de los Bienes Eclesiásticos en 1859, tomando en cuenta que el clero era el mayor terrateniente del país; así como la Ley sobre el matrimonio civil de 23 de Julio de 1859.

En esta época, hubo una gran desestabilidad política y por ende socio-económica; además, las luchas contra la reelección presidencial, originaron grandes controversias en el orden gubernamental y político del país, mientras el pueblo mexicano, que en su mayoría formado por campesinos y obreros, era ignorado por el gobierno, pero eso sí, azotado con arduas jornadas de trabajo, remuneradas con un salario de miseria, que oscilaba entre 20 y 25 centavos diarios.

"...El 15 de diciembre de 1883, se dio comienzo a los grandes latifundios; el Ejecutivo promulgó la Ley sobre deslinde y colonización de los terrenos baldíos, al mismo tiempo que autorizaba la creación de empresas deslindadoras..."<sup>16</sup>.

Ello originó una gran afectación en las propiedades comunales indígenas, que aunado a los malos manejos de las empresas deslindadoras, trajeron como consecuencia la creación de latifundios detentados por políticos o grandes empresarios; teniendo como dato objetivo que: "...en el año de 1887, sumaban 5869 haciendas y en 1910 se aumentó este número hasta 8431, poseídas, desde luego, por unos cuantos latifundistas..."<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup>CARPIZO, MACGREGOR JORGE, La Constitución Mexicana de 1917, Editorial Porrúa, 1983, págs. 24 y 25.

"...Algo imposible de creer, pero verídico, fue que la hacienda "Los Patos", en Coahuila, llegó a poseer varios millones de hectáreas. Luis Terrazas poseía 2'679,957 hectáreas en Chihuahua; la familia Martínez del Río, 1'328,426 hectáreas en el mismo Estado..."<sup>18</sup>.

Dada la situación de la tenencia de la tierra, y a efecto de que se tuvieran datos aproximados acerca de las tierras poseídas y las baldías, los organismos creados en ese entonces para la realización de esta difícil tarea, exigían la presentación de los títulos de propiedad a los propietarios. Si alguno se negaba a hacerlo o presentaba un título que la compañía estimaba imperfecto, lo declaraba baldío.

Lo anterior, nos hace pensar que ante la falta de equidad en la tenencia de la tierra y las grandes extensiones que poseían los latifundistas, se tornó imposible su explotación total, dejándolas en abandono.

Se crearon tiendas de raya, donde abundaban productos de mala calidad, mismas que eran propiedad de los hacendados y sólo servían para endeudar al peón de por vida, ya que el alto costo de los productos, obligaba a crear un crédito a los trabajadores del campo, que por su

---

<sup>17</sup>GONZALEZ, NAVARRO MOISES, *El Porfiriato*, Editorial Vida Social, 1957, pág. 188.

<sup>18</sup>CARPIZO, MACGREGOR JORGE, *Ibidem*, pág. 25.

incremento constante, fue heredado por generaciones; esto implicó una venta simulada de la mano de obra del campesino mexicano para con sus patrones: los grandes hacendados.

Como vemos: el salario de hambre, las deudas constantes del campesino en las tiendas de raya que transmitían por generaciones, el azote y el castigo propinado por los hacendados al peón, la privación del acceso a los bienes de cultura y las reelecciones presidenciales de Porfirio Díaz, quien fomentó el estado que guardaba la Nación, y en el que se basaba el sistema de la tenencia de la tierra de esa época, fueron las causas primordiales para que se desatara en México, el movimiento armado de la Revolución, el 20 de noviembre de 1910, iniciado por Don Francisco I. Madero con su Plan de San Luis; que dio lugar a la Constitución de 1917, en que quedó plasmado el artículo 27 que analizaremos en capítulo por separado.

En cuanto a los antecedentes del Registro Público de la Propiedad en esta época diremos que "...con motivo del movimiento revolucionario de mil novecientos diez, se declararon vigentes los Códigos, Civil y de Procedimientos Civiles, con todas las adiciones y reformas que regían en ese momento, en el Distrito Federal y Territorios. Estos ordenamientos jurídicos estuvieron en plena vigencia, hasta el nueve



de agosto de mil novecientos treinta y siete, en que entró en vigor el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en materia común, y para toda la República, en materia federal, de treinta de agosto de mil novecientos veintiocho y cuya operancia data del primero de octubre de mil novecientos treinta y dos.

En el orden registral se siguieron observando los capítulos respectivos al Registro Público contenidos en esos cuerpos de disposiciones, aunque en lo concerniente al Reglamento, siguió aplicándose el último a que hicimos referencia.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, de treinta y uno de marzo de mil ochocientos ochenta y cuatro, continuó en vigor, pero fue necesario realizar algunas reformas al Reglamento del Registro Público de la Propiedad con fecha siete de agosto de mil novecientos veintinueve.

Posteriormente, el primero de Octubre de mil novecientos treinta y dos, a través del Decreto respectivo, se adoptó nuevamente el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia Común, y para la República en materia federal, de treinta de agosto de mil

novecientos veintiocho que, en el Título Segundo, se refiere al Registro Público...”<sup>19</sup>

En 1870 se promulgó el Código Civil para el Distrito Federal y territorios federales, "...y fue hasta el primero de octubre de mil ochocientos setenta, cuando se instituyó el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México. Con fecha nueve de febrero del mismo año, se aprueba por la Legislatura local el Código Civil, que en el Título XX trata del Registro Público, en diversos artículos en donde se contienen disposiciones generales sobre: títulos sujetos a inscripción, personas que deban o puedan requerir la inscripción, el modo de hacerla, sus efectos, extinción, inscripción, anotación preventiva, sub-inscripciones y Teneduría del Registro. Como consecuencia, el ocho de julio de mil ochocientos setenta, se expide el primer Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Años más tarde se llevaron a cabo algunas reformas al Código Civil (diecisiete de octubre de mil ochocientos ochenta y tres) y el tres de noviembre del mismo año, se expide un nuevo reglamento para las Oficinas del Registro Público. Con posterioridad fueron dictados diversos

---

<sup>19</sup>Op. Cit., Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, pág. 8 y 9

decretos referentes, a cuestiones que conciernen a la institución mencionada...<sup>20</sup>.

“Finalmente, el siete de abril de mil novecientos cincuenta y seis, se expide el Código Civil para el Estado de México, y el veintiuno de mayo, del mismo año, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, cuya observancia se prolongó hasta el treinta de abril de mil novecientos setenta y cuatro, al ser sustituido por el actual”<sup>21</sup>.

Como hemos observado la institución del Registro Público de la Propiedad ha derivado como una necesidad natural de toda sociedad organizada y necesitada de otorgar seguridad jurídica a su población a través del registro del tráfico inmobiliario, que desde luego, se ha acentuado en los últimos años en razón a la explosión demográfica que sufren principalmente las grandes ciudades como son entre otras la Ciudad de México, la zona metropolitana o conurbada al Distrito Federal; Jalisco; Nuevo León, entre otras; mismas que requieren de un adecuado sistema registral, que a la vez de seguro sea además expedito, proyectándose hacia un sistema computarizado de Registro Público de la Propiedad.

---

<sup>20</sup>Op. Cit, Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, págs. 7 y 8

<sup>21</sup>Op. Cit, Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, págs. 8 y 9.

## 1.4 CONCEPTO ETIMOLÓGICO Y JURÍDICO DE INMATRICULACIÓN.

La palabra Inmatriculación deriva de dos vocablos griegos que son: *In*, que significa "en" y *matriculum*, que significa "registro", es decir, desde el punto de vista etimológico significa: poner en registro algo.

El maestro Rafael de Pina, ha definido desde el punto de vista técnico jurídico, en forma clara, lo que es la inmatriculación, al establecer que es "En sentido amplio, inscripción o anotación en Registro Público, de personas, cosas, actas 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 de la Propiedad introduciéndola de este modo a la vida registral."

### 1.4.- CONCLUSIONES.

1.- El antecedente más remoto del Registro nosotros lo localizamos en forma incipiente en el Derecho Germánico; el Derecho Romano principalmente no conoció un sistema de registro; el Derecho Español representa el antecedente más claro y remoto del Registro Público de la Propiedad.

2.- Durante el México prehispánico los pueblos del Anáhuac, contaban con una organización política, social, económica y jurídica; organización encontrada por el conquistador español y que es localizable en la historia patria a partir del año de 1300, hasta el 13 de Agosto de 1521 en que cayó la gran Tenochtitlan y principió la época colonial.

3.- Durante la época prehispánica mexicana, puede aseverarse que los indigenas idearon un incipiente sistema registral a través de la elaboración de mapas especiales dentro de los cuales se marcaron o registraron los diversos tipos de regímenes de propiedad distinguiéndose estas con vocablos específicos y con colores; teniendo la tierra diversos fines que satisfacer; y así subsistieron: a) las tierras privadas; b) las tierras públicas; c) las tierras comunales; y d) las tierras producto de la conquista.

4.- Durante la época colonial, la Nueva España fue concebida como un territorio más de la Corona Española, ésta pretendió justificar su injusta conquista, con las Bulas del Papa Alejandro VI; con instituciones asimiladas por los españoles del Derecho Romano, como la *ocupatio*, la *prescriptio* y otras propiamente españolas como las mercedes, las pionas, las caballerías, las suertes, etc., sin poderlo lograr; lo que más justificó

esta dominación fue la figura denominada "El Derecho de Conquista" conocida por los indígenas prehispánicos mexicanos.

5.- Durante la Colonia el Derecho Español fue aplicado en la Nueva España; por cédula real de la Corona Española se crearon los Oficios de Hipotecas mismos que estuvieron vigentes durante siglos, constituyendo estos el antecedente más remoto del Registro Público de la Propiedad.

6.- En la época de la Independencia lograda ésta con la firma del tratado de Córdoba de 1821, el naciente Estado mexicano, a pesar de que elaboró una Constitución Federal en 1824 fue incapaz de dotar a la sociedad mexicana de una estabilidad política, social, económica y jurídica que permitiera su desarrollo integral generándose una lucha antagónica entre el grupo conservador y los liberales que provocó cambios bruscos de formas de estado como la federalista y la centralista, se dieron varias leyes y constituciones políticas que no permitieron avanzar; generándose en cambio en forma paulatina una división más profunda entre una pequeña elite de latifundistas: tanto a nivel individual como a nivel eclesiástico; y una mayoría de ciudadanos sumidos en la pobreza; publicándose en 1863 la ley sobre terrenos baldíos y permitiendo la entrada de compañías deslindadoras que generó un despojo masivo en

contra de la población más necesitada, a las cuales se les despojó so pretexto de no poder acreditar fehacientemente su propiedad; manteniéndose en vigor los oficios de hipotecas.

7.- El 15 de diciembre de 1883, se dio comienzo a los grandes latifundios; el Ejecutivo promulgó la Ley sobre deslinde y colonización de los terrenos baldíos, al mismo tiempo que autorizaba la creación de empresas deslindadoras. Ello originó una gran afectación en las propiedades comunales indígenas, que aunado a los malos manejos de las empresas deslindadoras, trajeron como consecuencia la creación de latifundios detentados por políticos o grandes empresarios.

8.- Dada la situación de la tenencia de la tierra, y a efecto de que se tuvieran datos aproximados acerca de las tierras poseídas y las baldías, los organismos creados en ese entonces para la realización de esta difícil tarea, exigían la presentación de los títulos de propiedad a los propietarios. Si alguno se negaba a hacerlo o presentaba un título que la compañía estimaba imperfecto, lo declaraba baldío.

9.- El salario de hambre, las deudas constantes del campesino en las tiendas de raya que transmitían por generaciones, el azote y el castigo propinado por los hacendados al peón, la privación del acceso

a los bienes de cultura y las reelecciones presidenciales de Porfirio Díaz, quien fomentó el estado que guardaba la Nación, y en el que se basaba el sistema de la tenencia de la tierra de esa época, fueron las causas primordiales para que se desatara en México, el movimiento armado de la Revolución, el 20 de noviembre de 1910, iniciado por Don Francisco I. Madero con su Plan de San Luis; que dio lugar a la Constitución de 1917, en que quedó plasmado el artículo 27 Constitucional.

10.- La palabra Inmatriculación deriva de dos vocablos griegos que son: *In*, que significa "en" y *matriculum*, que significa "registro", es decir, desde el punto de vista etimológico significa: poner en registro algo.



## **CAPÍTULO SEGUNDO.- MARCO JURÍDICO REGULADOR VIGENTE, DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO Y DE LA INMATRICULACIÓN.**

### **2.1.- GENERALIDADES.**

Para poder entrar al estudio del tema de nuestra tesis, antes que nada, debemos buscar los fundamentos legales correspondientes, comenzando por nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, Código Civil para el Estado de México, y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, toda vez, que sin estos no podríamos desprender el tema para poder llegar hacer un análisis profundo, sobre si es o no constitucional el procedimiento de la Inmatriculación Administrativa en el Estado de México.

### **2.2.- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**

**ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL.-** Como antecedente primero del artículo 27 Constitucional, encontramos la Ley de

Desamortización de Bienes del 25 de Junio de 1856, que constituye por otro lado una de las fundamentales leyes de Reforma decretada por Don Benito Juárez en 1856 y que tuvo como objetivo fundamental disolver el latifundismo eclesiástico que se había constituido por el Clero en México durante los primeros años de independencia, propiciándose un estancamiento económico de esos bienes (en manos muertas). Procurando al mismo tiempo una distribución más equitativa de las riquezas; posteriormente al Artículo 27 de la Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos del 5 de Febrero de 1857, que como lo hemos dicho, quebrantó la personalidad jurídica de las Iglesias, lo cual también tuvo su origen en el desmedido acaparamiento de la tierra y maltrato de los indígenas.

Otros antecedentes más del Artículo 27 de la Constitución General de la República de 5 de Febrero de 1917, los encontramos en el Plan de Ayala del 28 de Noviembre de 1911; la Ley Agraria del 6 de Enero de 1915, con el lema "La tierra es de quien la trabaja".

Con ello se buscó acabar con el latifundismo, dando a la tierra una función de beneficio eminentemente social. Como se dijo para conseguir ese objetivo, lo primero que se estableció en el artículo de referencia fue: "Artículo 27.- La propiedad de las tierras y aguas

comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización...”

“...La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

I.- Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo mismo. En una faja de cien Kilómetros a lo largo de las fronteras y de

cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas..." (Cláusula Calvo).

"...En un correcto sentido conceptual, la propiedad originaria de la Nación, implica el dominio inminente que tiene el Estado sobre su propio territorio, consistente en el imperio, autoridad o soberanía que dentro de sus límites ejerce..."<sup>22</sup>, por lo que dado que nuestro país constituye una Federación, debemos también entender que tal propiedad originaria significa e implica un sentido de pertenencia del territorio a la Entidad Estatal, ya que política y jurídicamente no es posible concebir un Estado sin territorio, pues este es uno de los elementos constitutivos de un Estado Moderno.

Siguiendo con ese orden de ideas, también se reservó a la Nación el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y social. En esas condiciones, el propio Artículo 27 Constitucional estableció, entre otros supuestos normativos, diversas formas de tenencia de la tierra mismas que son clasificadas de acuerdo a las personas a quienes pertenecen y el fin para el cual han sido destinadas, incluyendo en esto los núcleos ejidales y comunales; de acuerdo al Código Civil para el Estado de México, en su artículo 740 establece que los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los

particulares. Posteriormente hace mención que son bienes del dominio del poder público los que pertenecen a la Federación, a los Estados o los Municipios; a su vez estos se dividen en tres:

**BIENES DE USO COMÚN.**- De acuerdo al artículo 744 del Código Civil para el Estado de México, “los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que prevengan las leyes respectivas.” Ejemplo de esto son las carreteras, museos, parques, etc.

**BIENES DESTINADOS A UN SERVICIO PÚBLICO,** de acuerdo al artículo 746 del Código Civil para el Estado de México “...pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados o a los Municipios...”, “...son inalienables e imprescriptibles, mientras no se desafecte del servicio público a que se hallen destinados.” Ejemplo de lo anterior son los hospitales, escuelas, etc.

**BIENES PROPIOS.**- De acuerdo al precepto legal señalado anteriormente, estos bienes “...pertenecen en pleno dominio a la

---

<sup>2</sup>BURGOA. IGNACIO. Las Garantías Individuales, Editorial Porrúa, S.A., 1987, pág. 456.

Federación, a los Estados o a los Municipios...” Ejemplo de esto sería el edificio del Palacio Municipal.

Asimismo podemos concluir que estos bienes del dominio del Poder Público de carácter privado no poseen las características de los bienes destinados a un servicio público como son los anteriormente señalados, partiendo de la base señalada en el artículo 918 del Código Civil del Estado de México que manda que: “ El Estado, los municipios y las demás corporaciones de carácter público, se consideraran como particulares para usucapir bienes; pero los propios del Estado y Municipios, sólo podrán adquirirse por ese medio, cuando se hayan tenido en posesión apta para la usucapión durante el doble del tiempo que se señala en este código respecto de las demás personas.” Un ejemplo de este tipo de bienes lo es una bodega o cualesquiera otro bien inmueble o mueble que no este destinado para un servicio público.

Nosotros consideramos particularmente, que el artículo 918 en comento debería ser modificado en el sentido de que si a estas instituciones públicas respecto de sus bienes propios el derecho los considera como particulares no debe concedérseles un trato desigual al del resto de los particulares y en este sentido la usucapión deberá proceder no al doble del tiempo que se señala en propio ordenamiento respecto de las

demás personas, debiéndose estar a lo que previenen los artículos 912 y 913 de la legislación en estudio.

Por lo que proponemos la modificación al precepto señalado y en los términos señalados, aun cuando este asunto no constituye el fondo de nuestra investigación.

Por otro lado el artículo 748 del Código Civil en cita, establece.- “Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.”

No esta por demás señalar que el artículo 760 del Código Civil para el Estado de México establece que “son bienes vacantes los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido.”

En cuanto al primer párrafo de la fracción VII del artículo 27 Constitucional menciona “Se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas...”

A fin de rectificar lo ilegal y dar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, se dispuso la nulidad de las enajenaciones, concesiones, diligencias de apeo y deslinde y transacciones hechas ilegalmente.

Y es aquí donde encontramos el fundamento que da vida al tema de nuestra tesis, pues esa nulidad trajo la consecuencia de que un gran número de tierras quedarán como terrenos vacantes, los que por virtud de la posesión y del transcurso del tiempo, pueden convertirse en propiedad privada al cumplir con todos los requisitos, modalidades y formalidades que el procedimiento exige para el caso, sin que el artículo 27 Constitucional sea obstáculo para ello, ya que el artículo 1148 del Código Civil del Distrito Federal, aplicado en toda la República en materia Federal, dispone que “La Unión o el Distrito Federal, los ayuntamientos y las otras personas morales de carácter público, se considerarán como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones que sean susceptibles de propiedad privada.” Sobre el particular nosotros reflexionamos en considerar a esas personas morales de carácter público como particulares para la prescripción de sus bienes, derechos y acciones o usucapión; no olvidemos que de conformidad con el artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal; sentimos que el patrimonio inmueble



de las diversas instancias de gobierno como son la Federación, las entidades federativas y los municipios debe destinarse a satisfacer las necesidades públicas de la Nación asentado en el mismo; a través de la ministración de los servicios públicos requeridos por las colectividad como lo son: los jardines, escuelas, mercados, museos, etc.

En otras palabras, si bien es cierto que el principio jurídico rector de la propiedad, dispone que la propiedad de las tierras y las aguas comprendidas dentro del territorio Nacional corresponde originariamente a la Nación, también es cierto que ese principio no es absoluto, ya que el propio precepto dispone que la Nación tiene el derecho de imponer las modalidades y limitaciones que dicte el interés público y transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada, de lo que se deduce que tratándose de inmuebles susceptibles de apropiación, pueden hacerse valer los mecanismos legales para adquirirlos, sin que necesariamente medie un acto de disposición por parte de la Nación para ello; el Estado por otro lado haciendo uso de su soberanía y con fundamento en este precepto legal, puede, desde luego, afectar la propiedad privada sin embargo el particular afectado deberá ser indemnizado por esa expropiación; esta constituye una de las formas legales del Estado para afectar la propiedad privada y siempre que sea por

causa de utilidad pública, pues el interés general que es interés público, se encuentra desde luego por encima del interés particular.

Por otro lado y de acuerdo con el Artículo 27 Constitucional, quienes tendrán restricciones para la adquisición de inmuebles dentro del territorio Nacional, son: las Asociaciones Religiosas; y por lo que toca a los extranjeros, por ningún motivo pueden adquirir dentro de una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, el dominio directo sobre tierras y aguas.

Es de hacer notar que el Artículo sexto de la Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 Constitucional, establece que:

ARTÍCULO 6o.- Cuando alguna persona extranjera tuviere que adquirir por herencia, derechos cuya adquisición estuviere prohibida a extranjeros por la Ley, la Secretaría de Relaciones Exteriores dará el permiso para que se haga la adjudicación y se registre la escritura respectiva. En caso de que alguna persona extranjera tenga que adjudicarse en virtud de derecho preexistente adquirido de buena fe un derecho de los que están prohibidos por la ley, la Secretaria de Relaciones Exteriores podrá dar el permiso para tal adjudicación.

En ambos casos, el permiso se otorgará con la condición de transmitir los derechos de que se trate a persona capacitada conforme a la ley, dentro de un plazo de cinco años a contar de la fecha de la muerte del autor de la herencia, en el primer caso, o de la adjudicación en el segundo.

Interpretando esta disposición en relación a la prohibición Constitucional, entendemos que ésta excepción se refiere a inmuebles ubicados fuera de la llamada zona prohibida y concretamente enfocada a los no inmigrantes que por su misma condición no se internan a nuestro país con el propósito de radicarse en él pues ni la voluntad de las personas vertidas en un testamento, ni una Ley secundaria, pueden tener mayor alcance ni estar sobre una disposición Constitucional.

Son éstas las modalidades que el propio Artículo 27 Constitucional impone a la propiedad como Constitución General de la República.

Otra de las modalidades la encontramos en el siguiente precepto Constitucional que pasamos a analizar.

**ARTÍCULO 121 CONSTITUCIONAL.-** Esta disposición fija la competencia de las Legislaturas de los Estados para legislar en cuanto a

los inmuebles se refiere, pues preceptúa: “En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros. El Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos, y el efecto de ellos, sujetándose a las bases siguientes:...”

“...Frac. II.- Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la Ley del lugar de su ubicación;”

Frac. III.- “Las sentencias pronunciadas por los Tribunales de un Estado sobre derechos reales o bienes inmuebles ubicados en otro Estado, sólo tendrán fuerza ejecutoria en este, cuando así lo dispongan sus propias Leyes.

Las sentencias sobre derechos personales sólo serán ejecutadas en otro Estado, cuando la persona condenada se haya sometido expresamente o por razón de domicilio, a la justicia que las pronunció, y siempre que haya sido citada personalmente para ocurrir al juicio...”.

Esto nos lleva a pensar que si bien es cierto que la propiedad de las tierras corresponde originalmente a la Nación, también lo es que con

base en el artículo transcrito, la Federación delega a los Estados la facultad de que cumpliendo con los requisitos que establecen las Leyes ordinarias, puedan, mediante el procedimiento respectivo, constituir la propiedad privada. Dicho sea esto en otras palabras, entendemos que si no con un acto de disposición, el Estado con un acto de decisión judicial puede constituir y constituye la propiedad privada. De aquí se deduce la necesidad de remitirnos, para efectos de nuestra tesis a lo que las Leyes del Estado de México estatuyen acerca de los inmuebles.

Es menester hacer notar, que la competencia que se da a los Estados para Legislar en cuanto a los inmuebles ubicados dentro de su circunscripción territorial, siempre debe estar acorde a lo dispuesto por el artículo 133 de la Constitución General de la República, el cual establece:

Art. 133.- "Esta Constitución, las Leyes del Congreso de la Unión que emanen de ella y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la unión. Los jueces de cada Estado se arreglarán a dicha Constitución, leyes y tratados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las Constituciones o leyes de los Estados."

Al respecto el maestro Pérez de León en su obra *Notas del Derecho Constitucional* dice: "...dentro de los elementos distintivos del Estado Federal, se encuentra la obligación de cada uno de los Estados componentes de la Unión, de darse su propia Constitución, la cual debe estar siempre acorde con los postulados generales establecidos, en la carta Federal, la que no pueda contravenir bajo pena de nulidad del acto..."<sup>23</sup>.

Por otro lado es de suma importancia en el tema que nos ocupa determinar constitucionalmente, el o los preceptos legales que regulan el poder judicial; órgano que defendemos en este trabajo de tesis, toda vez que lo consideramos el único que puede resolver respecto a la posesión o propiedad de los bienes inmuebles, comenzando a desglosarlo desde los siguientes artículos constitucionales:

Artículo 40.- "Es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una República representativa, democrática, federal, compuesta de Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior; pero unidos en una Federación establecida según los principios de esta ley fundamental."

---

<sup>23</sup>PÉREZ, DE LEÓN ENRIQUE, *Notas de Derecho Constitucional y Administrativo*, Editorial Porrúa, S.A., 1986, pág. 91.

Artículo 41.- “El Pueblo ejerce su soberanía por medio de los Poderes de la Unión, en los casos de la competencia de éstos, y por los de los Estados, en lo que toca en sus regímenes interiores, en los términos respectivamente establecidos por la presente Constitución Federal y las particulares de los Estados, las que en ningún caso podrán contravenir las estipulaciones del Pacto Federal...”

Artículo 49.- “El Supremo Poder de la Federación se divide, para su ejercicio, en Legislativo, Ejecutivo y Judicial.

No podrán reunirse dos o más de estos Poderes en una sola persona o corporación, ni depositarse el Legislativo en un individuo, salvo el caso de facultades extraordinarias al Ejecutivo de la Unión conforme a lo dispuesto en el artículo 29. En ningún otro caso, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 131, se otorgarán facultades extraordinarias para legislar.”

De lo anterior se desprende el hecho de que en ningún caso podrán reunirse dos o más poderes para que lo desempeñen una sola persona o corporación a excepción de los casos antes señalados.

Artículo 80.- “Se deposita el ejercicio del Supremo Poder Ejecutivo de la Unión en un sólo individuo, que se denominará “Presidente de los Estado Unidos Mexicanos.”

Artículo 89.- “Las facultades y obligaciones del Presidente son las siguientes:

I.- Promulgar y ejecutar las leyes que expida el Congreso de la Unión, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia...”

He aquí de donde se desprende la función administrativa del Poder Ejecutivo

“...II.- Nombrar y remover libremente a los Secretarios del despacho, remover a los agentes diplomáticos y empleados superiores de Hacienda, y nombrar y remover libremente a los demás empleados de la Unión, cuyo nombramiento o remoción no esté determinado de otro modo en la Constitución o en las leyes;

III.- Nombrar los Ministros, agentes diplomáticos y cónsules generales, con aprobación del Senado...”



Consideramos sumamente grave que a los miembros que el máximo Tribunal de Justicia de la Federación, los designe el Presidente de la República; aún cuando sea con la aprobación del Senado, pues sentimos que con tal nombramiento el Poder Judicial, queda subordinado políticamente al Presidente de la República en turno, debería concederse una total independencia al Poder Judicial empezándose porque su nombramiento no fuera facultad del Poder Ejecutivo sino del Consejo de la Judicatura, aun cuando este requiere de ciertas modificaciones en su estructura y funcionamiento. Por lo que proponemos la modificación de la fracción de la que hablamos.

“...IV.- Nombrar con aprobación del Senado, los coroneles y demás oficiales superiores del Ejército, Armada y Fuerza Aérea Nacionales, y los empleados superiores de Hacienda;

V.- Nombrar a los demás oficiales del Ejército, Armada y Fuerza Aérea Nacionales, con arreglo a las leyes;

VI.- Disponer de la totalidad de la fuerza armada permanente, o sea del Ejército terrestre, de la Marina de Guerra y de la Fuerza Aérea, para la seguridad interior y defensa exterior de la Federación;

VII.- Disponer de la Guardia Nacional para los mismos objetos, en los términos que previene la fracción IV del artículo 76;

VIII.- Declarar la guerra en nombre de los Estados Unidos Mexicanos previa ley del Congreso de la Unión;

IX.- Designar, con ratificación del Senado, al Procurador General de la República;

X.- Dirigir la política exterior y celebrar tratados internacionales, sometiéndolos a la aprobación del Senado. En la conducción de tal política, el titular del Poder Ejecutivo observará los siguientes principios normativos: la autodeterminación de los pueblos; la no intervención; la solución pacífica de controversias; la proscripción de la amenaza o el uso de la fuerza en las relaciones internacionales; la igualdad jurídica de los Estados; la cooperación internacional para el desarrollo; y la lucha por la paz y la seguridad internacionales;

XI.- Convocar al Congreso a sesiones extraordinarias, cuando lo acuerde la Comisión Permanente;

XII.- Facilitar al Poder Judicial los auxilios que necesite para el ejercicio expedito de sus funciones...”

La anterior facultad y obligación es muy importante porque el Ejecutivo debe prestar el auxilio a los demás órganos del Poder Público del Estado y particularmente debe coadyuvar al órgano judicial a efecto de que este pueda ejercer expeditamente sus funciones.

“...XIII.- Habilitar toda clase de puertos, establecer aduanas marítimas y fronterizas y designar su ubicación;

XIV.- Conceder, conforme a las leyes, indultos a los reos sentenciados por delitos de competencia de los Tribunales Federales y a los sentenciados por delitos del orden común en el Distrito Federal...”

Consideramos que ésta facultad del Presidente de la República, constituye una de las aberraciones más graves del sistema político mexicano, en razón a que se vulnera flagrantemente las facultades del Poder Judicial, el cual después del procedimiento penal correspondiente dicta una sentencia definitiva condenatoria contra el procesado y causa ejecutoria y con posterioridad el Presidente de la República otorga un

indulto al Reo que cometió un delito federal o del fuero común, lo cual de ninguna manera debería permitirse.

“...XV.- Conceder privilegios exclusivos por tiempo limitado, con arreglo a la ley respectiva, a los descubridores, inventores o perfeccionadores de algún ramo de la industria:

XVI.- Cuando la Cámara de Senadores no este en sesiones, el Presidente de la República podrá hacer los nombramientos de que hablan las fracciones III, IV y IX, con la aprobación de la Comisión Permanente;

XVII.- Derogada. (publicado en el diario oficial de la federación el 25 de Octubre de 1993)

XVIII.- Presentar a consideración del Senado, la terna para la designación de Ministros de la Suprema Corte de Justicia y someter sus licencias y renunciias a la aprobación del propio Senado...”

Respecto a esta fracción nos apegamos al comentario hecho sobre la fracción III, analizada anteriormente.

“...XIX.- (Derogada);

XX.- Las demás que le confiere expresamente esta Constitución...”

Artículo 90.- La Administración Pública Federal será centralizada y paraestatal conforme a la Ley Orgánica que expida el Congreso, que distribuirá los negocios del orden administrativo de la Federación que estarán a cargo de las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos y definirá las bases generales de creación de las Entidades Paraestatales y la intervención del Ejecutivo Federal en su operación...”

Ahora bien, sin antes pasar al estudio de los otros dos Poderes del Estado haremos un análisis de lo que es la Administración Pública, tomando como base el Diccionario Jurídico Mexicano, el cual la define: “I.- Por Administración Pública se entiende, generalmente, aquella parte del Poder Ejecutivo a cuyo cargo está la responsabilidad de desarrollar la función administrativa. De esta manera la Administración Pública puede entenderse desde dos puntos de vista, uno orgánico, que se refiere al órgano o conjunto de órganos estatales que desarrollan la función administrativa, y desde el punto de vista formal o material, según el cual debe entenderse como la actividad que desempeñan este órgano o

conjunto de órganos. Con frecuencia suele identificarse a la función administrativa, como la actividad de prestación de servicios públicos tendientes a satisfacer las necesidades de la colectividad:

La Administración Pública aparece desde que el hombre se organiza en sociedades, más o menos complejas, en la que se distinguen la presencia de una autoridad, que subordina y rige actividades del resto del grupo y que se encargan de proveer la satisfacción de las necesidades colectivas fundamentales. Acosta Romero relaciona la existencia de estructuras administrativas en sociedades como la del antiguo Egipto, en donde, bajo el régimen de Ramsés, existió un manual de jerarquía; en China 500 años a.C.; existió un manual de organización y gobierno. En Grecia y en Roma, también existieron estructuras administrativas. Por lo que se refiere a nuestro país, en la época precolombiana, los pueblos más avanzados que ocupaban el territorio de lo que hoy es México, contaban con una estructura administrativa, a la que se habría de superponer la administración colonial. Durante esta época, la administración estaba bajo el mando del Virrey que ejercía, a nombre de la Corona Española, además de las funciones administrativas, funciones gubernativas, militares, jurisdiccionales, legislativa y religiosa, de la más grande importancia.

Al lado del Virrey, se encontraba la Real Audiencia que coadyuvaba con éste en el Ejercicio de la función administrativa, además de vigilar y controlar la acción del Virrey. A nivel central-peninsular participaban en la administración colonial el Rey y sus secretarios, así como el consejo de Indias. Finalmente, existían administraciones locales a dos niveles: a) provincial y distrital en el que participaban los gobernadores del reino y provincias, al igual que los corregidos y alcaldes mayores, y b) Local, en el que intervenían los cabildos y sus oficiales al consumarse la independencia nacional, el Emperador Iturbide organiza la administración pública en cuatro grandes Secretarías del estado: Relaciones Exteriores e Internas; Justicia y negocios, Eclesiásticos; Guerra y marina, y Hacienda.

Obviamente las distintas situaciones y régimen políticos que imperan en nuestro país, a lo largo del siglo XIX, afectan la organización y atribuciones de la administración pública, que conoce cierta estabilidad hasta el régimen porfirista.

Al triunfo de la Revolución Mexicana y bajo el imperio de la Constitución de 1917, el Estado Mexicano adopta un régimen claramente intervencionista y, a través de lo dispuesto por sus artículos 3º, 27, y 123, se compromete a proteger y promover las condiciones de vida de la

población. Este esquema constitucional impondrá a la administración pública, encabezada por el Presidente de la República, un papel de importancia fundamental en la atención de las necesidades sociales. Sobre estas bases el 31 de Diciembre de 1917 se publica la primera ley de Secretarías de Estado, a la que habrían de suceder las leyes de 1935, 1939, 1946 y la del 23 de Diciembre de 1958, que habría de ser derogada por la actual LOAPF.

III.- Acerca de la noción de Administración Pública existen distintas corrientes, entre las que destacan fundamentalmente dos: el enfoque formal, según el cual se le considera, en palabras de Gabino Fraga, como el organismo público que ha recibido el Poder Político la competencia y los medios necesarios para la satisfacción de los intereses generales. Por otra parte el enfoque material considera, a la administración pública siguiendo al propio Fraga como la actividad de este organismo considerando en sus problemas de gestión y de existencia propia tanto en sus relaciones con otros organismos semejantes como con los particulares para asegurar la ejecución de su misión. Con la misma óptica, Georges Vedel considera a la administración en su sentido funcional, como designando a una cierta actividad, y como el conjunto de personas cumpliendo tareas de administración, en su acepción orgánica. Es decir al hablar de administración pública nos referimos tanto a la actividad



administrativa que desarrolla el Estado, como al conjunto de órganos que desarrollan dicha actividad.

Por su parte, Acosta Romero afirma que la administración pública es la parte de los órganos del Estado que dependen directa o indirectamente, del Poder Ejecutivo, tiene a su cargo toda la actividad estatal que no desarrollan los otros poderes (Legislativo y Judicial), su acción es continua y permanente, siempre persigue el interés público, adopta una forma de organización jerarquizada y cuenta con a) elementos personales; b) elementos patrimoniales; c) estructura jurídica y d) procedimientos técnicos. Sin embargo precisa Vedel: la administración no es la única función del ejecutivo, pero la administración es exclusivamente responsabilidad del Ejecutivo.

En efecto en México el Poder Ejecutivo es unipersonal y se deposita su ejercicio en el Presidente de la República quien es, al mismo tiempo, jefe del Estado, jefe del Gobierno y jefe de la Administración Pública. Así pues, además de las funciones administrativas, el Ejecutivo mexicano desarrolla funciones de gobierno y de estado.

En México, en virtud del sistema Federal que caracteriza a nuestro Estado, existen tres niveles de gobierno: el Municipal, el Estatal y

el Federal. En cada uno de estos niveles podemos encontrar el correspondiente nivel administrativo.

La Administración Pública como parte del aparato estatal se rige por el principio del Estado de derecho y en virtud de su actividad se encuentra subordinada al mandato de la norma jurídica.

El artículo 90 de la Constitución precisa que la administración pública federal será centralizada y paraestatal conforme a la ley orgánica que expida el Congreso de la Unión, la que distribuirá los negocios del orden administrativo que estará a cargo de las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos y definirá las bases generales de creación de las Entidades paraestatales. Dicha ley es la LOAPF, publicada en el Diario Oficial el 29 de Diciembre de 1976.

De esta manera conforme a las disposiciones legales aplicables el ejecutivo federal se auxilia para cumplir con sus funciones administrativas, de las dependencias de la administración centralizada y las entidades de la paraestatal. En la primer categoría encontramos a la Presidencia de la República, las Secretarías del Estado, los Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República. Por otra parte los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal, las

instituciones nacionales de crédito (hoy sociedades nacionales de crédito, instituciones de banca múltiple o de banca de desarrollo), las organizaciones auxiliares nacionales de crédito, las instituciones nacionales de seguros y fianzas y los fideicomisos, integran la administración pública paraestatal.

La LOAPF, define las atribuciones de las siguientes dependencias: (artículo 26)

Secretaría de Gobernación,  
Secretaría de Relaciones Exteriores,  
Secretaría de la Defensa Nacional,  
Secretaría de Marina,  
Secretaría de Hacienda y Crédito Público,  
Secretaría de Desarrollo Social,  
Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca,  
Secretaría de Energía,  
Secretaría de Comercio y Fomento Industrial,  
Secretaría de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural,  
Secretaría de Comunicaciones y Transportes,  
Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo,  
Secretaría de Educación Pública,

Secretaría de Salud,  
Secretaría del Trabajo y Previsión Social,  
Secretaría de la Reforma Agraria,  
Secretaría de Turismo,  
Departamento del Distrito Federal.

Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal centralizada y paraestatal conducirán sus actividades en forma programada, con base en las políticas que para el logro de los objetivos y prioridades de la planeación nacional del desarrollo, establezca el Ejecutivo Federal (artículo 9º). Asimismo, se precisa que la dependencia tendrá igual rango y entre ellas no habrá prominencia alguna.

De conformidad con el artículo 92 de la Constitución se faculta a los Secretarios de Estado y Jefes de Departamento administrativo para refrendar todos los reglamentos, decretos y acuerdos expedidos por el Presidente de la República, salvo los publicatorios de leyes expedidas por el Congreso de la Unión, lo que sólo requerirán del refrendo del Secretario de Gobernación (artículo 13 reformado el 26 de Diciembre de 1985).

La LOAPF prevé la existencia de órganos desconcentrados jerárquicamente subordinados a las dependencias de la administración

central, pero con autonomía técnica para resolver asuntos de su competencia. Por otra parte se faculta al Presidente de la República para constituir comisiones intersecretariales para resolver asuntos de la competencia de más de una de sus dependencias, en la que incluso podrán participar entidades de la Administración Paraestatal.

La ley faculta al Presidente de la República para celebrar convenios de la coordinación, con los gobiernos de los Estados o aún con Municipios para desarrollar acciones de desarrollo de las propias actividades federativas.

Asimismo, cabe señalar que la ley obliga a los titulares de las dependencias centralizadas, a presentar al Congreso de Unión un informe anual sobre el estado que guarden sus respectivos ramos y de comparecer ante cualquiera de las cámaras para explicar o aclarar algunos asuntos de su competencia. Esta última obligación es extensiva para los directores de organismos descentralizados y de las empresas de participación estatal.

Entre el Ejecutivo Federal y la Federación Centralizada existe una relación jerárquica que subordina a ésta el poder de aquél. Dicha relación jerárquica, explica Acosta Romero implica una serie de poderes como los siguientes: de decisión, de nombramiento, de mando, de

revisión, de vigilancia, disciplinario y para resolver conflictos de competencia. Estos poderes determinan una clara relación de supra a subordinación entre el jefe de la administración pública y sus dependencias.

Por lo que se refiere a las entidades de la administración paraestatal, este poder no existe formalmente y sus relaciones con el Ejecutivo Federal se rigen en primera instancia, por su ley orgánica o por el acto jurídico que les dé origen; así como por leyes generales en materia de planeación, programación, presupuestación, control y evaluación.

Cabe señalar que estas entidades se encuentran agrupadas por sectores administrativos, a cuya cabeza se hallan las dependencias centrales, encargadas de coordinar las relaciones entre el Ejecutivo Federal y éstas entidades.<sup>24</sup>

Por otra parte el fin, concretamente de la creación del Poder Legislativo, ha sido con la finalidad de que éste sea quien se encargue de la elaboración de Leyes, así como las facultades a que se refiere el artículo 73 de nuestra Carta Magna. El artículo 50 Constitucional menciona.- “El Poder Legislativo de los Estados Unidos Mexicanos se deposita en un

---

<sup>24</sup>DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, Tomo A-CH, Editorial Porrúa, S.A. pág. 107 a 109.

Congreso General, que se dividirá en dos Cámaras, una de Diputados y otra de Senadores.”

En cuanto al Poder Judicial el artículo 94 señala.- “Se deposita el ejercicio del Poder Judicial de la Federación en una Suprema Corte de Justicia, en un Tribunal Electoral, en Tribunales Colegiados y Unitarios de Circuito, en Juzgados de Distrito, y en un Consejo de la Judicatura Federal.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación se compondrá de once Ministros y funcionará en Pleno o en Salas.

En los términos que la ley disponga las sesiones del Pleno y de las Salas serán públicas, y por excepción secretas en los casos en que así lo exijan la moral o el interés público.

La competencia de la Suprema Corte, su funcionamiento en Pleno y Salas, la competencia de los Tribunales de Circuito y de los Juzgados de Distrito y las responsabilidades en que incurran los servidores públicos del Poder Judicial de la Federación, se regirán por lo que dispongan las leyes, de conformidad con las bases que esta Constitución establece.

El Consejo de la Judicatura Federal determinará el número, división en circuitos, competencia territorial y, en su caso, especialización por materia, de los Tribunales Colegiados y Unitarios de Circuito y de los Juzgados de Distrito...”

Artículo 104.- “Corresponde a los Tribunales de la Federación conocer:

I.- De todas las controversias del orden civil o criminal que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales o de los tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano. Cuando dichas controversias sólo afecten intereses particulares, podrán conocer también de ellas, a elección del actor, los jueces y tribunales del orden común de los Estados y del Distrito Federal. Las sentencias de primera instancia podrán ser apelables para ante el superior inmediato del juez que conozca el asunto en primer grado...”



### **2.3.- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO.**

En relación a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, comenzaremos hablando del artículo 3 que preceptúa "El Estado de México adopta la forma de gobierno republicana, representativa y popular.

El ejercicio de la autoridad se sujetará a esta Constitución, a las leyes y a los ordenamientos que de una y otras emanen."

Es aquí donde se relaciona con el artículo 40 de nuestra Carta Magna y que ya analizamos en páginas anteriores, en el cual se manifiesta que todas las entidades federativas serán libres y soberanas, así mismo el artículo 41 de nuestra Carta Magna como ya lo mencionamos, dicha soberanía la ejercerán por medio de los tres poderes, artículo que se relaciona con el artículo 4 de la Constitución del Estado de México que a la letra dice:

"La soberanía estatal reside esencial y originariamente en el pueblo del Estado de México, quien la ejerce en su territorio por medio de

los poderes del Estado y de los Ayuntamientos, en los términos de la Constitución Federal y con arreglo a esta Constitución.”

En virtud de que ya analizamos las funciones de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial, únicamente nos remitiremos hacer mención de los fundamentos en la Constitución del Estado de México en estudio.

En cuanto al Título cuarto que se denomina del PODER PÚBLICO DEL ESTADO y en su capítulo primero que nos habla de la división de poderes comenzaremos con el artículo 34.- “El Poder Público del Estado de México se divide para su ejercicio en Legislativo, Ejecutivo y Judicial.”

Pasando al artículo 35 diremos que nos señala “ Los Poderes Legislativo y Ejecutivo del Estado se depositan en ciudadanos electos mediante sufragio universal, libre, secreto y directo, conforme a las leyes correspondientes.”

Asimismo el artículo 36 al igual que el artículo 49 de la Constitución Federal nos refiere “ No podrán reunirse dos o más poderes del Estado en una sola persona o corporación ni depositarse el Legislativo

en un individuo, salvo en el caso previsto por la fracción XI del artículo 61 de esta Constitución.”

Ahora bien, hablando en cuanto al Poder Legislativo en concreto diremos que el artículo 38 manifiesta “El ejercicio del Poder Legislativo se deposita en una asamblea denominada Legislatura del Estado, integrada por Diputados electos en su totalidad cada tres años, conforme a los principios de mayoría relativa y de representación proporcional, mediante sufragio universal, libre, secreto y directo...” Así como en el artículo 50 Constitucional dicho poder es depositado a nivel nacional en un congreso general, que se divide en cámara de diputados y cámara de senadores.

En cuanto al poder Ejecutivo nos referimos al artículo 65, que a la letra dice: “El Poder Ejecutivo del Estado se deposita en un sólo individuo que se denomina Gobernador del Estado de México.”

No es por demás señalar que dicho poder tiene constitucionalmente la facultad exclusivamente administrativa. En tal virtud el artículo 77 preceptúa entre otras facultades: “ Son facultades y obligaciones del Gobernador del Estado:

I.- Cumplir y hacer cumplir la Constitución Federal, las leyes del Congreso de la Unión y los Tratados Internacionales;

II.- Cuidar el cumplimiento de la presente Constitución y de las leyes, reglamentos, acuerdos y demás disposiciones que de ella emanen, expidiendo al efecto las órdenes correspondientes;

III.- Promulgar y publicar las leyes, decretos o acuerdos que expida la Legislatura del Estado, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia...”

Del Poder Judicial diremos que de acuerdo al artículo 88 y demás relativos, se han seguido los pasos a las reformas de la Constitución Federal.

Artículo 88.- “El ejercicio del Poder Judicial del Estado se deposita en un órgano colegiado denominado Tribunal Superior de Justicia, en Juzgados de Primera Instancia y de cuantía menor, que conocerán y resolverán las controversias que se susciten en el territorio de la Entidad, aplicando las leyes federales que establezcan jurisdicción concurrente y de las locales en materia penal, civil, familiar, así como de los tratados internacionales previstos en la Constitución Federal.

Las leyes determinarán los procedimientos que habrán de seguirse para sustanciar los juicios y todos los actos en que intervenga el Poder Judicial.

La ley establecerá las bases para la formación y actualización de funcionarios, así como para el desarrollo de la carrera judicial, la cual se regirá por los principios de excelencia, objetividad, imparcialidad, profesionalismo e independencia.”

Asimismo el artículo 102 habla de que: “ En cada Distrito Judicial habrá un juez o los jueces necesarios de primera instancia, quienes conocerán de los asuntos para los que la ley les otorgue competencia.”

#### **2.4.- CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO Y REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

“En nuestro país la Institución del Registro Público de la Propiedad data de la fecha de la promulgación del Código Civil de 1870, en el cual, el legislador, siguiendo los lineamientos de la mencionada ley

hipotecaria española, sentó las bases para la organización y funcionamiento de las oficinas registrales. Ese mismo año de 1870 entró en vigor el primer reglamento del Registro Público de la Propiedad.”<sup>25</sup>

“Debido a las influencias de la ley española, nuestro Código Civil de 1870, estableció que la hipoteca, para subsistir necesita siempre de registro.

El Código Civil de 1884 continuó por el mismo tenor, previniendo: “ La hipoteca no producirá efecto alguno sino desde la fecha y hora en que fue registrada”. (artículo 1889). Fue hasta el año de 1917 cuando, entre otras reformas al Código se introdujo lo referente a las hipotecas, considerando que, el registro de estas, sólo era necesario para que produjesen sus efectos contra terceros del mismo modo que cualquier otro derecho inscribible...”<sup>26</sup>

En términos generales el Código Civil, de 1870, en lo relativo a registro, indica ya lo que los tratadistas de la materia han convenido en llamar “ principios registrales.”

---

<sup>25</sup>SALAS CARDOSO VICTOR MANUEL, El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México, Editorial Libros de México, ed. 1a., México D.F., pág. 39.

<sup>26</sup>Op. Cit. pág. 39 y 40.

“En el referido ordenamiento se perfilan con toda nitidez los principios de rogación o instancia, el de tracto sucesivo y los de legalidad, legitimación y fé pública registral.

Las ulteriores reformas a nuestra ley civil y reglamento respectivo en materia de registro, han mantenido en lo fundamental, los lineamientos trazados por el legislador de 1870, introduciendo sólo las modificaciones pertinentes para adecuar el sistema a las exigencias impuestas por el desarrollo de nuestras instituciones...”<sup>27</sup>

Actualmente en el Título Segundo de la Tercera parte, del Libro Cuarto del Código Civil para el Estado de México, es en donde encontramos la reglamentación que respecta al Registro Público, la cual está a su vez dividida en cinco capítulos:

CAPÍTULO I.- De la organización de la oficina. (abarca del artículo 2851 al 2856).

CAPÍTULO II.- Disposiciones comunes. De los documentos registrables. ( Abarca del artículo 2857 al 2892, asimismo del artículo 2859 al 2863 se refiere a los efectos del registro; del artículo 2863 al 2868 contempla de la prelación ; del artículo 2869 al 2873 preceptúa de quienes pueden pedir el registro y de la calificación registral; del artículo 2874 al

2878 nos habla de la rectificación de asientos; del artículo 2979 al 2892 nos refiere a la extinción de asientos).

CAPÍTULO III.- Del registro de la propiedad inmueble. De los títulos inscribibles y de los anotables. (Abarca los artículos 2893 y 2894; asimismo de los efectos de las anotaciones los artículos 2895 y 2896; de la inmatriculación del artículo 2897 al 2903F; y del modo de llevar el registro de artículo 2904 al 1913).

CAPÍTULO IV.- Del registro de operaciones sobre muebles.  
Artículo 2914.

CAPÍTULO V.- Del registro de persona morales. (Abarca del artículo 2916 al 2919).

Por el momento nos concretamos en mencionar únicamente lo anterior, en razón de que serán estudiados más específicamente en capítulo posterior, así como lo referente a la inmatriculación.

Por lo que respecta al Reglamento del Registro Público de la Propiedad éste contempla 163 artículos mismos que se refieren:

LIBRO PRIMERO: Objetivo, Estructura y Funciones.

Capítulo I: Disposiciones Generales.

Capítulo II: Estructura y Funcionamiento.

---

<sup>27</sup>Op. Cit. pág. 40



Capítulo III: De la Dirección General.

Capítulo IV: De la Coordinación de Registradores.

Capítulo V: Del Departamento de Asistencia Técnica.

Capítulo VI: Del Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles.

Capítulo VII: Del Archivo General de Notarias.

Capítulo VIII: De la Unidad de Apoyo Administrativo.

Capítulo IX: De las Oficinas Registrales.

Capítulo X: De los Servidores Públicos Adscritos a las Oficinas Registrales.

LIBRO SEGUNDO: Actos Registrales.

Capítulo I: Del Procedimiento Registral.

Capítulo II: De las Anotaciones y de la Rectificación y Extinción de los Asientos.

Capítulo III: De la Cancelación de las Inscripciones y Anotaciones.

Capítulo IV: De los Medios de Impugnación.

LIBRO TERCERO: De las Secciones y Libros del Registro.

Capítulo I: Generalidades.

Capítulo II: De la Sección Primera.

Capítulo III: De la Sección Segunda, Del Registro de Bienes Muebles.

Capítulo IV: De la Sección Tercera, Del Registro de Personas Morales.

Capítulo V: De la Sección Cuarta, Planeación del Desarrollo Urbano.

LIBRO CUARTO: De los Procedimientos Administrativos.

Capítulo I: Del Procedimiento Administrativo de Inmatriculación.

Capítulo II: Del Procedimiento Administrativo para la Constitución del Patrimonio Familiar.

LIBRO QUINTO: De la Publicidad.

Capítulo Único.

## **2.5.- CONCLUSIONES.**

1.- El fundamento legal más importante de nuestra tesis lo encontramos en el artículo 27 de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al preceptuar: “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional

corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada...”

2.- En este mismo sentido el artículo 27 le concede a la Nación el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y social, mismas que dicha Constitución establece en los artículos 121, 133 entre otras.

3.- A su vez el artículo 27 Constitucional contempla diferentes formas de tenencia de la tierra.

4.- El artículo en mención también establece restricciones, respecto de quienes tendrán el dominio de tierras y aguas, siendo éstas las Asociaciones Religiosas, las cuales tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente bienes que sean indispensables para su objeto, con ciertos requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria. Y por lo que respecta a los extranjeros únicamente pueden adquirir dentro de una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas el dominio directo sobre tierras y aguas.

5.- Las anteriores son algunas modalidades que el propio artículo 27 Constitucional impone a la propiedad privada.

6.- En el artículo 121 Constitucional, encontramos otra de las modalidades que menciona el artículo ya anteriormente comentado, y el cual establece la competencia de las legislaturas de los Estados para legislar en cuanto a los inmuebles se refiere al mencionar: "...II Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación..." entre otras.

7.- De lo anterior deducimos que la Federación delega a los Estados la facultad de que cumpliendo con los requisitos que establecen las leyes ordinarias, pueden, mediante el procedimiento respectivo, constituir la propiedad privada. Entendiéndose lo anterior que si no con un acto de disposición, el Estado con un acto de decisión judicial puede constituir la propiedad privada.

8.- En el artículo 133 encontramos una más de las modalidades a que se refiere el artículo 27 Constitucional, la cual nos habla respecto a los jueces de cada Estado que se regirán a dicha Constitución, leyes y tratados a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en las constituciones o leyes de los Estados.

9.- Así también es importante hablar de la división de Poderes y comenzamos comentando el artículo 40 Constitucional, que nos preceptúa que nuestra Nación es "...una República, representativa, democrática y federal, compuesta de Estados libres y soberanos..."

10.- A su vez el artículo 41 nos habla que la soberanía del pueblo mexicano se ejerce por medio de los Poderes de la Unión, los cuales son: Legislativo, Ejecutivo y Judicial. El artículo 49 preceptúa: "...No podrán reunirse dos o más poderes en una sola persona o corporación..."

11.- El Poder Legislativo fue creado con el fin de que éste se encargue de la elaboración de leyes concretamente, mismo que está contemplado en el artículo 50 Constitucional, el cual establece que se deposita en un Congreso General, "...que se dividirá en dos cámaras, una de diputados y otra de senadores..."

12.- El Poder Ejecutivo se deposita en el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 89 es el que nos señala las facultades y obligaciones de dicho individuo, y entre otras nos señala: "...Promulgar y ejecutar las leyes que expida el Congreso de la Unión,

proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia...” de donde se deduce la facultad y obligación exclusivamente administrativa del Poder Ejecutivo.

13.- Del Poder Judicial concluimos diciendo que se deposita en una Suprema Corte de Justicia, en Tribunales Colegiados y Unitarios de Circuito, en Juzgados de Distrito y en un Consejo de la Judicatura. Asimismo Rafael de Pina Vara lo define como el Poder del Estado que tiene a su cargo la administración de justicia, salvo en los casos que la aplicación se realiza por jueces no profesionales o árbitros, y por órganos de carácter administrativo.

14.- En relación a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, únicamente hacemos mención de los artículos que fundamentan lo anterior y que básicamente son correlativos con la Constitución Federal, pero a nivel Estatal: artículos 3, 34 (que nos habla de la División de Poderes), así como los artículos 35, 36, 65, 77, 88 y 102.

15.- Del Código Civil para el Estado de México, nos referimos en su totalidad al título Segundo, Tercera Parte, del Libro Cuarto, que contempla al Registro Público.

16.- En relación al Reglamento del Registro Público de la Propiedad se ha mencionado en su totalidad, conformándose de 163 artículos, subdividiéndose desde el Libro Primero al Libro quinto, cada uno con sus respectivos capítulos.

## **CAPÍTULO TERCERO DE LA FUNCIÓN Y COMPETENCIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES CIVILES.**

### **3.1.- GENERALIDADES.**

En virtud de que el Registro Público de la Propiedad y los Órganos Jurisdiccionales Civiles, a nuestro criterio se encuentran en conflicto de funciones respecto al procedimiento para inmatricular un bien en el Estado de México, es importante hablar de estos específicamente, y comenzaremos a estudiar la función y competencia del Registro Público de la Propiedad, en donde partimos hablando de la definición de dicha institución, posteriormente de los documentos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad, a su vez de los efectos legales de la inscripción en el Registro Público, por último nos referimos a la función y competencia de los órganos jurisdiccionales civiles.

### **3.2.- FUNCIÓN Y COMPETENCIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

La oficina en la que, en libros diferentes, se lleva a cabo la inscripción de los títulos que están determinados en el Código Civil, que



tienen como principal finalidad dar al comercio jurídico, certeza y seguridad necesarias para su normal desarrollo, es el Registro Público de la propiedad. Para poder entrar al tema que nos ocupa en este capítulo, es importante conocer y analizar la definición respecto del Registro Público de la Propiedad.

Concepto de Registro Público.- Es la oficina pública administrativa que se encarga de registrar los actos jurídicos previstos por la ley para otorgarles la publicidad frente a terceros, estableciendo así seguridad jurídica a los derechos, posesiones y a la propiedad de bienes muebles e inmuebles públicos y privados a sus anotaciones, modificaciones y gravámenes y a la existencia y reformas de las personas morales y a todo aquello que preveen las leyes respectivas.

En el Estado de México "... el Registro vino operando a través de oficinas localizadas en las cabeceras de los Distritos Judiciales. El titular de cada una de estas oficinas era directamente responsable de su actuación ante el Ejecutivo Estatal por intermedio de la Dirección de Gobernación de modo que, aún cuando teóricamente pertenecientes a un mismo sistema, en la práctica, cada oficina registral funcionaba con independencia de todas las demás contribuyendo así a perpetuar una estructura supuestamente orgánica pero, en realidad, desarticulada y

localista, con el resultado de que en las regiones menos favorecidas de la entidad, el registro hubo de arrastrar una existencia precaria, más simbólica que real, en detrimento del prestigio y la confiabilidad de la institución considerada en su conjunto. A esto hemos de agregar que, por disposición de la ley, el titular de la oficina registral, lo era el juez de primera instancia del distrito respectivo, dando con ello margen a que se estableciese una especie de circuito cerrado administrativo-jurisdiccional, contrario de los postulados de la teoría y la praxis política.

En estas condiciones fue preciso adoptar una serie de medidas que atendieron, primero, a la abolición de esa nada recomendable concurrencia de atribuciones que fomentaba una nueva especie de caciquismo ilustrado, ya que el juez, además de serlo en las causas civiles y penales era al propio tiempo tenedor del registro y notario público. Así por decreto del ejecutivo del Estado se integró un cuerpo de registradores que quedó a cargo de las oficinas registrales en sustitución de los jueces de primera instancia. En segundo lugar se decretó la creación de una Dirección del Registro Público de la Propiedad, al nivel de las dependencias del ejecutivo, a efecto de centralizar la función directa y atender a una eficaz coordinación de las demás actividades, sin perjuicio de la descentralización por regiones del servicio público registral.

En tercer lugar, se puso en vigor un nuevo reglamento de registro público de la propiedad el cual además de regular las funciones de la nueva dirección, aportó reformas de consideración en lo referente a organización y tecnificación del sistema, e introdujo, en materia de procedimiento las variantes que fueron menester para poner la práctica registral en consonancia con la dinámica actual del negocio jurídico.

Dentro de la Dirección del Registro se dio cabida, entre otros a tres departamentos, cuyo cometido merece ser destacado. El Departamento de asesoría técnica que tiene por función, a más de asistir a los titulares de las oficinas registrales en los asuntos de su competencia, proporcionar asistencia técnica gratuita a los usuarios del servicio.

El Departamento de Regularización de Inmuebles que tienen a su cargo, en estrecha relación con el Director la elaboración de planes, proyectos y programas tendientes a incorporar el sistema registral todos los predios sustraídos a su acción y efectos, ya sean del dominio privado o público, proveyendo si es en el caso 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 posible y sin distinción de ninguna naturaleza, a todos los estratos de la población, caso en el cual el gobierno del Estado estará en la posibilidad de trazar

políticas acordes con la actual crisis de crecimiento, sin mengua de los legítimos intereses de los gobernados, sea cual fuere su posición dentro de la escala social...»<sup>28</sup>

Tomando en cuenta el capítulo que nos ocupa diremos que de acuerdo al artículo 10 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México “ Corresponde al Director General, planear, organizar, programar, dirigir, controlar y evaluar los servicios del Registro Público de la Propiedad y del Archivo General de Notarias, conforme a los ordenamientos en la materia.”

De acuerdo al artículo 11 del Reglamento antes mencionado, “Son obligaciones del Director General:

I.- Ejercer la función directiva del Registro Público de la Propiedad en todo el territorio del Estado y asumir por ministerio de ley la Dirección General del Registro Público de Comercio.

II.- Autorizar con su firma la primera y última hojas de los Libros del Registro, indicando la oficina, sección, libro y volumen al que serán destinados.

---

<sup>28</sup>SALAS CARDOSO VICTOR MANUEL, El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México, Editorial Libros de México, primera edición 1975, pág. 63 a 65.

III.- Autorizar con su firma los protocolos notariales, en términos de lo que dispone la ley de la materia.

IV.- Proporcionar a través de la Unidad de Apoyo Administrativo, el personal y elementos materiales que se requieran para el funcionamiento de las distintas oficinas del Registro Público de la Propiedad.

V.- Promover todas aquellas medidas que juzgue pertinentes para actualizar el sistema registral.

VI.- Dictar las medidas necesarias para una pronta y expedita inscripción de predios no incorporados al sistema registral.

VII.- Ordenar, en su caso, la reposición y restauración de libros y documentos deteriorados, destruidos o extraviados, de acuerdo con las constancias existentes en el registro y las que proporcionen las autoridades, los notarios o los interesados.

VIII.- Las demás que le impongan otros ordenamientos legales.”

El comentario que hacemos al respecto del artículo anterior y más concretamente de la fracción VI, es en el sentido de que el Registro Público tomó como uno de los fundamentos la fracción antes mencionada para poder llevar a cabo las inmatriculaciones administrativas, sin tomar en consideración que esta no va acorde a lo que dispone la Constitución Política, como ya lo hemos manifestado en los capítulos anteriores, ya que como se desprende de nuestra Carta Magna, el Registro Público de la Propiedad depende del Poder Ejecutivo, quien tiene a su encargo funciones de carácter administrativo, y no así la de poder llevar a cabo un procedimiento que únicamente compete a los jueces de primera instancia, valorar los documentos exhibidos por la parte interesada y mucho menos dictar una resolución, ya que a los únicos facultados para decir el derecho en el caso que nos ocupa son los jueces de primera instancia ya mencionados.

De acuerdo al artículo 12 del Reglamento en cita “ Son facultades del Director General:

I.- Proponer al Secretario de Gobierno, a través del Subsecretario del ramo, los nombramientos, ascensos y remociones del personal de la Dirección General y de las oficinas del Registro Público de la Propiedad.

II.- Girar instrucciones y circulares tendientes a uniformar la práctica registral en el Estado, así como la prestación de los servicios a cargo del Archivo General de Notarias.

III.- Dictar las providencias necesarias para facilitar y agilizar las actividades en todas las oficinas registrales.

IV.- Proponer en los casos que estime necesarios, el otorgamiento de subsidios para el pago de derechos de inscripción en el Registro Público.

V.- Resolver los recursos que previene este Reglamento.

VI.- Ordenar la inmatriculación de predios y aprobar la constitución del patrimonio familiar, en los procedimientos que establece este reglamento.

VII.- Autorizar definitivamente los instrumentos públicos que regularice el Archivo General de Notarias.

VIII.- Las demás que le otorguen otras disposiciones jurídicas.”

En relación a este artículo y concretamente a la fracción VI, nos apegamos al comentario hecho anteriormente en relación a la fracción VI del artículo 11 del Reglamento en comento, por lo que nosotros proponemos que estas fracciones sean derogadas de los artículos citados, y que dicha facultad de inmatricular bienes sólo sea posible como una orden de autoridad jurisdiccional previo el proceso judicial correspondiente.

Después de haber hablado del Director del Registro Público de la Propiedad pasaremos a analizar las oficinas Registrales, comenzando con el artículo 23 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en donde se refiere a las "...obligaciones del Registrador:

I.- Vigilar la legalidad y exactitud de las inscripciones y anotaciones que se hagan, así como de las certificaciones que se expidan, autorizando unas y otras con su firma.

II.- Para los efectos de la fracción anterior, revisar los documentos presentados y ordenar o denegar la inscripción o anotación solicitada.



III.- Formular de acuerdo con la Ley, la cotización de los derechos que se causen por la prestación de los servicios.

IV.- Firmar las constancias que se inserten en el original y duplicado del testamento ológrafo y desempeñar las demás funciones que le corresponden de acuerdo con el Capítulo IV, Título Tercero, Libro Tercero del Código Civil.

V.- Contestar las demandas que se promuevan en su contra, siguiendo los trámites de los juicios, pudiendo delegar su representación en otras personas. En cada caso deberá integrar un expediente para uso exclusivo de la oficina.

VI.- Hacer la distribución ordenada del trabajo entre los servidores públicos adscritos a su oficina, manteniendo el orden, puntualidad y eficacia en las labores que se les encomienden.

VII.- Remitir dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes a la Coordinación de Registradores, un informe completo de las inscripciones realizadas en el mes inmediato anterior y rendir a las autoridades los informes que les soliciten.

VIII.- Integrar en todas sus fases el procedimiento administrativo, de inmatriculación remitiendo el expediente respectivo al Director General, para su resolución.

IX.- Firmar la correspondencia de la oficina.

X.- Las demás que le impongan otros ordenamientos legales y las que deriven de la naturaleza de su cargo o le encomiende el Director General.”

Reproducimos aquí nuestra propuesta anterior respecto de la fracción VIII del artículo en comento.

Asimismo el Registrador tiene las siguientes facultades:  
(artículo 24)

“...I.- Dictar las medidas que estime necesarias para el mejor funcionamiento de la oficina a su cargo.

II.- Fijar el horario, que será de por lo menos tres horas diarias, en que el público tendrá acceso a los libros de registro, dictando las

medidas que juzgue necesarias para el despacho de los asuntos y para la conservación de los libros.

III.- Autorizar los permisos eventuales de los servidores públicos adscritos a su oficina, para dejar de asistir a sus labores por causas justificadas.

IV.- Proponer al Director General las medidas disciplinarias o sanciones que deban imponerse a los servidores públicos adscritos a su oficina, de acuerdo con la gravedad de la falta.

V.- Proponer a la Dirección General las modificaciones al sistema registral, tanto en el orden técnico como en el administrativo para la mejor realización de las funciones de la oficina y de los fines de la Institución.”

De acuerdo al Código Civil para el Estado de México las siguientes son las obligaciones de las oficinas del Registro Público de la Propiedad entre otras.

1.- “...Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren, en presencia de un

empleado de la oficina, de los asientos que obren en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas...” (artículo 2853)

2.- “...Expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asiento de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas.” (artículo 2853)

3.- Inscribir los documentos a que se refieren los artículos 2857 al 2863 del Código Civil para el Estado de México, los títulos inscribibles y anotables a que se refieren el artículo 2893 del Código en cita.

4.- “...Calificar bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para extinción de alguna inscripción o anotación...” suspendiendo o denegando según sea el caso.

5.- Hacer la cancelación de asientos cuando así lo amerite de acuerdo al artículo 2884 de la legislación en comento.

6.- Inscribir las operaciones sobre bienes muebles a que se refiere el artículo 2914 del Código antes mencionado.

7.- Llevar el registro de personas morales atendiendo al artículo 2916 del Código Civil para el Estado de México.

### **3.2.1.- DE LOS DOCUMENTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

De acuerdo al artículo 2857 del Código Civil para el Estado de México los documentos que se registrarán son los siguientes:

"...I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III.- Los documentos privados que impliquen actos u operaciones jurídicas reputados válidos bajo esa forma con arreglo a la ley.

IV.- Los Planes de Desarrollo Urbano Nacional, de Conurbación, Estatal, Municipales, Parciales y Especiales."

Establece el Artículo 2858 que: "Los actos ejecutados, los contratos otorgados y las resoluciones judiciales pronunciadas en país extranjero, sólo se inscribirán concurriendo las circunstancias siguientes:

I.- Que si los actos o contratos hubiesen sido celebrados o las resoluciones pronunciadas en el Estado de México, habrían sido inscribibles;

II.- Que los actos o contratos cuya inscripción se pretenda, no estén en desacuerdo con las leyes mexicanas prohibitivas o de interés público;

III.- Que estén debidamente legalizadas y que hayan sido protocolizados ante notario mediante orden judicial. Para que se ordene la protocolización de los documentos redactados en idioma extranjero, deberán ser previamente traducidos por el perito que el juez designe;

IV.- Que si fueren resoluciones judiciales, se ordene su ejecución por la autoridad judicial nacional que corresponda."

De acuerdo al artículo 2893 del Código Civil para el Estado de México: "En el Registro de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles;

II.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;

III.- Las fundaciones de beneficencia privada, cuando se afecten bienes inmuebles a los fines de la fundación;

IV.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;

V.- Los testamentos por efecto de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador;

VI.- En los casos de intestado, el auto declarativo de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo.

En los casos previstos en las dos fracciones anteriores se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

VII.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes;

VIII.- El testimonio de las informaciones ad perpétuum promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles; así como las resoluciones administrativas de inmatriculación;

VIII Bis.- Las provisiones, usos, reservas y destinos de la propiedad inmueble particularizada en los mismos;

IX.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados."

El Artículo 2894 establece que: "Se anotarán preventivamente en el registro:



I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;

I bis.- Los contratos y convenios otorgados en escritura pública o en documento privado que transfieran la posesión de bienes inmuebles, como preliminar de ventas futuras, sean plenas, con reserva de dominio o bajo condición suspensiva;

II.- El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

IV.- Las providencias judiciales y administrativas que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V.- Los títulos presentados al Registro y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida, por el registrador;

VI.- Las fianzas legales o judiciales de acuerdo con lo establecido por el artículo 2704 de este código;

VII.- Las declaraciones de expropiación o de ocupación temporal de bienes inmuebles por razones de orden público;

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva de actos de autoridad de cualquier tipo que afecten o pudieren afectar bienes o derechos inscritos en el Registro, y

IX.- Cualquier otro título que sea anotable de acuerdo con este código u otras leyes."

### **3.2.2.- EFECTOS LEGALES DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.**

De acuerdo al Artículo 2859 del Código Civil para el Estado de México "La inscripción de un documento en el Registro conforme a las

prescripciones de este código, da publicidad legal a los actos jurídicos en el consignados para que surtan efectos contra terceros.

Los documentos que siendo registrables no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los celebren, pero no podrán producir perjuicios a tercero el cual si podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables."

El Artículo 2860 refiere que: "La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes."

Sin embargo el Artículo 2861 manifiesta: "No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos."

De acuerdo al Artículo 2862 "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular de una inscripción de dominio o de posesión del inmueble inscrito. No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio de inmuebles, de derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados en favor de persona o entidad determinada sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derechos. En el caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo a procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos por manifestación auténtica del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquélla contra la que se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción como causahabiente del que aparece dueño en el Registro."

Respecto a la sociedad conyugal debemos tomar en consideración lo que dispone el Artículo 2863, que refiere: "Tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables, la sociedad conyugal no surtirá efectos contra terceros si no consta inscrita en el registro relativo a dichos inmuebles y derechos.

Cualquiera de los cónyuges u otros interesados tienen derecho a pedir la rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de esos bienes pertenezcan a la sociedad conyugal y aparezca inscrito a nombre de uno sólo de aquellos."

El Artículo 2864 refiere: "La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución. El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aún cuando la inscripción sea posterior siempre que se dé el aviso que previene el artículo 2867."

El Artículo 2865 preceptúa que: "Los asientos del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial, cancelación o rectificación de los mismos."

Por su parte el Artículo 2866 regula que: "La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente."

Asimismo el Artículo 2867 establece que: “Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión, de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible el notario deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El Registrador, con esta solicitud practicará inmediatamente la nota de presentación al margen del asiento correspondiente, sin cobro de derechos por este concepto, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate al Registro Público dentro de los dos días hábiles siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El Registrador, con el aviso de que se trata y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el instrumento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.”

Establece el Artículo 2868 que: “La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha de dicha anotación preventiva.”

Por otra parte el Artículo 2895 establece que: “La anotación preventiva perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación.

En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo anterior (2894), podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente.

En el caso de la fracción VI la anotación no producirá otro efecto que el fijado por el artículo 2706.

En el caso de la fracción VII, la anotación servirá únicamente para que conste la afectación en el registro del inmueble sobre el que hubiere recaído la declaración; pero bastará la publicación del decreto relativo en la Gaceta del Gobierno del Estado para que queden sujetos a las resultas del mismo, tanto el propietario poseedor, como los terceros que intervengan en cualquier acto o contrato posterior a dicha publicación respecto del inmueble afectado.

La inscripción definitiva se efectuará cuando concluya el procedimiento expropiatorio de acuerdo con las disposiciones de la ley de la materia."

Regula el Artículo 2896 lo siguiente: " Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse y gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación."



### **3.3.- FUNCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES CIVILES.**

Si consideramos que a los fines de la composición de la litis no basta la obra de las partes, sino que es menester de la presencia del Juez en un plano superior y equidistante de ellas, parece razonable admitir el tema relativo a deberes y facultades de los jueces, es un pivote fundamental del derecho procesal, ya que el has de normas reguladoras de las actividades del Juez constituyen el eje central alrededor del cual se mueve orbicularmente aquellas otras normas que reglan la actividad de los demás sujetos procesales.

Comenzamos analizando la definición de Juez “Se aplica esta denominación al funcionario público que participa en la administración de la justicia con la potestad de aplicar el derecho por la vía del proceso, así como al ciudadano que accidentalmente administra justicia como jurado, árbitro, etc.

La función del juez, en uno y otro caso, es la de aplicar el derecho, no pudiendo crearlo, por no ser su tarea legislativa, sino jurisdiccional.

El juez no está instituido como tal para juzgar del derecho, ni para crearlo: su misión es aplicarlo.

Aunque la función jurisdiccional se ejerce primordialmente por los jueces profesionales, nuestro sistema jurídico procesal permite la intervención en esta tarea de los ciudadanos, convertidos en jueces no profesionales, que accidentalmente aplican el derecho con la misma eficacia que los jueces funcionarios.<sup>29</sup>

Por otra parte analizaremos de acuerdo al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, la competencia, obligación, función, etc. respecto a la inmatriculación de bienes inmuebles en el Estado de México.

De acuerdo al Artículo 1. "Corresponde a los Tribunales del Poder Judicial, en términos de la Constitución Política del Estado, la facultad de interpretar y aplicar las leyes en los asuntos del orden civil y familiar del fuero común, lo mismo que del orden federal, en los casos en que expresamente los ordenamientos legales de esta materia les confieran jurisdicción."

---

<sup>29</sup>DE PINA VARA RAFAEL, Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, S.A., primera edición 1965, pág. 317.

El Artículo 9 menciona que: “Los jueces de primera instancia de la materia civil, conocerán y resolverán:

I.- De los juicios civiles y mercantiles cuando el valor del negocio exceda de 500 veces el salario mínimo vigente en el área geográfica respectiva o cuando no sea susceptible de cuantificarse en dinero, con excepción de los que correspondan al derecho familiar, si hubiera en el lugar juzgado de esta materia;

II.- De los actos de jurisdicción voluntaria relacionados con inmatriculaciones, informaciones de dominio o ad-perpetuum y juicios donde se ejerciten acciones posesorias, cualquiera que sea el valor del negocio;

III.- De la diligenciación de exhortos, cartas rogatorias, suplicatorias, requisitorias y despachos en materia civil o mercantil que envíen los jueces del Estado, de otras entidades federativas o del extranjero, que se ajusten a la ley procesal del Estado;

IV.- De las diligencias preliminares de consignación, cuando el valor de los bienes o la cantidad que se ofrezca, exceda de los montos señalados en la fracción I de este artículo; y

V.- De los demás asuntos cuyo conocimiento les atribuyan las leyes.”

El Artículo 37 puntualiza que: “Para que los Jueces y Tribunales tengan competencia se requiere:

I.- Que el conocimiento del negocio en que intervenga esté atribuido por la ley a la autoridad que ejerzan;

II.- Que les corresponda el conocimiento del negocio con preferencia a los demás Jueces o Tribunales de su mismo grado.”

Analizamos únicamente del Artículo 51 las siguientes fracciones: “Es Juez competente:...

III.- El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. Cuando éstos estuvieren comprendidos en dos o más distritos, la competencia se decidirá a prevención.

Lo dispuesto en esta fracción se observará respecto de las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles...

IX.- En las acciones de jurisdicción voluntaria, el del domicilio del que promueve, pero si se tratare de bienes raíces, lo será el del lugar en que estén ubicados...”

Ahora, tomando en consideración la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México, la figura del Juez de Primera instancia es regulada tomando en consideración los siguientes artículos que se transcriben a la letra:

Artículo 1.- “La presente ley es de orden público y tiene por objeto regular la organización y funcionamiento del Poder Judicial del Estado.”

Artículo 2.- “Corresponde a los Tribunales del Poder Judicial, en los términos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, la facultad de interpretar y aplicar las leyes en los asuntos del orden civil, familiar y penal del fuero común, lo mismo que del orden

federal, en los casos en que expresamente los ordenamientos legales de esta materia les confieran jurisdicción.”

Artículo 3.- “El Poder Judicial del Estado se integra por:

I.- El Tribunal Superior de Justicia;

II.- El Consejo de la Judicatura;

III.- Los juzgados de primera instancia;

IV.- Los juzgados de cuantía menor; y

V.- Los servidores públicos de la administración de justicia, en los términos que establecen esta ley, los códigos de procedimientos civiles y penales y demás disposiciones legales.”

Artículo 4.- “El tribunal y los juzgados señalados en el artículo anterior, tendrán la competencia que les determine esta ley, la de los fueros común y federal y demás ordenamientos legales aplicables.”

Artículo 5.- “Son Auxiliares del Poder Judicial:...

Fracción IV.- El Director General del Registro Público de la Propiedad y los registradores...”

Artículo 8.- “El Tribunal Superior de Justicia, los juzgados de primera instancia y de cuantía menor, tienen las siguientes obligaciones:

I.- Ejercer la función jurisdiccional de manera pronta, completa, imparcial y gratuita;

II.- Ajustar sus procedimientos y resoluciones a las leyes;

III.- Realizar todas las acciones necesarias para la plena ejecución de sus resoluciones y solicitar, en su caso, el apoyo de las autoridades estatales y municipales;

IV.- Auxiliar a los órganos jurisdiccionales de la federación y a las demás autoridades, en los términos de las disposiciones legales;

V.- Diligenciar exhortos, cartas rogatorias, suplicatorias, requisitorias y despachos en materia civil, mercantil, familiar o penal que

les envíen los jueces del Estado, de otras entidades federativas o del extranjero que se ajusten a la ley procesal del Estado;

VI.- Proporcionar a las autoridades competentes los datos e informes que soliciten, cuando proceda conforme a la ley;

VII.- Oír a los interesados en los asuntos de que conozcan cuando les sea solicitado; y

VIII.- Las demás que los ordenamientos legales les impongan.”

Artículo 65.- “En cada distrito judicial habrá el número de juzgados de primera instancia que el Consejo de la Judicatura determine, los que tendrán competencia para conocer de los asuntos civiles, mercantiles, penales y de lo familiar que correspondan a su jurisdicción.”

Artículo 66.- “Los jueces de primera instancia durarán en su encargo seis años y únicamente podrán ser suspendidos o destituidos en sus funciones conforme a esta ley. El Consejo de la Judicatura podrá ratificarlos hasta por un período más de seis años, siempre que su función haya sido desempeñada con probidad, responsabilidad, eficiencia,



capacidad, profesionalismo y que su expediente no tenga notas de demérito.”

Artículo 71.- “Los jueces de primera instancia de la materia civil, conocerán y resolverán:

I.- De los juicios civiles y mercantiles cuando el valor del negocio exceda de 500 veces el salario mínimo vigente en el área geográfica respectiva o cuando no sea susceptible de cuantificarse en dinero, con excepción de los que correspondan al derecho familiar si hubiere en el lugar, juzgado de esta materia;

II.- De los actos de jurisdicción voluntaria relacionados con inmatriculaciones, informaciones de dominio o ad perpétuam y juicios donde se ejerciten acciones posesorias, cualquiera que sea el valor del negocio.

III.- De la diligenciación de exhortos, cartas rogatorias, suplicatorias, requisitorias y despachos en materia civil o mercantil que envíen los jueces del Estado, de otras entidades federativas o del extranjero, que se ajusten a la ley procesal del Estado;

IV.- De las diligencias preliminares de consignación, cuando el valor de los bienes o la cantidad que se ofrezca, exceda del monto señalado en la fracción I de este artículo; y

V.- De los demás asuntos cuyo conocimiento les atribuyan las leyes.”

Artículo 74.- “Son obligaciones de los jueces de primera instancia:

I.- Cumplir y hacer cumplir sin demora y con apego a la ley, los acuerdos y determinaciones que el pleno del Tribunal Superior de Justicia, las Salas, el Consejo de la Judicatura, y ellos emitan;

II.- Dirigir el desarrollo de los procesos, presidir las audiencias de pruebas y dictar las resoluciones en términos de ley;

III.- Diligenciar exhortos, cartas rogatorias, suplicatorias, requisitorias y despachos que envíen los jueces del Estado, de otras entidades federativas o del extranjero, que se ajusten a las leyes procesales del Estado;

IV.- Rendir al Tribunal Superior de Justicia y a las autoridades correspondientes, dentro de los primeros cinco días de cada mes, los datos estadísticos de los asuntos de su competencia iniciados y concluidos;

V.- Remitir al Archivo Judicial, por conducto de la Presidencia del Tribunal, los expedientes concluidos;

VI.- Visitar al menos una vez al mes a los centros preventivos y de readaptación social, para entrevistarse con los internos que estén a su disposición e informarlo al Consejo de la Judicatura;

VII.- Proponer al Pleno del Tribunal Superior de Justicia proyectos de reformas y adiciones a las leyes de su materia;

VIII.- Poner a los sentenciados a disposición del Ejecutivo del Estado para que compurguen la pena impuesta;

IX.- Ordenar a los Secretarios que verifiquen la puntual asistencia y el adecuado desempeño en el trabajo del personal del juzgado a su cargo;

X.- Vigilar que los Secretarios lleven al día los libros que sean necesarios a juicio del Consejo de la Judicatura;

XI.- Asistir a los cursos de actualización y cumplir con los programas del instituto de capacitación y especialización judicial; y

XII.- Conocer de los demás asuntos que les atribuyan las leyes.”

### **3.4.- CONCLUSIONES.**

1.- El Registro Público de la Propiedad, es la oficina pública administrativa que se encarga de registrar los actos jurídicos previstos por la ley para otorgarles la publicidad frente a terceros, estableciendo así seguridad jurídica a los derechos, posesiones y a la propiedad de los bienes muebles e inmuebles públicos y privados, a sus anotaciones, modificaciones y gravámenes y a la existencia y reformas de las personas morales y a todo aquello que prevean las leyes respectivas.

2.- Se abolió aquella concurrencia de atribuciones, ya que el juez civil y penal era tenedor del Registro y a su vez Notario Público.

3.- Por decreto del Ejecutivo del Estado se integró un cuerpo de registradores, quedando a cargo de las oficinas registrales en lugar de los jueces de primera instancia, creándose una dirección del Registro Público de la Propiedad, y se puso en vigor un nuevo reglamento.

4.- Dentro de la Dirección entre otros se dio cabida al Departamento de Regularización de Inmuebles.

5.- De acuerdo con el artículo 10 del Registro Público de la Propiedad, para el Estado de México, corresponde al Director General, planear, organizar, programar, dirigir, controlar y evaluar los servicios del Registro Público de la Propiedad y del Archivo General de Notarias, conforme a los ordenamientos en la materia.

6.- El artículo 11 de dicho reglamento menciona las obligaciones del Director General, y entre otras, dictar las medidas necesarias para una pronta y expedita inscripción de predios no incorporados al sistema registral, lo que a nuestro parecer es inconstitucional.

7.- El artículo 12 del Reglamento, cita las facultades del Director General y entre otras ordena la inmatriculación de predios y

aprobar la constitución del patrimonio familiar, con los procedimientos que establece el Reglamento, lo que a nuestro parecer es inconstitucional

8.- Por otra parte el artículo 23 del Reglamento en comento, refiere a las obligaciones del Registrador, mencionando en su fracción VIII "...integrar en todas sus fases el procedimiento administrativo de inmatriculación remitiendo el expediente respectivo, al Director General para su resolución..."

9.- El artículo 24 del Reglamento menciona las facultades del Registrador.

10.- En el Código Civil para el Estado de México se refieren las obligaciones de los titulares de las oficinas del Registro Público de la Propiedad.

11.- El Código Civil señala los documentos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

12.- De acuerdo al artículo 2859 del Código Civil para el Estado de México, la inscripción de un documento en el Registro

conforme a las prescripciones de dicho Código, da publicidad legal a los actos jurídicos en el consignados para que surtan efectos contra terceros.

13.- La denominación “Juez”, se aplica al funcionario público que participa en la administración de la justicia con la potestad de aplicar el derecho por la vía del proceso, así como al ciudadano que accidentalmente administra justicia como jurado, árbitro, etc.

14.- El artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles, menciona que los jueces de primera instancia de la materia civil, conocerán y resolverán entre otras, fracción II “...de los actos de jurisdicción voluntaria, relacionados con inmatriculaciones, informaciones de dominio o ad-perpétuam y juicios donde se ejercen acciones posesorias, cualquiera que sea el valor del negocio...”

15.- De acuerdo al artículo 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial “Corresponde a los Tribunales del Poder Judicial, en los términos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, la facultad de interpretar y aplicar las leyes en los asuntos del orden civil, familiar y penal del fuero común, lo mismo que del orden federal, en los casos en que expresamente los ordenamientos legales de esta materia les confieran jurisdicción.”

16.- Por otra parte la fracción IV del artículo 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial manifiesta, que el Director General del Registro Público y los registradores son auxiliares del Poder Judicial.

17.- El Tribunal Superior de Justicia, los juzgados de primera instancia y de cuantía menor tienen la obligación de ajustar sus procedimientos y resoluciones a las leyes.

18.- Los juzgados de primera instancia que se establezcan en cada distrito judicial, conocerán de asuntos civiles, mercantiles, penales y de lo familiar que correspondan a su jurisdicción.

19.- Los jueces civiles de primera instancia conocerán entre otros, de los actos de jurisdicción voluntaria, relacionados con inmatriculaciones, informaciones de dominio o ad-perpétuum y juicios donde se ejerciten acciones posesorias, cualquiera que sea el valor del negocio.



## **CAPÍTULO CUARTO.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA.**

### **4.1.- GENERALIDADES.**

En este capítulo estudiaremos concretamente los tipos de inmatriculación en el Estado de México, así como sus características, comenzando por la inmatriculación judicial y posteriormente hablaremos sobre la inmatriculación administrativa.

### **4.2.- TIPOS Y CARACTERISTICAS DE LA INMATRICULACIÓN EN EL ESTADO DE MÉXICO.**

#### **4.2.1.- INMATRICULACIÓN JUDICIAL.**

Esta se puede obtener a través del ejercicio de cualquiera de las siguientes acciones, según lo establece el artículo 2897 del Código Civil del Estado de México.

“...I.- Mediante Información de Dominio;

II.- Mediante Información Posesoria;

III.- Mediante resolución judicial que la ordene y que haya dictado como consecuencia de la representación 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 de Gobierno del Estado que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto..."

En este caso analizaremos únicamente la Inmatriculación mediante Información de Dominio.- Al efecto el artículo 2898 del Código Civil para el Estado de México, establece: "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 inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 932, por no estar inscrito en el Registro de la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles."

La anterior disposición legal la podemos desglosar de la siguiente manera: en primer lugar habla de una posesión de inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; en segundo lugar se refiere a la circunstancia de ausencia de título de propiedad o defectos del mismo, situación que lo hace no inscribible, en tercer lugar que los inmuebles no estén inscritos a nombre de persona alguna, pues de lo contrario se debe ejecutar la acción de usucapión, ya que no debemos olvidar que para que un bien inmueble sea susceptible de inmatricular, no debe tener ningún antecedente registral, es decir, no estar o haber estado inscrito a nombre de persona alguna; y por último, la disposición legal analizada, plasma la situación de comparecer ante el Juez competente, generalmente es un Juez Civil, para acreditar la posesión del inmueble, rindiendo la Información Testimonial respectiva de acuerdo con lo que establezca el Código de Procedimientos Civiles, cuestión que analizaremos en este capítulo; pero surge la interrogante: ¿Qué establece el Código de Procedimientos Civiles respecto al caso?.

El capítulo V, Libro Tercero, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, nos indica que el procedimiento judicial para inmatricular inmuebles, debe hacerse a través de Información Ad

Perpétuam, (a perpetuidad): Siendo que la Vía de Jurisdicción Voluntaria es la establecida por la Ley.

"La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que, por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del Juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas", establece el artículo 862 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que siendo la inmatriculación un acto unilateral que se realiza a solicitud de la parte interesada, quien actuará sin que exista controversia alguna con otra parte (persona (s)), en razón de que se trata de un juicio en el que sólo interviene el interesado, es la razón de la Vía a ejercitar, a contrario sensu, si hemos dicho que para inmatricular un inmueble es necesario obtener un certificado, expedido por el Registro Público de la Propiedad correspondiente, en el que se acredite que el bien inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, si lo estuviere, en lugar de ejercitar el juicio correspondiente para inmatricularlo, tendríamos que optar por promover un juicio reclamando la usucapión y éste se realiza a través de la Vía Ordinaria Civil, la cual se promueve cuando dos partes se encuentran en litigio, es decir, cuando existe una parte actora y otra parte demandada; la actora es la que pretende obtener un derecho en favor de un interés en conflicto con el interés de la otra, por lo que una vez que se efectúe la compra de un

inmueble que no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el adquirente de dicho bien deberá inscribir en la mencionada dependencia la posesión que se derive de la compra, a efecto de que por el transcurso del tiempo exigido por la ley (cinco años), proceda a realizar su correspondiente juicio de inmatriculación, y con ello adquirir los beneficios y obligaciones que la ley establece en favor de la propiedad privada debidamente inscrita.

Transcurridos cinco años contados a partir de la fecha de inscripción de la posesión, sin que hubiere suscitado problema alguno con la misma, deberá promoverse la INFORMACIÓN DE DOMINIO, a fin de que se declare que el interesado se ha convertido en propietario y por lo tanto tiene el pleno dominio del inmueble, por virtud de la usucapión que ha operado en su favor.

Artículo 911.- “La posesión necesaria para usucapir debe ser:

- I.- En concepto de propietario;
- II.- Pacífica;
- III.- Continua;
- IV.- Pública.”

El primer requisito para usucapir un bien es que este se posea en concepto de propietario, es decir, aquel poseedor que realice actos materiales con los cuales presumiblemente se pueda pensar que dicha persona es dueño del bien, tales como el levantamiento de bardas, instalación de tomas de agua, etc.

Puede ocurrir también que los vecinos del poseedor se hagan la falsa idea de que dicha persona es propietario del inmueble que posee, sin constarles que existe título alguno con el que se acredite que tal persona es el propietario, basando únicamente su creencia en razón de la posesión que sobre el bien detenta, o en su caso por los actos materiales que llegare a realizar en el inmueble poseído.

La posesión pacífica, como requisito para usucapir un bien, se debe entender en sentido de que el poseedor no tenga problema alguno por el cual pueda resultar la creencia o el hecho de que existe un titular sobre el bien poseído, es decir sin ejercer violencia ni física ni moral.

La continuidad en la posesión se refiere al tracto sucesivo que debe haber en ella, sin que sea abandonada, porque si esto sucede la posesión se pierde, tal y como lo establece el artículo 803 del Código Civil para el Estado de México.

En cuanto a que la posesión debe ser pública para los efectos de la prescripción, esto es, que quien tenga una posesión apta para prescribir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público a nombre de persona alguna, deberá inscribir tal posesión a efecto de que, transcurrido el plazo de cinco años a partir de su inscripción, sea apta para producir la usucapión.

Es muy común que el poseedor de un bien susceptible de usucapir, tiene la creencia de ser el dueño del mismo, es decir, aparentemente lo posee a título de dueño, porque de no ser así, no tendría la necesidad de usucapirlo, puesto que al demandar la usucapión, la demanda respectiva la tiene que entablar precisamente contra la persona o personas que aparezcan como titulares, del bien a usucapir, en el Registro Público de la Propiedad.

Supongamos que se trata de usucapir una fracción de terreno, entonces al momento de interponer una demanda, el actor en juicio tendrá que exhibir un certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad correspondiente, en donde conste el nombre de quien aparece como propietario en dicha dependencia, ya que será contra éste a quien se le demande.

Ahora bien los términos que la ley estable para usucapir los bienes inmuebles de acuerdo al artículo 912 del Código Civil para el Estado de México son los siguientes:

"Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

I.- En cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

II.- En cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III.- En diez años cuando se poseen de mala fé, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;

IV.- Se aumentará una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones II y III, si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de la finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél."



Artículo 914.- "Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque esta cese y la posesión continúe, pacíficamente, el plazo para la usucapión será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia."

Este último artículo transcrito se debe interpretar en forma de que la posesión del bien se genera por medio de un acto violento.

Dado que el poseedor es el que ejerce sobre una cosa un poder de hecho, es precisamente este hecho jurídico parte determinante en el tema que nos ocupa.

Quien tenga interés en inmatricular la propiedad o posesión de un inmueble, puede optar por cualquiera de los dos procedimientos que la Ley establece para obtenerla; uno de ellos es de carácter judicial y el otro es de carácter administrativo.

#### **4.2.2.- INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.**

Para que proceda la Inmatriculación Administrativa, es menester aclarar que siempre y en todos los casos debe exhibirse un título sobre un inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pues se ha

establecido que: "Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los interesados podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla, mediante el procedimiento que establezca el reglamento respectivo", en el concepto de que aquella se verificará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, (dejando siempre a salvo) los derechos de terceros. Esto es lo que establecen los artículos 2903 A y 2903 C del Código Civil del Estado de México. Lo anterior en relación a la fracción V del artículo 2897 del Código Civil

Esos preceptos y todos los demás que se refieren a la Inmatriculación Administrativa, que se denomina así por no requerir la intervención de Autoridad Judicial alguna, conculcan flagrantemente las garantías consagradas por los artículos 14, 16, 17 y 21 Constitucionales, sin que aquello de que la resolución que ordena la Inmatriculación, =dejar siempre a salvo= los derechos de terceros, sea suficiente para purgar tal violación.

En primer lugar, ni el Registro Público de la Propiedad ni su Director, tienen facultades jurisdiccionales para que puedan emitir alguna resolución, juzgando sobre el alcance de los documentos que se deben exhibir para inscribir un inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

Esta facultad jurisdiccional está reservada exclusivamente a los Tribunales, por lo que si no tienen facultades para juzgar sobre el alcance y valor de los documentos, menos aún tienen facultades para dictar resoluciones, ordenando la inscripción de inmuebles, que por virtud de la propia inscripción, van a crear y constituir derechos sobre los mismos.

La Autoridad Administrativa, Constitucionalmente, sólo está facultada para sancionar por las infracciones de los reglamentos gubernativos y de policía, quedando reservada a la autoridad judicial, la facultad jurisdiccional para resolver cualquier cuestión relacionada con la adquisición, creación o constitución de derechos sobre inmuebles, la cual debe actuar observando las formalidades esenciales del procedimiento, pues ni siquiera es permitido molestar a nadie, sino es por mandamiento escrito de la Autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Esta sencilla exposición, sin lugar a dudas nos demuestra que la Inmatriculación Administrativa no debe ser permitida, por verificarse en virtud de resolución dictada por autoridad incompetente.

La seguridad jurídica que el Estado debe dar, necesariamente debe estar plasmada siguiendo las formalidades esenciales que la Ley de

orden público establece en cada caso, y la simple inscripción de un documento celebrado por particulares, sin llenar las formalidades que el caso exige, no puede dar seguridad jurídica alguna y menos aún producir efectos en contra de terceros. Y es aquí donde surge el problema de la Inmatriculación Administrativa, pues violando normas crea efectos como si se tratara de un procedimiento de orden público.

No pretendemos de ninguna manera privar a las personas de los derechos que le confieren los documentos que tienen respecto de algún inmueble. Lo que pretendemos es precisamente preservar esos derechos acatando las formalidades de orden público, para conseguir la seguridad jurídica que el Estado debe dar a todo individuo.

Sin embargo el Código Civil para el Estado de México, legisla en cuanto a la Inmatriculación Administrativa:

Artículo 2903.-A. "Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los interesados podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla, mediante el procedimiento que establezca el reglamento respectivo."

Artículo 2903.-B. "Los interesados en la inmatriculación además de satisfacer los requisitos que señale el Reglamento deberán acreditar, a juicio del Director del Registro Público que les asiste derecho para obtenerla."

Artículo 2903.-C. "La inmatriculación de un inmueble por resolución del director del Registro Público, dejará siempre a salvo derechos de terceros."

Artículo 2903.-D. "La inmatriculación una vez realizada no podrá modificarse o cancelarse, sino mediante determinación Judicial contenida en sentencia ejecutoriada."

Artículo 2903.-E. "Una vez dictada la resolución de inmatriculación de un inmueble se ordenará, desde luego la inscripción correspondiente, previo el pago de los derechos que deban cubrirse."

Artículo 2903.-F. "Cualquiera que se crea con derecho a los bienes materia de inmatriculación administrativa podrá oponerse en los términos que señale el Reglamento."

Por otro lado nos permitimos transcribir una resolución dictada por el Director General del Registro Público de la Propiedad:

GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO. DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. -----

- - EN LA CIUDAD DE TOLUCA, CAPITAL DEL ESTADO DE MÉXICO, A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES. -----

- - VISTO PARA RESOLVER EL EXPEDIENTE INICIADO BAJO EL NÚMERO DEL FOLIO DEL LIBRO DE PRESENTACIONES DE LA OFICINA REGISTRAL CORRESPONDIENTE AL DISTRITO JUDICIAL DE CUAUTITLÁN, MÉXICO, RELATIVO A LA SOLICITUD DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA PRESENTADA POR HERIBERTO NOLASCO TALONIA, EXPEDIENTE NÚMERO 2546/93. -----

----- C O N S I D E R A N D O -----

I.- QUE EL PROMOVENTE MENCIONADO SOLICITÓ LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 2897 FRACCIÓN V Y 2903-A DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO.- SE LE DIÓ ENTRADA A LA PROMOCIÓN REGISTRÁNDOSE EN EL LIBRO DE PRESENTACIONES BAJO EL NÚMERO ASENTADO EN EL

PROEMIO.- SE NOTIFICÓ A LOS COLINDANTES DEL PREDIO DE QUE SE TRATA Y SE ORDENÓ PUBLICAR LOS EDÍCTOS CORRESPONDIENTES.- TODO LO ANTERIOR, EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE QUE SE DESCRIBE COMO SIGUE: -----

Inmueble ubicado en el lote 39, en la Colonia Agrícola de Santo Tomás Municipio de Teoloyucan, Distrito de Cuautitlán, México. Que mide y linda: AL NORTE: 87.00 metros, con Marcelino Luna, y 18.00 metros con Emigdio Nolasco Hernández , AL SUR: 105.00 metros con entrada de 4.00 metros de por medio con Ignacio Peña, AL ORIENTE: 18.00 metros con Emigdio Nolasco Hernández y AL PONIENTE: En dos tramos: 10.00 metros con Emigdio Nolasco Hernández y 10.00 metros con Camino Público, teniendo una superficie aproximada de 1,815.00 metros cuadrados. -----

II.- QUE EL PROMOVENTE PRESENTÓ TODOS Y CADA UNO DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS POR EL ARTÍCULO 141 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, CON LOS QUE ACREDITA PLENAMENTE SU DERECHO A INMATRICULAR.- SE HAN REALIZADO LAS PUBLICACIONES EN LA FORMA ORDENADA, SIN QUE HASTA LA FECHA SE HUBIERE PRESENTADO OPOSITOR ALGUNO A LA SOLICITUD, EN CONSECUENCIA, ES PROCEDENTE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA SOLICITADA POR EL PROMOVENTE. -----

- - III.- QUE NO OBSTANTE EL VALOR DE OPERACIÓN CONSIGNADO EN EL DOCUMENTO, PARA LOS EFECTOS FISCALES CORRESPONDIENTES, REPORTA EN LA ACTUALIDAD UN VALOR FISCAL DE: N\$ 19,210.00 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS DIEZ NUEVOS PESOS 00/100 M.N). CON CLAVE CATASTRAL NÚMERO 005 01 822 51. -----

----- POR LO ANTERIOR Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 2897 FRACCIÓN V, 2903-A AL 2903-E DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO, ASÍ COMO EN LOS NUMERALES 13 FRACCIÓN VI Y 139 AL 146 DEL REGLAMENTO DE LA MATERIA, SE RESUELVE: - - - - -

PRIMERO.- SIN PERJUICIOS DE DERECHOS DE TERCEROS, SE DECLARA PROCEDENTE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA SOLICITADA POR: C. HERIBERTO NOLASCO TALONIA. -----

SEGUNDO.- EN CONSECUENCIA, SE ORDENA AL CIUDADANO REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, LA INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO QUE SE ACOMPAÑO AL PROCEDIMIENTO, PREVIO EL PAGO DE LOS DERECHOS RESPECTIVOS. -----

TERCERO.- EN CUMPLIMIENTO DE LO ANTERIOR, DEBERÁ INSERTARSE ESTA RESOLUCIÓN EN EL ASIENTO QUE SE PRACTIQUE, AGREGÁNDOSE AL APÉNDICE RESPECTIVO



COPIA DE LA MISMA, ASÍ COMO TODAS Y CADA UNA DE LAS  
CONSTANCIAS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE EN QUE SE  
ACTÚA. -----

ASÍ LO ACORDÓ Y FIRMA EL DIRECTOR GENERAL DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE  
MEXICO. -----

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO  
DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO.

LIC. JORGE RAMÓN MIRANDA GUTIÉRREZ.

INSCRITO BAJO EL ASIENTO NÚMERO 762 A FOJAS  
54 VOLÚMEN 305 DEL LIBRO PRIMERO, SECCIÓN PRIMERA,  
DE FECHA 9 de Septiembre de 1993 a las 9:10 hrs.

S.

EL REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD  
DEL DISTRITO DE:  
CUAUTILÁN, MÉXICO.

LIC. JESÚS CORDOVA GALVEZ.

#### 4.3.- CONCLUSIONES.

1.- La inmatriculación judicial se puede obtener a través del ejercicio de cualquiera de las siguientes acciones: a) Mediante Información de Dominio; b) Mediante Información Posesoria; c) Mediante resolución judicial que la ordene y que haya dictado como consecuencia de la representación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un periodo por lo menos de cinco años, y d) Mediante la inscripción del decreto publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto.

2.- El artículo 2898 del Código Civil respecto a la inmatriculación, en primer lugar habla de una posesión de inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para usucapirlas, en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; en segundo lugar se refiere a la circunstancia de ausencia de título de propiedad o defectos del mismo, situación que lo hace no inscribible, en tercer lugar que los inmuebles no estén inscritos a nombre de persona alguna, pues de lo contrario se debe ejecutar la acción de usucapición, ya que no debemos olvidar que para que un bien inmueble sea susceptible de inmatricular, no debe tener ningún

antecedente registral, es decir, no estar o haber estado inscrito a nombre de persona alguna; y por último, la disposición legal analizada plasma la situación de comparecer ante el Juez competente, generalmente es un Juez Civil, para acreditar la posesión del inmueble, rindiendo la información testimonial respectiva, de acuerdo con lo establezca el Código de Procedimientos Civiles.

3.- El Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, nos indica que el procedimiento judicial para inmatricular inmuebles, debe hacerse a través de Información Ad Perpétuum, (a perpetuidad): Siendo que la Vía de Jurisdicción Voluntaria es la establecida por la Ley.

4.- Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión: a) En cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; b) En cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; c) En diez años cuando se poseen de mala fé, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública; d) Se aumentará una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones II y III, si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de la finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias esta ha

permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

5.- La Inmatriculación Administrativa, que se denomina así por no requerir la intervención de Autoridad Judicial alguna, conculcan flagrantemente las garantías consagradas por los artículos 14, 16, 17 y 21 Constitucionales, sin que aquello de que la resolución que ordena la Inmatriculación, =dejar siempre a salvo= los derechos de terceros, sea suficiente para purgar tal violación.

## CONCLUSIONES GENERALES.

1.- El antecedente más remoto del Registro nosotros lo localizamos en forma incipiente en el Derecho Germánico; el Derecho Romano principalmente no conoció un sistema de registro; el Derecho Español representa el antecedente más claro y remoto del Registro Público de la Propiedad.

2.- Durante la época prehispánica mexicana, puede aseverarse que los indígenas idearon un incipiente sistema registral a través de la elaboración de mapas especiales dentro de los cuales se marcaron o registraron los diversos tipos de regímenes de propiedad distinguiéndose estas con vocablos específicos y con colores; teniendo la tierra diversos fines que satisfacer; y así subsistieron: a) las tierras privadas; b) las tierras públicas; c) las tierras comunales; y d) las tierras producto de la conquista.

3.- Durante la Colonia el Derecho Español fue aplicado en la Nueva España; por cédula real de la Corona Española se crearon los Oficios de Hipotecas mismos que estuvieron vigentes durante siglos, constituyendo estos el antecedente más remoto del Registro Público de la Propiedad.

4.- Publicándose en 1863 la ley sobre terrenos baldíos se permitió la entrada de compañías deslindadoras que generó un despojo masivo en contra de la población más necesitada, a las cuales se les despojó so pretexto de no poder acreditar fehacientemente su propiedad; manteniéndose en vigor los oficios de hipotecas.

5.- El 15 de diciembre de 1883, se dio comienzo a los grandes latifundios; el Ejecutivo promulgó la Ley sobre deslinde y colonización de los terrenos baldíos, al mismo tiempo que autorizaba la creación de empresas deslindadoras. Ello originó una gran afectación en las propiedades comunales indígenas, que aunado a los malos manejos de las empresas deslindadoras, trajeron como consecuencia la creación de latifundios detentados por políticos o grandes empresarios.

6.- El fundamento legal más importante de nuestra tesis lo encontramos en el artículo 27 de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al preceptuar: “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada...”

7.- Deducimos que la Federación delega a los Estados la facultad de que cumpliendo con los requisitos que establecen las leyes ordinarias, pueden, mediante el procedimiento respectivo, constituir la propiedad privada. Entendiéndose lo anterior que si no con un acto de disposición, el Estado con un acto de decisión judicial puede constituir la propiedad privada.

8.- El artículo 41 nos habla que la soberanía del pueblo mexicano se ejerce por medio de los Poderes de la Unión, los cuales son: Legislativo, Ejecutivo y Judicial. El artículo 49 preceptúa: "...No podrán reunirse dos o más poderes en una sola persona o corporación..."

9.- El Poder Ejecutivo se deposita en el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 89 es el que nos señala las facultades y obligaciones de dicho individuo, y entre otras nos señala: "...Promulgar y ejecutar las leyes que expida el Congreso de la Unión, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia..." de donde se deduce la facultad y obligación exclusivamente administrativa del Poder Ejecutivo.

10.- Del Poder Judicial concluimos diciendo que se deposita en una Suprema Corte de Justicia, en Tribunales Colegiados y Unitarios de Circuito, en Juzgados de Distrito y en un Consejo de la Judicatura. Asimismo Rafael de Pina Vara lo define como el Poder del Estado que tiene a su cargo la administración de justicia, salvo en los casos que la aplicación se realiza por jueces no profesionales o árbitros, y por órganos de carácter administrativo.

11.- El Registro Público de la Propiedad, es la oficina pública administrativa que se encarga de registrar los actos jurídicos previstos por la ley para otorgarles la publicidad frente a terceros, estableciendo así seguridad jurídica a los derechos, posesiones y a la propiedad de los bienes muebles e inmuebles públicos y privados, a sus anotaciones, modificaciones y gravámenes y a la existencia y reformas de las personas morales y a todo aquello que prevean las leyes respectivas.

12.- El artículo 12 del Reglamento, cita las facultades del Director General y entre otras ordena la inmatriculación de predios y aprobar la constitución del patrimonio familiar, con los procedimientos que establece el Reglamento, lo que a nuestro parecer es inconstitucional



13.- De acuerdo al artículo 2859 del Código Civil para el Estado de México, la inscripción de un documento en el Registro conforme a las prescripciones de dicho Código, da publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados para que surtan efectos contra terceros.

14.- El artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles, menciona que los jueces de primera instancia de la materia civil, conocerán y resolverán entre otras, fracción II "...de los actos de jurisdicción voluntaria, relacionados con inmatriculaciones, informaciones de dominio o ad-perpétuum y juicios donde se ejercen acciones posesorias, cualquiera que sea el valor del negocio..."

15.- Los jueces civiles de primera instancia conocerán entre otros, de los actos de jurisdicción voluntaria, relacionados con inmatriculaciones, informaciones de dominio o ad-perpétuum y juicios donde se ejerciten acciones posesorias, cualquiera que sea el valor del negocio.

16.- La inmatriculación de un bien inmueble de acuerdo al artículo 2897 del Código Civil para el Estado de México, puede ser en forma judicial y administrativamente, esta última a nuestra consideración es de carácter constitucional.

17.- El Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, nos indica que el procedimiento judicial para inmatricular inmuebles, debe hacerse a través de Información Ad Perpétuum, (a perpetuidad): Siendo que la Vía de Jurisdicción Voluntaria es la establecida por la Ley.

18.- La Inmatriculación Administrativa, que se denomina así por no requerir la intervención de Autoridad Judicial alguna, conculcan flagrantemente las garantías consagradas por los artículos 14, 16, 17 y 21 Constitucionales, sin que aquello de que la resolución que ordena la Inmatriculación, =dejar siempre a salvo= los derechos de terceros, sea suficiente para purgar tal violación.

**BIBLIOGRAFÍA.**

- 1.- BURGOA ORIHUELA IGNACIO, Las Garantías Individuales, Editorial Porrúa, S.A., 21a. edición, México 1987.
2. CARPIZO MacGREGOR JORGE, La Constitución Mexicana de 1917, Editorial Porrúa, México 1983.
- 3.- CARRAL Y DE TERESA LUIS, Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa, S.A., 1a. edición, México 1984.
- 4.- COLIN SANCHEZ GUILLERMO, Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, Editorial Patria, S.A., México 1989.
- 5.- COSIO VILLEGAS DANIEL, Historia Moderna de México, Editorial Hermes, 5a. edición, México 1974.
- 6.- DE PINA VARA RAFAEL, Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, S.A., 8a. edición, México 1984.

7.- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, Tomo A-CH, Editorial Porrúa, S.A., México 1994.

8.- EL COLEGIO DE MÉXICO, Historia Mínima de México, Editorial Imprenta Madero. 12a. edición. México 1982.

9.- FLORIS MARGADANT GUILLERMO, Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge, S.A., 2a. Edición, México 1965.

10.- GONZALEZ NAVARRO MOISES, El Porfiriato, Editorial Vida Social, 2a. edición, México 1957.

11.- MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO, El Derecho Precolonial, Editorial Porrúa, S.A., 6a. edición, México 1992.

12.- PÉREZ DE LEON ENRIQUE, Notas de Derecho Constitucional y Administrativo, Editorial Porrúa, S.A., 6a. edición, México 1986.

13.- SALAS CARDOSO VICTOR MANUEL, El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México, Editorial Libros de México, 1a. edición, México 1975.

14.- UNAM, Obras Completas, Tomo I, Editorial Porrúa, 3a. edición, México 1986.

**LEGISLACION CONSULTADA.**

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.
- 3.- Código Civil para el Estado de México.
- 4.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.
- 5.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.
- 6.- Ley Orgánica del Poder Judicial.
- 7.- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- 8.- Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional.