



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA IBEROAMERICANA

INCORPORADA A LA UNAM

CLAVE 8901-09

---

---

FACULTAD DE DERECHO

***REFORMA AL ARTÍCULO 8.62 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE  
PARA EL ESTADO DE MÉXICO, A FIN DE ESTABLECER EL  
RECONOCIMIENTO DE PLENA PROPIEDAD DE UN  
INMUEBLE POR VÍA ADMINISTRATIVA***

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

L I C E N C I A D O   E N   D E R E C H O

P R E S E N T A:

MARTÍN JOEL ALBARRÁN JIMÉNEZ

DIRECTOR DE TESIS: LIC. JAVIER ÁLVAREZ CAMPOS

XALATLACO, ESTADO DE MÉXICO, OCTUBRE DE 2018



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.

## DEDICATORIAS

Primeramente, a Dios todo poderoso, que siempre ha estado en mis momentos de angustia, dedicación, empeño y fracasos; que caracterizaron mi transitar por este camino que hoy veo realizado y por darme la oportunidad de tener a mis padres con vida, él sabe lo importante que significan para mí, y que, gracias a él, me dieron la oportunidad de venir y conocer este mundo tan maravilloso.

*“El éxito no se logra sólo con cualidades especiales. Es sobre todo un trabajo de constancia, de método y de organización” (J.P. Sergent)*

A mis padres Domingo y María Elena por ser los principales promotores de mis sueños, gracias a mi madre por estar dispuesta a acompañarme cada larga y agotadora noche de estudio; gracias a mi padre por siempre desear y anhelar siempre lo mejor para mi vida, porque creyeron en mí y porque me sacaron adelante, dándome ejemplos dignos de superación y entrega, porque en gran parte gracias a ustedes, hoy puedo ver alcanzada mi meta, ya que siempre estuvieron

impulsándome en los momentos más difíciles de mi carrera, y porque el orgullo que sienten por mí, fue lo que me hizo ir hasta el final. Va por ustedes, por lo que valen, porque admiro su fortaleza y por lo que han hecho de mí.

Angie, siendo la mayor motivación en mi vida encaminada al éxito, fue el ingrediente perfecto para poder lograr alcanzar esta dichosa y muy merecida victoria en la vida, el poder haber culminado esta tesis con éxito, y poder disfrutar del privilegio de ser agradecido, ser grato con esa persona que se preocupó por mí en cada momento.

Te agradezco por tantas ayudas y tantos aportes no solo para el desarrollo de mi tesis, sino también para mi vida.

A mis hermanos, David y Marco Antonio esto es por ustedes y para ustedes, muchas gracias por el apoyo brindado para cada una de las metas fijadas, esta es una victoria más que tendremos los tres.

**Guadalupe Bobadilla Romero**, mi viejita hermosa, siempre estás en mis pensamientos, muchas gracias por esos regaños por esas muestras de amor, a usted dedico este éxito, se que desde donde se encuentre esta orgullosa de la dicha que hoy nos embarga.

A mis amigos y compañeros de trabajo, el miedo al fracaso es lo que no dejara avanzar más, muchas gracias por sus palabras en los momentos más necesitados, gracias por apoyar mis ideales: **Anita, Fabián, Edmundo, Josafath.**

A mi director de tesis: el Licenciado Javier Álvarez Campos, por ser uno de los pilares fundamentales en mi formación en el área de derecho, por ser un buen amigo, por la ayuda que brindo en asesorías y dudas presentadas en la elaboración de este trabajo de investigación, que es un sueño hecho realidad. Dios le bendiga.

## ÍNDICE

	Págs.
INTRODUCCIÓN.....	I-IV

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO REGISTRAL**

1.1. El registro en los Pasajes Bíblicos.....	1
1.2. Antecedentes Históricos en Roma.....	7
1.3. Antecedentes Históricos del Derecho Registral en México.....	15
1.3.1. En la Época Prehispánica.....	15
1.3.2. En la Época Colonial.....	16
1.3.3. México Independiente.....	19
1.3.4. Época Moderna en México.....	22

### **CAPÍTULO SEGUNDO**

#### **CONCEPTOS GENERALES EN MATERIA REGISTRAL**

2.1 Derecho Registral.....	27
2.1.1 Principios Registrales.....	30

2.2	Posesión.....	34
2.2.1	Requisitos Legales de la Posesión.....	36
2.3	De Justo Título.....	37
2.4	De Buena Fe.....	38
2.5	Continua.....	39
2.6	Pacífica.....	41
2.7	Pública.....	42
2.8	Propiedad.....	44
2.9	Inmatriculación Administrativa.....	46
2.10	Usucapión.....	50

### **CAPITULO III**

#### **MEDIOS DE ADQUIRIR LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD**

3.1.	Inmatriculación Administrativa.....	59
3.1.1.	Requisitos de la Inmatriculación Administrativa.....	62
3.1.2.	Procedimiento de la Inmatriculación Administrativa.....	71
3.1.3.	Inscripción de la Inmatriculación Administrativa.....	78
3.2.	Diligencias de Información de Dominio.....	79
3.2.1.	Requisitos para promover las Diligencias de Información de Dominio.....	81

3.2.2. Procedimiento e Inscripción de las Diligencias de Información de Dominio.....	82
--	----

## **CAPITULO IV**

### **PROPUESTA PARA REFORMAR EL ARTÍCULO 8.62 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE MÉXICO, Y SUS CORRELATIVOS EN LEGISLACIONES Y REGLAMENTOS.**

4.1. Análisis y estudio del artículo 8.62 del Código Sustantivo Vigente para el Estado de México.....	84
4.2. Propuesta para que el IFREM pueda otorgar una segunda resolución en donde se acredite la propiedad de un bien inmueble después de transcurrido un lapso de tiempo previamente establecido.....	86
4.3. Requisitos para tramitar la segunda resolución.....	87
4.4. Procedimiento administrativo de la consumación de la propiedad por prescripción adquisitiva.....	91
4.5. Resolución de Título de Propiedad.....	92
4.6 Formatos requeridos para el procedimiento.....	94
CONCLUSIONES.....	99
PROPUESTA.....	102
FUENTES DE INFORMACIÓN.....	104

## PRÓLOGO

EL Derecho es una ciencia que se encuentra en constante cambio a la par de la dinámica social. Por lo tanto, el sistema jurídico es indispensable, se ha convertido en un instrumento que permite la convivencia entre los seres humanos, es tan necesario como el comer, el vestir y la vivienda de cada individuo, pues de lo contrario, sin el orden jurídico, la sociedad no podría lograr sus objetivos y estaría destinada a la extinción.

Por ello, el derecho ha creado una rama encargada de dar publicidad a los actos celebrados entre las personas que se encuentran dentro de un territorio; dándoles el nombre de actos traslativos de dominio, y para ello, se han redactado códigos, en donde se describe a cada uno de los mismos.

Sin embargo, a través de la historia, se han dado las transmisiones de posesión entre los particulares, como pueden notarse en algunos pasajes bíblicos en uno de ellos Abraham pide en propiedad una sepultura para enterrar a Sara, en roma se hacía en solemnidades, en donde se golpeaba un plato de la balanza con un trozo de bronce y al mismo tiempo pronunciaba una fórmula solemne afirmando que hacía suya la cosa, cuando se trataba de un mueble, éste debía estar presente; si se trataba de un inmueble había que simbolizarlo, por ejemplo, con una teja, un terrón.

Es entonces que, el Derecho Registral se ha venido transformando para dar a conocer más los actos celebrados entre las personas cuando en ellos se encuentre inmerso un bien inmueble, en este sentido el Estado tiene la facultar de publicitar estos actos para que surtan efectos contra terceros, lo cual se llevaba en el Registro Público de la Propiedad, posteriormente y derivado de la necesidad de dar mayor certeza de los actos inscritos sobre los inmueble en el año de 2007 se crea Organismo Público Descentralizado Denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Cuya finalidad es otorgar la certeza jurídica que tienen las personas sobre los inmuebles de los cuales estos sea poseionarios o propietarios, o incluso hasta para dar publicidad registral de los actos que se constituya sobre los mismos inmuebles.

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación decidí realizarla en el ámbito registral, ya que he considerado que en nuestra entidad no se considera equilibrada, toda vez que las únicas formas de obtener un título de propiedad son por vía judicial o notarial. En la primera puede ser por medio de la INMATRICULACIÓN JUDICIAL y la INFORMACIÓN DE DOMINIO cuando el inmueble no tienen Antecedentes Registrales (Folio Real Electrónico) y cuando ya consta antecedente registral del inmueble deberá ser por medio de USUCAPIÓN esta se podrá llevar a cabo en contra de persona distinta de quien se pretende obtener la Propiedad. Por la vía Notarial cuando se realizan cualquiera de los Actos Traslativos de Dominio, tales como Compra/Venta, Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso, Donación, Adjudicación, y demás actos que impliquen como tal la Transmisión de Propiedad, por ende como ya es muy conocido la “Inmatriculación Administrativa” sólo es un TÍTULO DE POSESIÓN y no otorga los mismos derechos que la propiedad, aunado a ello considero muy inadecuado solicitar la Usucapión cuando el solicitante es el mismo titular de los bienes inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (anteriormente Registro Público de la Propiedad).

Por consiguiente esta investigación la realizo con el fin de otorgar diversos medios para obtener un Título de Propiedad que acredite al titular del inmueble del que se encuentra inscrito y sustentado por un Título de Posesión; y que para su obtención del documento es necesario que de la fecha de su inscripción a la fecha de la solicitud del instrumento del que se requiere acreditada la propiedad, será ineludible que hayan transcurrido cinco años o más y sin que en el Registro de la Propiedad exista anotación alguna que contradiga su dicho, con esto y mediante una segunda

resolución que emita el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en la cual conste que transcurrido el tiempo después de la anotación de la posesión, se considera que ha operado la consumación de la propiedad por el simple transcurso del tiempo.

Por cotidianeidad en la Oficina Registral de Tenango del Valle, donde me encuentro desempeñando una función como calificador del área propiedad, me he percatado que cuando se tramita una Inmatriculación Administrativa y es procedente su resolución, el encargado de la Dirección General del IFREM ordena su inscripción en la oficina que le corresponda según la ubicación del inmueble, por consiguiente se le otorga una matrícula al inmueble y así dándole vida jurídica al mismo, no obstante aún y sabiendo que sólo es un título de posesión se produce la inscripción en el área de propiedad; sin embargo cuando el poseedor pretende realizar algún trámite relativo a trasmisión de dominio, no es posible que pueda transmitir la propiedad ya que solo cuenta con la posesión; para que éste pueda tener el dominio pleno y así poderlo transmitir a un tercero, es necesario que se tramite la usucapión o consolidación de la propiedad en el Juzgado correspondiente al de la ubicación del inmueble.

Los recursos que habré de invertir justifican la elaboración de tesis de licenciatura pues es mi propósito realizar esta investigación a fin de lograr mi título como Licenciado en Derecho; no sólo ello es mi objetivo sino también pretendo que mi trabajo de investigación aporte conocimientos que puedan ser de utilidad a las futuras generaciones de estudiantes de Derecho.

Resulta relevante este estudio porque he considerado que la designación del tema tiene todos los elementos de una investigación de nivel Licenciatura que reunirá los requisitos para que pueda aportar una parte de mi conocimiento a la ciencia del derecho, pues finalmente los trabajos son perfectibles, pero en esencia las aportaciones son las que perduran y dejan el conocimiento a quien las consulta.

En el desarrollo y elaboración del trabajo de tesis utilizare los siguientes métodos de investigación:

**MÉTODO DOCUMENTAL:** Es aquel que se basa en el estudio de las fuentes de información redactadas en documentos. Este método lo emplearé en cada uno de mis cuatro capítulos, ya que la mayoría de la información provendrá de las fuentes documentales.

**MÉTODO HISTÓRICO:** Este consiste en estudiar todos aquellos acontecimientos del pasado que son de gran relevancia por tal motivo aportan información. Este método se utilizará en el primer capítulo ya que estudiaré los antecedentes históricos del Derecho Registral, en diversas civilizaciones.

**MÉTODO OBSERVACIÓN:** Consiste en emplear el sentido de la vista para analizar con detenimiento algún fenómeno que se produce dentro del medio ambiente. Este método lo utilizaré en el capítulo tercero y cuarto, ya que habré de llevar una observación al proceso que se sigue para la obtención de títulos de Posesión y de Propiedad.

**MÉTODO ANALÍTICO:** Consiste en estudiar un todo separándolo en partes para conocer cada uno de sus elementos y finalmente llegar a una conclusión. Este método lo aplicaré en el capítulo cuarto ya que estudiaré las legislaciones y jurisprudencias y procedimientos de obtener la posesión y la propiedad, y realizaré un análisis del artículo 8.62 del código civil y sus correlativos en legislaciones y reglamento vigentes en la entidad.

MARTÍN JOEL ALBARRÁN JIMÉNEZ

## **CAPÍTULO PRIMERO**

### **ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO REGISTRAL**

#### **1.1. EL REGISTRO EN LOS PASAJES BÍBLICOS**

El hombre desde su aparición en la tierra siempre ha tenido la necesidad de tener una memoria que registre todos los acontecimientos que se han dado al paso del tiempo, para ello el primer paso que dio la humanidad fue crear un sistema de escritura, que esta es la base de crear cualquier registro.

Así tenemos conocimiento de que el hombre primitivo realizó sus primeros trazos a través de pinturas rupestres que hoy en día son analizadas por los especialistas, indican la forma de vida de aquellos primeros hombres, ya que posteriormente sabemos de las primeras inscripciones en piedra, como lo es el caso del código de Hammurabi que fue un conjunto de leyes para el pueblo mesopotámico.

A través del tiempo y tomando en cuenta el lugar, a esta rama del derecho se le ha denominado: Derecho Hipotecario, Publicitario, Inmobiliario, del Registro Público de la Propiedad, Inmobiliario Registral, etcétera.

De todas estas nomenclaturas, se considera como la más apropiada, la de Derecho del **Registro Público de la Propiedad**. No así, Derecho Hipotecario, pues históricamente fue conocido de esta manera porque protegía de cualquier gravamen hipotecario anterior a los acreedores y adquirentes posteriores sobre todo si se recuerda la existencia de las hipotecas universales; además, en la actualidad la función del registro trasciende a la protección de la propiedad o posesión de algunos derechos reales y personales.

En cuestiones socio-jurídicas es indispensable conocer la evolución del derecho registral, pues sólo así estamos en posibilidad de poderlo comprender, y de la misma manera conocer el pasado y comprender el presente y el futuro.

Así mismo, Derecho Inmobiliario no es adecuado, pues no sólo se refiere a bienes inmuebles, así como a la creación de personas jurídicas colectivas y sus modificaciones. La denominación de Derecho Publicitario tampoco es correcta, toda vez que la publicidad puede entenderse más bien como una rama de la mercadotecnia, razón por la cual referirse a Derecho Publicitario, significaría el que regulara la publicidad.

Derecho Registral también es equívoco, pues existen un sin número de registros, tales como el de Crédito Rural, Agrario Nacional, de la Propiedad Inmueble Federal, Público de Minería, Federal de Contribuyentes, etcetera.

La finalidad del derecho registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles, esa finalidad la logra esta rama del derecho, mediante la atribución de efectos a los asientos del registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre los inmuebles.

Se puede decir que la evolución histórica de la publicidad inmobiliaria comprende el derecho antiguo. Para efectos de los orígenes de la publicidad inmobiliaria podemos remontarnos a algunos pasajes Bíblicos en los cuales en el primero de ellos: ***“Abraham pide en propiedad una sepultura para enterrar a Sara<sup>1</sup>”***.

De este modo como es de notoriedad se comienza a dar el derecho de propiedad, que si bien es cierto no tenía efectos registrales, sin embargo, contenía los efectos de la publicidad inmobiliaria, en virtud de que cuando Abraham solicita la

---

<sup>1</sup> Sagrada Biblia, Génesis Capítulo 23, 4. Editorial Iglesia de Jesucristo de los Santos de los últimos días. 2009, E.U.A., P. 36.

propiedad lo hace ante los hititas quienes pertenecían a la ciudad de Hebrón, a quienes les refiere que si es su deseo que entierre a su esposa en ese lugar.

**Les ruega que convengan a Efrón hijo de Sóhar, de que le venda la cueva que tiene en Macpelá que esta junto a su campo.<sup>2</sup>**

De este modo podemos advertir que, aunque no existía algún documento extrínseco mediante el cual se acreditara la propiedad del algún bien inmueble, es de distinguirse que la publicidad registral se proveía en esa época.

Es de notoriedad cuando, **“Jehovah indica a Moisés que diera la tierra que tiene destinada para su pueblo<sup>3</sup>”**.

El pasaje bíblico que indica el otorgamiento a Moisés de los llamados diez mandamientos es considerado como una forma de derecho registral, que, aunque no propiamente se refería a situaciones inmobiliarias, si hay que tomarlo en cuenta que a

---

<sup>2</sup> Ídem. P.9.

<sup>3</sup> Sagrada Biblia Op. Cit. P. 217.

través del registro de estas primeras leyes en la forma en que Dios pretendía llevar el control de su pueblo, pues para él tenía un destino que cumplirse.

Por lo que se refiere al aspecto netamente registral la Biblia nos indica como un primer antecedente el que dios otorgo a Moisés el conocimiento de cuál sería la tierra prometida, que como es sabido Moisés no logra entrar a ésta porqué muere antes de hacerlo.

Este la distribuye entre ellos otorgándoles la posesión de la tierra que les correspondería.

Posteriormente podemos retomar **la venta que se hace ante testigos**<sup>4</sup>, quienes dieron fe del acto de compraventa que se estaba llevando a cabo, así como la costumbre de esa época lo requería, y de esta forma se va suministrando mayor veracidad en cuanto a los actos traslativos de dominio, para posteriormente brindar mayor certeza en cuanto a las propiedades que se tenían en posesión o se adquirirían en propiedad.

---

<sup>4</sup> Sagrada Biblia, Rut Capitulo 4, 7-11. Editorial Iglesia de Jesucristo de los Santos de los últimos días. 2009, E.U.A., P. 453.

De este modo se pueden citar diversos pasajes bíblicos mediante los cuales se daba la publicidad registral, se otorgaba la posesión, la propiedad o se llevaban a cabo los actos que actualmente se consideran en el derecho registral, de tal forma que son simplemente referencias anecdóticas.

Del mismo modo es prescindible poder enunciar que en la época griega ya se efectuaban inscripciones, las cuales se realizaban ante testigos y al final estos sellaban el documento. De este modo el documento se conservaba primeramente en poder de las partes, pero paulatinamente prevaleció la costumbre de depositarlos en los archivos públicos que existían en todas las ciudades griegas, en algunos lugares consta que existieron registros para la propiedad y las hipotecas; en ellos se transcribían las transmisiones.

En la misma tesitura a través de numerosos papiros encontrados en las tierras del Nilo, dan a conocer la existencia de registros bastantes evolucionados, que constituyen un importante precedente de la publicidad registral posterior. Los registros tenían una doble finalidad, fiscal, de recaudación de impuestos y de publicidad inmobiliaria.

## **1.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN ROMA**

La civilización de mayor antigüedad en el mundo es la Romana, quien a todas sus aportaciones que ha hecho a la humanidad, en el ámbito legal no sería la excepción pues gran parte de nuestra legislación civil proviene de este pueblo constituido en un Estado, en el se dan los antecedentes registrales con mayor significancia mismos que a continuación se exponen.

Hemos visto que la publicidad registral fue conocida en Grecia; en cambio los romanos no echaron mano de ella, si no que se conformaban con las formas solemnes de la transmisión de propiedad, como la *mancipatio*, y la *in iure cessio*.

Junto a las formas antiguas de transmisión del dominio se introduce la *traditio*, que realiza la transmisión por la sola transferencia de la posesión.

En Roma no existió publicidad registral, y que ella es creación germánica. En Roma existió la Mancipatio, la *In Jure cessio* y la *Traditio*.<sup>5</sup> Al respecto, el autor desarrolla brevemente tales instituciones romanas:

**La *mancipatio* consistía en un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos. Tenía por objeto la transmisión de la *res Mancipi*: fondos itálicos, esclavos y animales de tiro o carga. Se realizaba en presencia de cinco testigos y se utilizaba un portabalanza, una balanza y un trozo de bronce (*rand-usculum*). El adquirente, como símbolo del precio (*mancipio accipiens*) golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de bronce y al mismo tiempo pronunciaba una fórmula solemne afirmando que hacía suya la cosa. Si era mueble, éste debía estar presente; si se trataba de un inmueble había que simbolizarlo, por ejemplo, con una teja, un terrón.** <sup>6</sup>

Como es sabido Roma se caracterizó por el comercio de esclavos que era la principal fuerza de trabajo con la que se movía la economía del pueblo y por lo tanto es uno de los puntos donde se empieza a utilizar un procedimiento que determinara la

---

<sup>5</sup> COLIN Sánchez Guillermo. "*Procedimiento Registral de la Propiedad*" Quinta Edición Porrúa. 2001 México. P.8.

<sup>6</sup> PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo. "*Derecho Registral*" Porrúa. 1990 México. P. 5.

propiedad del objeto humano que se había adquirido a fin de que una vez marcados, si el esclavo pretendía fugarse y al ser detenido era identificado rápidamente a que dueño pertenecía, ello debido al registro que ya se tenía sobre él y por consiguiente el amo determinaría si lo perdonaba o lo volvía a vender, o bien era castigado con la muerte.

La *mancipatio* es una forma antigua de transmitir la propiedad en la Roma arcaica y clásica. Se utilizaba para transmitir la propiedad de las cosas *mancipables*. La *pecunia* (dinero) y el resto de animales carecían de importancia puesto que estaban destinados en parte al comercio. El que transmitía un bien *mancipable* lo hacía para sobrevivir puesto que estos bienes eran considerados sacrales, la columna vertebral de la familia. La *mancipatio* parecía un sistema de persuasión para que el *mancipio accipiens* no obtuviese el bien *mancipable* puesto que si no pronunciaba las palabras sacrales la *mancipatio* no se produciría dado que era un mecanismo solemne. El *libripens* pesaba en una balanza un trozo de cobre y el *mancipio accipiens* pronunciaba unas palabras sacrales mientras que el *mancipio dans* guarda silencio dando a entender que le daba "*imperium*" a dicho acto. El *mancipio dans* tenía la responsabilidad de describir el bien *mancipable* (por ejemplo, una finca) y si lo hacía erróneamente, el *mancipio accipiens* disponía de la *actio de modo agri*. Por último, el *mancipio dans* tenía la responsabilidad de *auctoritas*, que consistía en defender al *mancipio accipiens* en un juicio en el hipotético caso de que un tercero reclamara el bien *mancipable* al considerarlo como *propio*.

Algunos actos tenían, como solemnidad, la obligación de celebrarse en presencia de un pontífice. Así ocurría en el caso de la adrogatio, que debía tener lugar ante el pueblo reunido en los comicios calados. La adrogación consistía en la adopción de un sui iuris, esto es, de una persona que no está sometida al poder de otro.

En otras ocasiones, la solemnidad consistía en que el acto debía verificarse en presencia de un magistrado.

De esta manera nos podemos percatar sobre las costumbres que se tenían cuando se efectuaban las transmisiones en la antigua Roma, también las formalidades que se llevaban a cabo, y aunque en ese entonces no existían un registro mediante al cual se efectuaban las transmisiones, es de saber que existía el derecho de publicidad, dando así las formas más solemnes para enajenar los diversos tipos de bienes que se poseían en ese entonces.

**“El *mancipio accipiens* y el *mancipio dans*, ante el *libripens*, y los *testis classicis*”<sup>7</sup>** comparecían para que el primero pronunciará las palabras rituales *nuncupatio*, a la vez que ponía su mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba por ejemplo el predio enajenado y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra

---

<sup>7</sup> Ídem.

cosa semejante. Después golpeaba la *libra* (la balanza), que sostenía el *libripens*, con una rama de árbol.

“**La *In jure cesio***”<sup>8</sup> también se usaba sólo para las *res Mancipi*, tratándose de bienes muebles o inmuebles. Era un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda.

Esta era una forma de adquirir el dominio de acuerdo al derecho civil romano. El objetivo de exigir estas solemnidades era además de la analogía señalada, dar una cierta publicidad a los actos y facilitar más tarde la prueba. Sin embargo, a medida que transcurrían los años, la tendencia fue ir eliminando las solemnidades y los actos jurídicos fueron cada vez menos formales.

La *mancipatio* y la *in jure cessio*, van desapareciendo paulatinamente en la época clásica, frente al avance de la fórmula de la *traditio*.

---

<sup>8 8</sup> PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo Op. Cit. P. 5.

La *traditio* era aplicable a toda clase de bienes, y si la intervención de ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por eso, en el lenguaje jurídico moderno, tradición también quiere decir entrega.

En esta figura se daban tres elementos: la intención del enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñársela; la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión, que normalmente era un contrato; y la entrega física de la cosa.

Los contratos verbales, aquellos que se perfeccionaban por el pronunciamiento de palabras solemnes como la *sponsio* o la *stipulatio*, fueron sustituidos por los contratos consensuales como la *compraventa*, o por los reales, como el *mutuo*.

Mientras los actos jurídicos fueron solemnes, hubo cuatro clases de formalidades de que pudieron estar revestidos.

**“Solemnidades de existencia”**<sup>9</sup>, a ellas nos hemos referido en lo dicho hasta aquí sobre el requisito de la solemnidad en los actos solemnes. Por eso no abundaremos en este punto. Baste resumir diciendo que son aquellas formalidades sin las cuales el acto no nace a la vida del derecho. Así, por ejemplo, las palabras solemnes en los contratos verbis o la escritura en los litteris.

**“Solemnidades habilitantes”**<sup>10</sup>, son aquellas que se exigen en razón de la incapacidad de la persona que va a celebrar el acto jurídico. Tienen por objeto "habilitar" a un incapaz para actuar en la vida del derecho. Así, por ejemplo, el menor de edad impúber, pero de más de siete años, que se va a obligar en virtud de un contrato, requiere la presencia de su tutor, pues sólo no puede actuar. En el caso en referencia, el tutor actuará interponiendo su autoridad, complementando con su presencia la relativa incapacidad del menor. Se dice que el tutor actúa mediante la auctoritas interposissio. Si no se cumplen las solemnidades habilitantes, el acto es nulo.

**“Solemnidades publicitarias”**<sup>11</sup>, son aquellas que se exigen para que los terceros que no hayan participado en el acto jurídico tengan conocimiento de él. Si no se cumple con las solemnidades publicitarias, el acto jurídico no tiene valor para los terceros a quienes pueda afectar. Se dice, en tal caso, que le es "inoponible".

---

<sup>9</sup> EGUIGUREN Maximiano Errazuriz. *“Manual de Derecho Romano”*. editorial Jurídica de Chile, P.127

<sup>10</sup> Ídem.

<sup>11</sup> Ibídem P.127.

**“Solemnidades probatorias”**<sup>12</sup>, tienen por objeto probar la existencia del acto jurídico. Por ejemplo, la necesidad de que determinadas obligaciones deban constar por escrito. Si no constan por escrito, no tienen valor.

Aun cuando tiene antecedentes antiguos, sobre todo en Egipto, la historia del Registro actual se inicia mucho más tarde. Lo que sí es muy antiguo son las formas solemnes de la transmisión de propiedad y constitución de derechos reales todos los ordenamientos promulgados o surgidos en cuadros económicos rudimentarios (señaladamente Roma, los germanos, medievales españoles) rodean a tales negocios de ceremonias externas simbólicas que facilitan su difusión y prueba, y acaso de algunas destinadas, sobre todo, a la publicación del acto.

**Quando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente, la *traditio* se conocía como "tradicción breve mano y larga mano."**<sup>13</sup>

De las versiones antes descritas es cómo podemos aprender acerca del derecho registral, desde el momento que inicio la publicidad registral, los diversos métodos que se empleaban para llevar a cabo las misma, los

---

<sup>12</sup> EGUIGUREN Maximiano Errazuriz. Op. Cit. P.127.

<sup>13</sup> PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo. “DERECHO REGISTRAL” Porrúa. 1990 México. P.9

bienes que eran susceptibles de transmisión, así como las personas que podían intervenir en ellos, de tal manera que no se vieran afectados los derechos de los terceros, tal y como se puede percibir en la actualidad, una de las formas más emblemáticas del derecho registral, fue a partir de que se comienzan a implementar los testigos para dar fe de los actos, los cuales deberían de hacerse de forma legal, posteriormente.

### **1.3. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO REGISTRAL EN MÉXICO**

#### **1.3.1. EN LA EPOCA PREHISPANICA**

Es menester hacer alusión al México prehispánico, de tal modo que aunque no existía un registro mediante el cual se llevará a cabo las transmisiones, es de notoriedad que existía un derecho de publicidad, en virtud de que se congregaban en culturas o tribus, mediante las cuales cada quien sabía hasta donde tenían su territorio, y mediante el cual daban la publicidad registral del mismo, de tal manera que cuando tomaban en posesión alguna tribu, ésta pasaba a ser parte de sus dominios territoriales.

Dentro de los pueblos prehispánicos que sobresalieron en Mesoamérica tenemos a los Mayas y Aztecas que anteriores a ellos hubo otras civilizaciones de menor rango,

pero también dejaron sus aportaciones. Es el caso de que los pueblos del México prehispánico no desarrollaron una escritura como tal, pues no existe registro alguno de ello; no obstante ello no implica que dichos pueblos hayan realizado funciones de tipo registral y para ello basta mencionar los códices donde se muestra cómo se llevaban a cabo las conquistas y que se hacía con los cautivos, también se tiene registro de su calendario y cosechas que se obtenían, más aun la misma conquista del pueblo Azteca ha sido descifrada y entendida debido al registro que guardan los códices sobre este evento.

### **1.3.2. EN LA ÉPOCA COLONIAL**

Como ya se ha visto antes de la llegada de los españoles a conquistar el territorio de la llamada Nueva España, no existía un sistema registral como tal. Fue hasta que se consuma la derrota del pueblo Azteca en el año de 1521 y con ello da origen a una nueva forma de vida para las civilizaciones que habitaban el territorio que hoy es México.

Las leyes que fueron implementadas al territorio conquistado fueron diversas, como a continuación se mencionan.

***Las leyes aplicables a la nueva España fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y Novísima recopilación.<sup>14</sup>***

Esta legislación contenía principalmente la forma de organización del nuevo territorio, así como la clasificación de la nueva sociedad novohispana estableciendo sus derechos y obligaciones que le concernían a cada sector social. Posteriormente esta primera legislación fue sustituyéndose por la que se creó en la nueva España misma que a continuación se menciona

***Fueron sustituidas por leyes locales dictadas posteriormente como las que se encuentran en la recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias, Las Ordenanzas del Villar, las de Intendentes y la Recopilación de Autos acordados de la Real Audiencia y sala del Crimen de la Nueva España.<sup>15</sup>***

---

<sup>14</sup> PÉREZ Fernández del Castillo Fernando. "Derecho Registral" Porrúa. 1990, P. 23

<sup>15</sup> ídem.

De todo ello el punto central es el que se refiere a las inscripciones que se consideran como antecedente actual del derecho registral y que es el llamado oficio de hipotecas.

***Una de las primeras disposiciones que regula al Oficio de Hipotecas, siguiendo la ya transcrita “Instrucción de los señores fiscales de hacienda” dictada en España el 31 de enero de 1768, es la “Instrucción de los señores fiscales de hacienda aplicables a la nueva España”, aprobada por la audiencia el 27 de septiembre de 1784.<sup>16</sup>***

Estos son los primeros trabajos en materia fiscal donde se llevan a cabo anotaciones acerca de la recaudación de impuestos que se imponían a la sociedad que estaba obligada a ello. Dentro de los puntos que contenía el oficio de hipotecas se señalan las siguientes características:

**El IV contiene providencias para el registro, mientras que se establecían los escribanos anotadores.**

---

<sup>16</sup> Ibídem P. 23.

**El V previene que cuando vacase el oficio de escribano anotador, que no se puede servir por teniente, los juristas diesen cuenta al virrey u se hiciesen cargo de los libros y de registrar, tomar razón y anotar los instrumentos como jueces receptores.<sup>17</sup>**

Es así que este primer antecedente sobre cómo se llevaban a cabo los primeros registros en la materia, y así el primer antecedente del derecho que hoy tratamos.

### **1.3.3. MÉXICO INDEPENDIENTE**

Continuando con el desarrollo y evolución de la materia registral ahora corresponde analizar una vez que nuestro país avanza, su independencia que como es sabido este se logra el 27 de septiembre de 1821 y de igual forma se promulgaron las legislaciones al respecto.

---

<sup>17</sup> PÉREZ Fernández del Castillo Fernando. Op. Cit. P. 24.

***La legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etcétera, dados durante la Colonia, continuaron aplicándose en México Independiente, así lo dispuso el Reglamento Provisional político del Imperio Mexicano, de 18 de diciembre de 1822. El primero párrafo del artículo 2° establecía:***

***Quedan, sin embargo, en su fuerza y vigor las leyes, órdenes y decretos promulgados anteriormente en el territorio del imperio hasta el 24 de febrero de 1821, en cuanto no pugnen con el presente reglamento, y con las leyes, órdenes y decretos expedidos o que se expidieren en consecuencia de nuestra independencia.<sup>18</sup>***

Como aquí se puede apreciar se creó un primer reglamento que daba como válidas las leyes anteriores a la independencia, aunque posteriormente con el tiempo se dictaron nuevas leyes en esta área y ya en la época de Antonio López de Santa Ana se dictan nuevas disposiciones.

***Don Antonio López de Santa Ana, se dictó el 20 de octubre de 1853, una ley y arancel sobre el oficio***

---

<sup>18</sup> PÉREZ Fernández del Castillo Fernando. “*Derecho Registral*” Porrúa. 1990, P. 31.

***de Hipotecas. Este ordenamiento fuera de regular la organización y funcionamiento de la inscripción, se refiere a la venta del oficio de hipotecas a particulares como "oficio vendible y enajenable".<sup>19</sup>***

Es así que se da origen a una legislación autónoma y que posteriormente se dictan nuevas leyes como la ley del 29 de septiembre de 1853 donde se señala los oficios públicos de escribanos, anotadores de hipotecas que estaban a cargo de ayuntamientos.

Después se dicta el decreto del 4 de febrero de 1854 el cual establece como oficios vendibles y enajenables el de escribanía y de hipotecas que se debían de ubicar en cabezas de distrito. Es así como se va desarrollando el origen de este derecho en nuestro sistema registral.

---

<sup>19</sup> Ídem.

#### 1.3.4. ÉPOCA MODERNA EN MÉXICO.

Posteriormente a la primera etapa del México Independiente se inicia una nueva forma de regular la materia y para ello se establece la codificación.

***Codificación. A diferencia de otros países que cuentan con una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en la República Mexicana, esta institución se encuentra regulada dentro del Código Civil.<sup>20</sup>***

En este sentido se refiere a la elaboración de los primeros códigos civiles en donde finalmente se integran la materia registral dentro del área del derecho civil, tal y como se señala en nuestros días.

---

<sup>20</sup> Ibidem P. 36.

El “primer código” en la república mexicana fue el primer Código Civil para el Gobierno del Estado de Oaxaca con muy poco sobre materia registral.

El segundo código que se tiene es el de Zacatecas de 1829 que de alguna forma se estableció el registro de hipotecas.

Al implementarse la república centralista se expide un nuevo decreto, el del 24 de noviembre de 1843 que suprime al registro general de hipotecas que había sido establecido en el anterior código del estado de Zacatecas y de esta forma se da origen a un departamento de registros de hipotecas.

Otro antecedente de mayor relevancia es el de la época de Juárez donde se expide la siguiente ley:

***Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal.***

***Esta ley fue promulgada por Benito Juárez el 29 de noviembre de 1867, por lo que se refiere al oficio de hipotecas, establecía:***

***Art. 60.- la Oficina de hipotecas de México, seguirá situada en las casas municipales y despachándose en los mismos términos que hoy se despacha, hasta que se expida una ley especial sobre arreglo de los oficios de hipotecas.<sup>21</sup>***

Es en este momento donde se promulga ya una ley más específica sobre funcionarios dedicados a llevar acabo los registros sobre inmuebles y otros actos jurídicos a través de un sistema notarial.

El 21 de junio de 1870 se establece el Código Civil del Estado de México, donde ya se implementa un título que habla del Registro Público en donde se establecen cuáles son los títulos sujetos a inscripción, quienes pueden inscribir, de la forma de hacer la inscripción, entre otros.

---

<sup>21</sup> PÉREZ Fernández del Castillo Fernando. Op. Cit. P. 39.

A ellos siguen el Código Civil del Distrito Federal de 1870 donde se señala lo siguiente.

### ***Título veintitrés***

#### ***Del Registro Público***

***Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo; pero la comisión ha creído que basta establecer las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el código.<sup>22</sup>***

Es así que a lo largo de esta codificación son los primeros inicios en donde queda integrado el registro público de la propiedad que hasta nuestros días sigue

---

<sup>22</sup> Ibidem P. 44.

operando en esencia sobre las inscripciones principalmente de inmuebles. No obstante, continuaron las legislaciones que a continuación se señala:

1. Decreto de fecha 3 de abril de 1917, dictado por Venustiano Carranza.
2. Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1921.
3. Código Civil de 1928.
4. Reglamento de 1940 del Registro Público de la Propiedad.
5. Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal del 15 de diciembre de 1952.
6. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 6 de mayo de 1980.
7. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 17 de septiembre de 1987.
8. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 2006.

Todas estas disposiciones fueron derivadas principalmente del Código Civil de 1979 que como sabemos tuvo aplicación en el Distrito Federal y en los territorios federales.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### CONCEPTOS GENERALES EN MATERIA REGISTRAL

#### 2.1. DERECHO REGISTRAL

Para dar a conocer en este trabajo de investigación los conceptos más elementales acerca de la materia que se pretende abordar sobre lo que son los sistemas registrales; es conveniente iniciar por definir en que consiste el derecho registral. Para ello a continuación expongo el siguiente concepto sobre registro que para ello nos señala el congreso internacional de derecho registral quien cita al siguiente autor:

***“Ramón María Roca Sastre, señala que: ...si el Registro viene a ser la pieza básica en la vida del derecho real, la materia a regular sufre cierta ampliación, debido a que una vez establecido el Registro como “asiento”, lo lleva al Derecho Inmobiliario, al señalar que: por tanto, podemos definir al Derecho Inmobiliario como “aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el***

***Registro de la propiedad, así como las garantías estrictamente Registrales***<sup>23</sup>.

Es así que en este concepto que señala dicho autor se refiere a los actos donde se establecen asientos sobre una actividad en específico, no obstante, hace referencia a que lo que en realidad realiza el Registro de la Propiedad, es lo que se conoce como derecho inmobiliario donde se asienta la propiedad de los bienes inmuebles.

Para acercarnos a un concepto más acorde a la materia de estudio, a continuación, cito el siguiente concepto extraído de la página electrónica:

***“El Derecho Registral se define como un conjunto de normas, principios, doctrina, jurisprudencia, que regulan la organización y funcionamiento de los Registros Público, así como los documentos inscribibles y sus efectos frente a los terceros.”***<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> [http://www.miguelcarbonell.com/artman/uploads/1/jbr\\_Paradigmas\\_de\\_gobernanza\\_derecho\\_registral.pdf](http://www.miguelcarbonell.com/artman/uploads/1/jbr_Paradigmas_de_gobernanza_derecho_registral.pdf)

<sup>24</sup> <http://es.scribd.com/doc/180948497/Material-de-Derecho-Registral#scribd>, (chechado 17 septiembre a las 20:32 hrs).

Es así, una rama del derecho que se deriva del derecho administrativo ya que este regula la estructura y funcionamiento del poder ejecutivo cuyas funciones son entre otras las de administrar el Registro Público de la Propiedad a través de la Consejería Jurídica del Estado de México.

Por lo tanto, esta institución forma parte del ejecutivo y es el derecho registral quien de forma precisa y concreta organiza la estructura del mismo. Al respecto el autor Luis CARRAL Y DE TERESA cita al doctrinario Roca Sastre quien señala sobre el derecho registral lo siguiente:

***El Derecho Registral regula la expresión Registral de los actos civiles de constitución, transmisión, etc. De los derechos reales sobre inmuebles y los efectos de la misma, el tráfico jurídico y por eso tiene que ver con la adquisición, transmisión, la perdida de los derechos y los diversos modos de adquirirla.<sup>25</sup>***

Este concepto no se refiere exclusivamente a la organización de la Institución del Registro Público de la Propiedad, sino que va más allá al señalar que son los

---

<sup>25</sup> CARRAL y de Teresa Luis. “*Derecho Notarial y Derecho Registral*”. Ed. Porrúa, México, 2005. p. 291.

procedimientos necesarios para dar certeza jurídica a los actos civiles, que deben por disposición legal ser inscritos, tales como los testamentos, contratos que así sean necesarios su inscripción, entre otros.

Por consiguiente, al concepto de Derecho Registral lo considero como un conjunto de normas jurídicas de derecho público, que regulan la organización de la institución registral y de igual manera los actos civiles que deben por disposición legal ser inscritos y además de ello se establece el procedimiento en que los mismos deben registrarse. Además, en mi punto de opinión esta materia no únicamente comprende los actos civiles sino también los mercantiles, ya que para ello también existe un procedimiento registral, aunque claro está dentro de la legislación de la materia.

### **2.1.1 PRINCIPIOS REGISTRALES**

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, es decir son las orientaciones básicas del sistema registral y son resultado de la sistematización del ordenamiento jurídico, de tal manera que no existen de forma independiente.

Mismos que se encuentran contenidos en el artículo 7 de la Ley Registral para el Estado de México, mismo que a la letra cita:

***Artículo 7.- La función registral se regirá por los principios de publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo, excepto en tratándose del registro de personas jurídicas colectivas, rogación, prelación y de legalidad, establecidos en el Código y contenidos en las disposiciones siguientes.<sup>26</sup>***

El ***PRINCIPIO DE PUBLICIDAD***, significa que todas las personas tienen acceso a lo que se encuentra inscrito en el registro.

Por lo que respecta al ***PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN***, es la materialización del acto celebrado entre los particulares sobre el inmueble.

---

<sup>26</sup> Ley Registral para el Estado de México, publicada en gaceta de gobierno del Estado de México, en fecha 18 de agosto de 2011.

El **PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**, consiste no solo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca, sino también en la existencia de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales, se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto de derecho real: su valor, si la ley así lo exige; la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dio origen, los nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, así como la fecha del título y el funcionario que lo autorizó.

El **PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL**, es un imperativo jurídico o coacción que obliga a tener por verdaderos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir en principio su objetiva verdad.

Por **PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN** se entiende la veracidad de lo inscrito en el Registro de la Propiedad mientras no se demuestre su inexactitud, esto es, se presume que el derecho inscrito existe y que el mismo pertenece a su titular registral y que el derecho cuyo asiento registral se halla cancelado no existe, siempre que, en cualquiera de los dos supuestos, no se demuestre lo contrario.

El **PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO** Este principio consiste en que el registro siempre presupone un titular registral y, por tanto, para cualquier modificación o

cancelación de los asientos, se requiere el consentimiento de dicho titular registral o sus causahabientes, con excepción de caso en que firma un juez en rebeldía.

El **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO** nos informa que para la inscripción de un título es necesario que el disponente del derecho cuya inscripción se solicita registrar tenga inscrita su titularidad, o en caso de tratarse de un gravamen, que el constituyente sea el titular registral y en caso de su ejecución, que haya sido comprendido en el proceso dentro del cual se ejecuta dicho gravamen.

Por el **PRINCIPIO DE ROGACIÓN** entendemos que la administración registral no puede actuar si no media solicitud, petición, ruego, instancia, disposición de los otorgantes de un acto o derecho o de tercero interesado.

Principio registral de la **PRELACION**, es la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, ya se trate de derechos cuya coexistencia sea imposible, ya de derechos que, si pueden coexistir, pero en orden o en rango diferente.

La **PUBLICIDAD** registral es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica orientada a perseguir la protección del crédito y de esa manera efectivizar el valor justicia.

## 2.2. POSESIÓN

Corresponde en este punto hacer referencia a un elemento de vital importancia ante el registro de un inmueble en la institución registral, que es la posesión y en este caso habremos de referirnos concretamente a la que se ostenta sobre un inmueble.

En este sentido a continuación expongo el concepto que nos ofrece los siguientes tratadistas:

***Para los tratadistas franceses Marcelo Planiol y Jorge Ripet la posesión es un estado de hecho que consiste en retener una cosa de modo exclusivo y en realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute de la cosa como si fuera propietario de ella.***

***Para el autor Rojina Villegas, la posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre.***

***Según el tratadista Diego Espin define la posesión como la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona.<sup>27</sup>***

En este sentido los tratadistas expuestos por la tesista, indican que la posesión se refiere a la tenencia de una cosa, es decir aquello que materialmente un individuo tiene en sus propias manos y de la cual puede gozar de ella con ciertas limitaciones. De igual forma los tratadistas referidos señalan que posesión se refiere a disfrutar de un derecho, por lo tanto, en este caso no se refiere propiamente a un objeto material, sino a disponer del disfrute de una prerrogativa que por disposición legal así se establece.

En este sentido son dos formas de posesión donde la primera de ellas es un poder de hecho consistente en que un bien mueble o inmueble se encuentra a disposición de un individuo, pero que no por el hecho de tenerlo indica que puede disponer del mismo, pues en muchos casos no se considera propietario y ello indica que no podrá enajenarlo, arrendarlo o bien transferirlo sino únicamente mantenerlo en su poder.

---

<sup>27</sup> RAMÍREZ Pazos Carolina Luisa Margarita. "Tesis: Régimen Jurídico de la Usucapión de los Bienes a favor del Estado y de sus Entidades Autónomas y Descentralizadas". Guatemala, Julio, 2004. P. 2.

Por otra parte, la posesión de un derecho indica que, por disposición legal, un individuo le ha sido asignado el goce de una custodia, si bien en materia inmobiliaria, una servidumbre de paso o la ostentación de un inmueble por un tiempo determinado que le genera derecho para adquirir la propiedad, esto lo conocemos como usucapión.

Es así que en mi propio concepto la posesión indica que es la materialización de ostentar una cosa, objeto o inmueble, pero ello no indica que se pueda disponer en su totalidad del mismo, pues falta verificar que exista una plena propiedad. De igual forma el ostentar derechos también se considera posesión y estos deben ser asignados por el orden jurídico.

### **2.2.1 . REQUISITOS LEGALES DE LA POSESIÓN**

Una vez analizado el concepto de posesión es necesario señalar cuales son los requisitos para constituir a la posesión y señalándose para ello el de justo título, el de buena fe, que sea continua, pública, pacífica y el de tiempo transcurrido.

### 2.3 . DE JUSTO TITULO.

Por lo que se refiere al primero que se denomina **de justo título**, se refiere a que para adquirirla sea necesario un documento que señale en qué forma se le otorga el derecho al poseedor y esto puede ser a través de una venta, donación, permuta o cualquier otro.

Al respecto se señala lo siguiente:

***Se llama justo título al acto que tiene como finalidad la transmisión de la propiedad y que la hubiere transmitido efectivamente si hubiere sido celebrado con el verdadero propietario. No basta, por lo tanto, dicen los tratadistas Planiol, Ripert, que el poseedor invoque un acto que pruebe que tomó posesión del inmueble: se requiere que este acto sea por naturaleza traslativo<sup>28</sup>.***

---

<sup>28</sup> RAMÍREZ Pazos Carolina Luisa Margarita. "Tesis: Régimen Jurídico de la Usucapión de los Bienes a favor del Estado y de sus Entidades Autónomas y Descentralizadas". Guatemala Julio 2004. P. 25.

Es así que se requiere como lo señalan los tratadistas que se pruebe de qué manera se tomó posesión del inmueble ya que de lo contrario se estaría en presencia de un despojo o asentamiento irregular, que daría como resultado los procedimientos legales por la vía civil o penal para la resolución del mismo, ya que el poseedor no prueba de que forma lo adquirió para poseerlo. No obstante, hay que hacer referencia que existe la posesión de mala fe, pero que de igual forma requiere la legitimación de la autoridad judicial para obtener el justo título, de lo contrario sigue siendo ilegal.

#### **2.4 . DE BUENA FE.**

Por lo que se refiere al segundo requisito denominado de buena fe, el mismo a continuación establece lo siguiente:

***La buena fe consiste, por lo tanto, en ignorar cualquier vicio que pudiera debilitar su título de adquisición. La buena fe del adquirente debe ser total; si abriga la menor***

***duda en cuanto a la propiedad de su causante hay que considerarlo como la mala fe<sup>29</sup>.***

Está consiste en la ausencia de vicios ocultos que a la postre condujeran a la pérdida de la misma posesión y en su caso de la propiedad a manos de terceras personas. Estos vicios normalmente los conocemos como cargas o gravámenes en donde, por ejemplo, el inmueble esté embargado, haya sido transferido por más de una vez a diferentes compradores o bien quien otorgo la posesión no sea legalmente quien esté autorizado para ello.

Por consiguiente, la buena fe radica en que toda aquella persona que va a tomar posesión de un inmueble confía plenamente en que el inmueble esté regularizado, y cumpla con todas las disposiciones legales por parte de quien otorga la misma sin que existan gravámenes sobre el mismo.

## **2.5 . CONTINUA.**

El tercer requisito es la continuidad que al respecto se señala lo siguiente:

---

<sup>29</sup> RAMÍREZ Pazos Carolina Luisa Margarita. "Tesis: Régimen Jurídico de la Usucapión de los Bienes a favor del Estado y de sus Entidades Autónomas y Descentralizadas". Guatemala Julio 2004. P. 25, 26.

***La continuidad consiste en la sucesión regular de los actos de posesión, a intervalos lo suficientemente cortos para no presentar lagunas. No se exige el manejo o uso constante de la cosa, minuto tras minuto y sin intervalo alguno; sería absurdo e imposible. La continuidad resulta de una serie de actos realizados sin intervalos normales, tal como pudiera hacerlo un propietario, cuidadoso de obtener todo el provecho posible de su propiedad.***

***El Código Civil guatemalteco, decreto ley. 106 en artículo 630 se refiere a la posesión discontinua que existe discontinuidad en la posesión, cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla.<sup>30</sup>***

De lo antes expuesto se desprende que la posesión de la cosa o del inmueble debe ostentarla sin interrupción en el tiempo de su conservación, manifestando que no existe, ni hay muestra alguna de abandonarla o desampararla; por lo tanto la continuidad se refiere no propiamente a que un inmueble se le esté habitando, o dando muestras de encontrarse en el mismo de forma personal, pero si el manifestar públicamente que se hace uso del mismo o bien se ocupa para determinadas actividades da muestra de la existencia de una posesión continua, es decir que no se interrumpe en el tiempo.

---

<sup>30</sup> Ibidem. P. 26.

## 2.6. PACÍFICA

Como ya se señaló con anterioridad en ciertas ocasiones la posesión se llega a adquirir por medios irregulares ya que se puede dar a través de una forma violenta; el posesionarse sobre el inmueble por consiguiente con el elemento anterior señalado que consiste en lo público tiene relación para que inmediatamente se conozca de qué forma se posesionó un individuo de un inmueble.

***La doctrina indica, que la violencia es relativa, porque si el poseedor actual a expulsado a otra persona que pretendía ser propietaria, goza de una posesión violenta respecto a este anterior poseedor; pero el verdadero propietario es un tercero a quien los actos de violencia no han alcanzado, la posesión estará exenta de esa violencia frente a este, dando lugar a las acciones poseedoras y a la usucapión en su perjuicio. Y temporal, porque tan pronto como la violencia cese, la posesión útil comienza.<sup>31</sup>***

---

<sup>31</sup> RAMÍREZ Pazos Carolina Luisa Margarita. Op. Cit. P. 27.

Es así que la pacifidad debe consistir en que no exista medio violento alguno para adquirirla, pues esto refiere que el primer punto señalado que cita el “justo título”, y como ya lo señalé, sino existen todos los requisitos previos, entonces la posesión es ilegal.

“Tiempo señalado por la ley”, este es el último elemento en donde la posesión que es el primer paso, para adquirir el dominio de los bienes inmuebles; debe transcurrir un determinado tiempo que las legislaciones llegan a señalar hasta un término de diez años, pero ello no quiere decir que de forma automática se adquiere la propiedad, si no que opera la prescripción que nos hace valer el derecho ante la autoridad jurisdiccional, quién será la única que pueda declarar válida esta prescripción, por consiguiente que se declare al que en un inicio fue poseedor ahora será además propietario en el pleno dominio de inmueble.

## **2.7 . PÚBLICA**

Este elemento se refiere a que los actos de posesión, es la que se da a conocer a la vista de la comunidad; es decir que toda la sociedad y sobre todo los vecinos del inmueble conocen por lo menos de vista quien ejerce la posesión y que no oculta ningún derecho sobre el mismo, así lo señala el siguiente argumento:

***Para ser útil, la posesión debe ser pública. El poseedor a de actuar sin ocultarse o sea de modo como se ejercitan, por regla general, los derechos por sus titulares; en caso contrario la posesión será clandestina, por haber escondido sus actos a los que tenían interés en esconderlos.***

***Nuestro Código Civil, en su artículo 636, la regula señalando: posesión pública, es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos; y clandestina, la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella<sup>32</sup>.***

Por lo tanto, lo público se refiere a que es el conocimiento de todo individuo que tenga interés o por lo menos la curiosidad de saber del inmueble, ya que los actos de posesión que implican la utilización del mismo señalan que el inmueble tiene a una persona que lo ostenta y dispone de él.

---

<sup>32</sup> RAMÍREZ Pazos Carolina Luisa Margarita. "Tesis: Régimen Jurídico de la Usucapión de los Bienes a favor del Estado y de sus Entidades Autónomas y Descentralizadas". Guatemala, Julio, 2004. P. 26

## 2.8. PROPIEDAD

Esta consiste en que toda aquella persona que ostenta el dominio de un bien mueble o inmueble a de referirse a que puede disponer de ellos, ya sea enajenándolos, arrendándolos, otorgándolos a título gratuito o bien heredándolos. A diferencia de lo que sucede con la posesión en donde el que se encuentra a cargo de ella no puede disponer del bien más que para los fines que le fue otorgado en la propiedad, el titular está facultado para decidir todo lo relativo a disponer del bien.

***El propietario tiene ante todo la obligación de utilizar la cosa para la satisfacción de las necesidades humanas.<sup>33</sup>***

Es así que el utilizar una cosa se debe principalmente a que se requiere para satisfacer necesidades humanas y en el caso de inmuebles, la principal utilidad que se le otorga a los mismos es para tener un lugar propio para vivir y ello no se puede negar a que es una necesidad humana. En este sentido se puede definir que los inmuebles son útiles para situaciones de negocio o bien para actividades agrícolas, que de igual forma son necesidades humanas.

---

<sup>33</sup> Ibidem. P. 27.

***El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.<sup>34</sup>***

La cosa sobre la cual se ejerce un derecho de dominio, implica el gozar plenamente de su utilización en la forma que más sea provechosa el titular de la misma y que de igual manera puede disponer para seguirla ostentando o bien transferir la propiedad a otra persona y de ello principalmente a través de la fijación de un precio monetario que es principalmente el medio para adquirir la propiedad de un bien.

Todo ello es el marco de la legislación que establece los límites para adquirirla, un ejemplo de ello es en el apartado que se señala sobre posesión, que es uno de los medios para adquirir la propiedad ya sea de buena o mala fe, además el que goce de dicho bien también lo regula la ley ya que un inmueble debe estar registrado y la forma en que se adquirió ante la autoridad competente, que utilidad se le habrá de dar, ya sea para casa habitación, negocio, industria, o actividad agrícola, queda por supuesto prohibido utilizar el inmueble con fines delictivos.

---

<sup>34</sup> RAMÍREZ Pazos Carolina Luisa Margarita. "Tesis: Régimen Jurídico de la Usucapión de los Bienes a favor del Estado y de sus Entidades Autónomas y Descentralizadas". Guatemala, Julio, 2004. P. 27.

El derecho de gozar de una cosa consiste en percibir los frutos del bien, tanto por actos materiales como por actos jurídicos.

Por último, la propiedad implica gozar de los frutos que se obtengan sobre la cosa o el inmueble ya que finalmente ese es el objetivo de adquirir un bien que este encaminado a que reditué dividendos monetarios para la subsistencia de un individuo. Por ejemplo, del obtener un vehículo es con la finalidad de que genere frutos ya sea como acto de alquiler o bien de forma particular, se requiere para un traslado más rápido eficiente y seguro y no se diga en los inmuebles que principalmente los frutos coinciden en tener un lugar donde vivir o bien establecer un negocio.

## **2.9. INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA**

Este concepto es necesario comprender su significado en razón de que es la base fundamental de mi trabajo de investigación ya que más adelante sobre esta figura habrá de recaer la propuesta que estoy señalando.

En primer término, hay que señalar que la inmatriculación administrativa es un procedimiento administrativo y que para ello el Instituto de la Función Registral de nuestra entidad, lo define de la siguiente manera:

***Es el conjunto de trámites o actos que se desarrollan dentro de una actividad administrativa y que tiene como finalidad esencia la emisión de un acto administrativo.<sup>35</sup>***

La autoridad ante la cual se lleva este procedimiento es de tipo administrativo ya que el Instituto encargado de esta función forma parte de la estructura del Poder Ejecutivo local que a través de su Secretaria de Justicia y Derechos humanos se ha creado el INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO. Por lo tanto, es una actividad administrativa debido a su naturaleza. Por consiguiente, de acuerdo a la Ley Registral del Estado de México, este órgano que le corresponde realizar el procedimiento de la inmatriculación administrativa, y el mismo se define de la siguiente manera:

---

<sup>35</sup> Instituto de la función registral del Estado de México. Manual: Curso-Taller “Inmatriculación Administrativa”. Programa de capacitación integral 2012, para servidores públicos del IFREM”. Sección: Procedimiento de inmatriculación administrativa.

***Es el conjunto de trámites que tienen como finalidad el incorporar bienes inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, al sistema registral, el cual se desarrolla ante la oficina registral de la circunscripción que corresponda al bien inmueble dejando a salvo los derechos de terceros.<sup>36</sup>***

Su objetivo implica registrar o anotar ante dicho instituto todo aquel inmueble que nunca antes haya sido registrado en esta misma oficina, por lo tanto, solamente implica su registro, pero ello no reconoce la plena propiedad sobre el inmueble, en esta tesitura estaríamos hablando de un reconocimiento de posesión, sólo hasta que se cumpla el término señalado por la ley y mediante un nuevo procedimiento administrativo se otorgara dicho reconocimiento.

Esto debido a que la propia definición lo señala en la última parte que establece “dejando a salvo los derechos de terceros”, y ello indica que durante el tiempo que continúa el registro puede comparecer una persona que acredite tener mejor derecho sobre el inmueble y ello dará origen, no solo a procedimientos administrativos, sino también de tipo judicial que decidirán a quien se le otorgue la propiedad del mismo.

---

<sup>36</sup> Instituto de la función registral del Estado de México. Manual: Curso-Taller “Inmatriculación Administrativa”. Programa de capacitación integral 2012, para servidores públicos del IFREM”. Sección: Procedimiento de inmatriculación administrativa.

La ley registral señala sobre este concepto lo siguiente:

***Artículo 86.- El procedimiento administrativo de inmatriculación deberá promoverse por el titular del derecho consignado en el documento que se exhiba o por persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la circunscripción del inmueble.<sup>37</sup>***

El principal requisito que se exige es que quien solicite este procedimiento debe ser por la persona que aparece en el documento que bien puede ser un contrato de compraventa donación, o cesión de derechos, todo ello solamente faculta a solicitar la inscripción y siguiendo las formalidades legales se llegará al reconocimiento pleno de la propiedad.

De igual forma el tríptico emitido por el propio Instituto de la Función Registral del Estado de México, señala como inmatriculación Administrativa lo siguiente:

---

<sup>37</sup> Ídem.

***La inmatriculación administrativa es la inscripción en el registro público de la propiedad de la posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales.<sup>38</sup>***

Es así que este procedimiento es de tipo administrativo respecto de la posesión de un inmueble, haciendo la aclaración que no por ello se obtiene la propiedad, sino que únicamente se anuncia la posesión del mismo para que todo aquel tercero que manifieste tener mejor derecho sobre el inmueble, lo haga valer si es que lo tuviera y dentro del tiempo determinado por la ley.

## **2.10 . USUCAPIÓN**

A continuación, se hará referencia a una figura jurídica que permite adquirir el dominio de un inmueble a través del paso del tiempo. Es decir, toda aquella persona que llegare a posesionarse de un inmueble ya sea de buena o mala fe y que de ello ya se habló en el primer tema de este capítulo, otorga el derecho al poseionario para que una vez cumplido con los requisitos que señala el propio Código Civil, pueda ejercitarse este derecho y así la autoridad judicial sea la encargada de otorgar el pleno dominio sobre el inmueble.

---

<sup>38</sup> Instituto de la Función Registral del Estado de México, (2014) tríptico: ***INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.***

***“Proviene de los vocablos latinos, “USUS” de uso y “CAPERE” de adquirir, teniendo como significado adquirir por el uso”.***<sup>39</sup>

Por consiguiente, de acuerdo a esta definición etimológica se refiere a que, por usar un inmueble, el mismo se adquiere por el uso que haga de él.

La autora de la tesis “RÉGIMEN JURÍDICO DE LA USUCAPIÓN Y LOS BIENES A FAVOR DEL ESTADO Y DE SUS ENTIDADES AUTÓNOMAS DESCENTRALIZADAS”. Cita a diversos autores que bien vale la pena exponerlos para su respectivo análisis:

***Para el tratadista argentino, Guillermo Cabanellas, la usucapión es, la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño.***

***Para Rene Foignet, la usucapión, es el modo de adquirir la propiedad por la posesión prolongada y bajo las determinadas condiciones señaladas por la ley.***

---

<sup>39</sup> RAMÍREZ Pazos Carolina Luisa Margarita. “Tesis: Régimen Jurídico de la Usucapión de los Bienes a favor del Estado y de sus Entidades Autónomas y Descentralizadas”. Guatemala, Julio, 2004. P. 36.

***Para el tratadista romano Modestino es: adquisición de la propiedad por la posesión continuada durante el tiempo señalado por la ley, o sea sest adiectio dominii por continuationem, possessionis temporis lege definiti.***

***Modo de adquirir la propiedad, mediante la posesión continuada durante cierto tiempo y reuniendo determinadas condiciones.***

***Según el diccionario de la real academia de la lengua española, versión electrónica 21.1.0., 1995, adquisición de un derecho mediante un ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley.<sup>40</sup>***

Así, en el primer caso Guillermo Cabanellas señala el término dominio y posesión, de igual forma utiliza la palabra prolongada, que por lo tanto son elementos que señala la definición etimológica.

En el caso de Rene Foignet ahora emplea el término propiedad aunado al de posesión.

---

<sup>40</sup> RAMÍREZ Pazos Carolina Luisa Margarita. "Tesis: Régimen Jurídico de la Usucapión de los Bienes a favor del Estado y de sus Entidades Autónomas y Descentralizadas". Guatemala, Julio, 2004. P. 37.

Para Romano Modestino agrega Posesión continua durante el tiempo señalado por la ley y finalmente el diccionario de la real academia establece que es la adquisición de un derecho.

Todo ello nos lleva a la conclusión de que la usucapión tiene por lo menos tres elementos que son la posesión, el tiempo que dure esta y por consiguiente el derecho a adquirir la propiedad.

El Código Civil del Estado de México, estipula lo siguiente:

### **De la Usucapión**

#### **La usucapión como medio de adquirir la propiedad**

**Artículo 5.127.- La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este Código.<sup>41</sup>**

---

<sup>41</sup> Código Civil (<http://legislacion.edomex.gob.mx/codigos/vigentes>, consultada en fecha 12/04/2016.

El Código Civil señala en este artículo en qué consiste esta figura llama usucapión, como el medio para adquirir la propiedad de inmuebles o también de muebles, todo ello a través del paso del tiempo que el artículo 5.130 señala además de los requisitos que debe de cumplirse para la misma y que a continuación se refiere:

### **Requisitos de la posesión para usucapir**

**Artículo 5.128.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:**

- I. En concepto de propietario;**
- II. Pacífica;**
- III. Continua;**
- IV. Pública.<sup>42</sup>**

Además del tiempo señalado estos son requisitos indispensables para configurarse la petición de usucapión ante el órgano jurisdiccional. Cabe aclarar que la posesión del inmueble le corresponde a un individuo y que debe de ser continua pacífica y pública además del llamado concepto de propietario que ello quiere decir que debe tener la apariencia ante la vista de la comunidad como de ostentarse en

---

<sup>42</sup> Código Civil (<http://legislacion.edomex.gob.mx/codigos/vigentes>, consultada en fecha 12/04/2016 14:25 hrs.

calidad de dueño del mismo, aunque en realidad no lo es; no obstante, cumplidos los requisitos de este y de tiempo se tiene el derecho de hacer la petición ante la autoridad civil.

En cuanto al tiempo que se requiere para usucapir inmuebles es el que señala el siguiente artículo

### **Plazo para usucapir inmuebles**

**Artículo 5.130.- Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:**

**I. En cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;**

**II. En diez años, cuando se posean de mala fe;**

**III. Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones anteriores, si se demuestra, que el poseedor de 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, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo.<sup>43</sup>**

El primer plazo es de 5 años señalándose como buena fe en este caso indica que el poseedor lo ha ostentado sin ningún conflicto con su legítimo dueño o quien supuestamente tenga derecho sobre el al referir que no lo está, de esta forma se entiende la buena fe al señalarse que no existe un vicio o intención oculta sobre el inmueble y que el tiempo que transcurra a detener estas características.

Por su parte, la fracción II establece el termino de 10 años cuando sea por mala fe; ello indica que lo ostenta lo ha hecho a trabas de engaños de conflictos o de negarse a devolver el bien cuando se supone estaba obligado a hacerlo o bien cuando no hay quien reclame sobre el mismo, en muchos casos la persona que tiene derecho sobre este inmueble deja de ejercer su derechos para solicitar la restitución del mismo y aquí el tiempo empieza a correr en su contra y por lo tanto el poseedor al término de 10 años adquiere derecho de demandar a usucapión y será la autoridad jurisdiccional quien resuelva otorgársela dicha propiedad bajo esta modalidad.

---

<sup>43</sup> Código Civil (<http://legislacion.edomex.gob.mx/codigos/vigentes>, consultada en fecha 12/04/2016 14:25 hrs.

La fracción tercera señala que aumentara una tercera parte en cualquiera de los plazos ya señalados cuando se trate de finca rustica o bien finca urbana y se demuestre que en el primer caso no ha sido cultivado, es decir que haya dado la apariencia de ser un lote baldío y que por lo tanto no fue utilizado para el fin que se poseía, en el segundo caso que es la finca urbana señala que si no se ha habitado o se le hicieran las reparaciones necesarias en la mayor parte del tiempo de igual forma no se pierde la posesión pero para que dé derecho a demandar la usucapión se aumenta el plazo hasta en una tercera parte.

Finalmente, el artículo 5.131 habla acerca de la posesión delictiva y el mismo a la letra dice lo siguiente:

### ***Posesión delictiva***

***Artículo 5.131.- La posesión adquirida por medio de un delito no genera derechos para adquirir la propiedad por usucapión.<sup>44</sup>***

Este artículo establece que toda posesión sobre inmuebles derivada de la comisión de un delito como puede ser el despojo en ningún caso genera derechos

---

<sup>44</sup> Código Civil (<http://legislacion.edomex.gob.mx/codigos/vigentes>, consultada en fecha 12/04/2016 14:25 hrs.

para adquirir la propiedad a través de la usucapión. Esto es toda conducta delictiva que tenga esa intención de posesionarse de los mismos queda prohibida para este fin.

Los siguientes artículos del Código Civil se hace referencia a la usucapión de muebles, los entes públicos entre la usucapión y otros casos sobre la misma que considero no apropiados para la presente investigación que me encuentro realizando ya que la misma solo consiste en definir de que se trataba la misma y los tipos que existe de esta.

## CAPITULO III

### MEDIOS DE ADQUIRIR LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD

#### 3.1. INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA (PROCEDIMIENTO)

Es conocida con el nombre de Inmatriculación Administrativa a la primera inscripción realizada en el Registro Público de la Propiedad, para llevar a cabo este acto es requisito indispensable que el inmueble a regularizar no cuente con antecedentes registrales, en este acto únicamente se inscribe la posesión del inmueble a nombre del actual poseedor, dejando a salvo los derechos de terceros.

***“Inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales.”<sup>45</sup>***

En atención a ello es necesario que el inmueble a inscribirse a favor de la persona que le consigna el derecho, no se encuentre inscrito previamente a favor de

---

<sup>45</sup> PÉREZ Fernández del Castillo Bernardo. “DERECHO REGISTRAL” Porrúa. 1990 México. P. 105

persona alguna, y con ello el titular del inmueble tenga certeza jurídica de que el mismo no cuenta con algún vicio oculto, con ello también en determinar que el inmueble no pertenezca a uno de mayor superficie que pudiera estar registrado con anterioridad.

Este registro es de un nivel anterior a la escrituración del inmueble. Debido a esto la inmatriculación no genera por sí misma el derecho de propietario o título de propiedad, sino que asigna un antecedente registral con efectos declarativos. Es decir, se hace el registro de la propiedad, pero no se dan derechos al que registra sobre la misma, por tanto, sólo se inscribe la posesión del mismo, lo cual se establece en el numeral 8.59 del Código Civil vigente en el Estado de México, que a la letra cita lo siguiente:

***“Artículo 8.59.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales.”<sup>46</sup>***

Es así que dentro del procedimiento antes citado no es posible constituir la propiedad, ya que en estricto sentido el Registro Público de la Propiedad únicamente tiene efectos declarativos, es decir da publicidad a actos relacionados con inmuebles,

---

<sup>46</sup> Código Civil (<http://legislacion.edomex.gob.mx/codigos/vigentes>), consultada en fecha 12/04/2016 14:25 hrs.

una vez que estos ya se encuentran inscritos, por otra parte, al consultar la página oficial del Instituto de la Función Registral de Estado de México, esta nos refiere lo siguiente:

***“Es la inscripción de la posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales y que no es del régimen ejidal o comunal.***

***Deberá promoverse por el titular del derecho consignado en el documento que se exhiba o por persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la ubicación del inmueble, pudiendo ser de tipo particular o de bienes de dominio público.”<sup>47</sup>***

Por lo tanto el procedimiento de Inmatriculación Administrativa reside en incluir a la vida registral a un inmueble que no cuenta con antecedente alguno, en decir consiste en dar una matrícula o número de registro al mismo, en este contexto y para poder solicitar dicho procedimiento es necesario contar con documento idóneo que la ley reconozca como válido para poder adquirir o transmitir inmuebles, para poder tramitar este procedimiento es de estricto sentido que la propiedad no pertenezca al ámbito ejidal o comunal.

---

<sup>47</sup> [http://ifrem.edomex.gob.mx/programa\\_inmatriculacion](http://ifrem.edomex.gob.mx/programa_inmatriculacion), consultada en fecha 12/04/2016 a las 14:32 hrs.

En relación a lo antes ya citado y mediante un procedimiento administrativo, el cual puede ser llevado a cabo directamente por el particular ante la dependencia del Instituto de la Función Registral del Estado de México (antes Registro Público de la propiedad), o por tercera persona debidamente autorizada para el mismo, atinente a ello, es menester citar que al ser un trámite administrativo es necesario reunir lo solicitado en el Código Civil, en la Ley Registral y en el Reglamento de la Ley Registral vigentes en el Estado de México.

### **3.1.1. REQUISITOS DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.**

Una vez que se opta por realizar el procedimiento de Inmatriculación Administrativa, se deberán reunir todos y cada uno de los requisitos que ineludiblemente establece para este efecto la Ley Registral vigente en el Estado de México, los cuales serán citados en este mismo contexto:

***“Artículo 87. La inmatriculación iniciará con un escrito en formato físico o electrónico en el que el solicitante deberá expresar bajo protesta de decir verdad:***

***I. Autoridad a la que se dirige;***

***II. Nombre del peticionario y, en su caso, el de quien promueva en su nombre;***

***III. Domicilio dentro de la circunscripción territorial de la oficina registral o correo electrónico para recibir notificaciones o señalar los estrados de la misma.***

***IV. Descripción y ubicación del inmueble, con su denominación si la tiene; medidas, superficie y colindancias; nombres y domicilios de sus colindantes actuales, en su caso, señalando la población y el municipio; y***

***V. Causa y origen de su posesión y acreditación del tiempo de ocupación del inmueble, fecha de adquisición del mismo, mención del nombre de la persona de quien adquirió la posesión y de ser posible el nombre del original o anterior poseedor.***

***VI. Firma autógrafa, electrónica o el sello electrónico de la persona que suscribe el escrito.”<sup>48</sup>***

De tal manera que al tramitar la Inmatriculación Administrativa, se deberá elaborar un escrito que contendrá el nombre de la persona que solicita la dicho procedimiento, y mediante el cual hará saber quién gestionara los trámites necesarios para el mismo, así mismo se deberá proporcionar un domicilio que se halle dentro de

---

<sup>48</sup> Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, publicado en gaceta de gobierno del estado de México, en fecha 9 de enero de 2012

la circunscripción territorial donde se ubique la oficina que corresponda al distrito donde se halle el inmueble a regularizar, en caso contrario se fijaran los estrados de la oficina registral correspondiente, esto para recibir todo tipo de notificaciones relacionadas con el procedimiento de Inmatriculación Administrativa; en el mismo escrito de solicitud deberá hacer referencia del nombre de la persona que transmitió el inmueble a regularizar, en qué fecha se entró en posesión del mismo, la ubicación del inmueble, medidas colindancias y superficie del mismo en caso de que la tuviese, habrá de referirse si el inmueble cuenta con actualizaciones por cuanto refiere a la nomenclatura, nombre de la calle o reducción de medidas por apertura de calle o ampliación de la misma, se deberá proporcionar o hacer referencia de que tiempo se tiene la posesión del mismo contada a partir de la fecha del contrato y al inicio del procedimiento, proporcionar la clave catastral del predio, referir los actuales colindantes si estos difieren del contrato de transmisión de propiedad, dicho documento deberá contar con firma autógrafa del titular de los derechos sobre el inmueble.

Para el caso de que el trámite sea ingresado de forma electrónica, deber contar con firma electrónica o sello digital de la persona que solicita dicho procedimiento, cabe hacer mención que el trámite en línea aún no se encuentra autorizado para el procedimiento de Inmatriculación Administrativa, por lo tanto, no se tiene referencia alguna del mismo.

Una vez realizado el escrito de solicitud, se deberán adjuntar los documentos solicitados en el numeral 88 de la Ley Registral del Estado de México. Los cuales a continuación se describen.

***“Artículo 88.- Fracción I. Instrumento que la ley reconozca como válido para transmitir bienes inmuebles y que cumpla con los requisitos formales del Código y copia del traslado de dominio;”<sup>49</sup>***

Es decir se deberá anexar el documento mediante el cual se ostenta como promovente o poseedor del inmueble que se pretende regularizar, el cual podrá ser un contrato privado de compraventa, una donación, cesión de derechos o en su caso alguno de los documentos que la ley reconozca como válidos para la transmisión de inmueble, aunado a ello deberá proporcionar la certificación del traslado de dominio mediante la cual se acredite que el inmueble catastralmente ya se encuentra a nombre del solicitante, dicha certificación deberá contener los datos íntegramente como constan en el documento base de la acción.

---

<sup>49</sup> Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, publicado en gaceta de gobierno del estado de México, en fecha 9 de enero de 2012.

***“Artículo 88.- Fracción III. Certificado de no inscripción expedido por la oficina registral correspondiente, que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie, que esté inscrito a favor de una persona distinta a la señalada en la solicitud o bien que no sea del patrimonio estatal”<sup>50</sup>***

Uno de los requisitos fundamentales para el procedimiento de inmatriculación administrativa, es que el inmueble no se encuentre registrado con anterioridad, y la manera de determinar dicho acto es por consiguiente solicitando la expedición del certificado de no inscripción, mediante el cual la autoridad correspondiente determinara si resulta procedente dicho trámite o no, debiendo para ello proporcionar los datos del inmueble en comento, el nombre de dos propietarios anteriores y un plano manzanero, esto para determinar si se encuentra inscrito o no el inmueble o que pudiese formar parte de otro de mayor superficie previamente inscrito, en caso de que el inmueble se encontrase registrado a favor de persona distinta, ya no sería posible continuar con el trámite ya referido, en virtud de que uno de los requisitos solicitados es que no cuente con antecedente registral alguno.

---

<sup>50</sup> Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, publicado en gaceta de gobierno del estado de México, en fecha 9 de enero de 2012.

Posterior a ello y dentro de los requisitos fundamentales es que el inmueble se encuentre registrado catastralmente a favor de la persona que solicita su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y con ello estar al corriente con las contribuciones que generan la posesión del inmueble, entre las cuales figura el pago de impuesto predial, una vez teniendo ello se podrá solicitar de esta manera la certificación de clave y valor catastral, que se citan en la fracción IV y X de la ley en cita, cabe hacer mención que lo solicitado en la fracción X de la legislación ya invocada es para determinar el pago de derechos del trámite a solicitar.

***“Artículo 88.- Fracciones IV y X; IV. Constancia municipal que acredite que el inmueble de que trata la solicitud se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial; X. Avalúo catastral de autoridad estatal o municipal o de especialista en valuación inmobiliaria con registro vigente, cuando proceda.”<sup>51</sup>***

Atingente a lo anterior y siendo otro de los requisitos es que el inmueble del cual se solicita su matrícula ante el Registro Público de la Propiedad, es que el mismo no pertenezca a los dominios del poder público municipal, mediante ello es viable solicitar ante el secretario del ayuntamiento, una constancia de posesión y mediante la cual se

---

<sup>51</sup> Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, publicado en gaceta de gobierno del estado de México, en fecha 9 de enero de 2012.

especifique la descripción del inmueble, la ubicación, así como las medidas y colindancias que se describen en el documento base de dicho procedimiento, y con ello determinar si el inmueble que se quiere regularizar no forma parte de los bienes del patrimonio municipal, que para este efecto establece la fracción VI del multicitado numeral de la Ley Registral vigente en el Estado de México.

***“Artículo 88.-. Fracción VI Certificación del secretario del Ayuntamiento de posesión del inmueble y de que no forma parte de los bienes del patrimonio municipal”<sup>52</sup>***

Otro de los requisitos fundamentales es que el inmueble a regularizar no pertenezca al ámbito ejidal o comunal, con ello debiendo solicitar una constancia en la cual la autoridad competente para ello determine la procedencia del trámite o la improcedencia del mismo, ante tal circunstancia es factible solicitar dicha documental ante el Registro Agrario Nacional, siendo esta la autoridad que deberá expedir la constancia respectiva, tal y como para este efecto lo establece el numeral 27 fracción XIX párrafo segundo de nuestra carta magna, en tal virtud la documental que se deberá solicitar es una constancia de “Ubicación de Predios”.

---

<sup>52</sup> Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, publicado en gaceta de gobierno del estado de México, en fecha 9 de enero de 2012

***“Artículo 88.-. Fracción VII. Constancia o constancias expedidas por la autoridad agraria competente de que el inmueble no se encuentra ubicado en ejidos o tierras comunales”<sup>53</sup>***

Atendiendo el precepto constitucional invocado, a todas luces refiere que la autoridad encargada de dirimir controversias que se susciten en el ámbito que sus atribuciones serán aquellos tribunales en materia agraria, en tal virtud de lo anterior el Registro Agrario Nacional, es quien se encargara de resolver si el inmueble a matricular se encuentra dentro o fuera de los núcleos ejidales que se ubiquen en la zona.

Cabe hacer mención que en tiempos pasados para realizar el trámite de Inmatriculación Administrativa bastaba únicamente con una constancia expedida por el comisariado ejidal de la esfera donde se ubicase el inmueble, sin embargo, al entrar al análisis del referido precepto constitucional, el comisariado ejidal carece de facultades para determinar si el inmueble en cuestión se encuentra dentro o fuera del núcleo ejidal, tal y como lo establece en numeral 33 de la Ley Agraria.

---

<sup>53</sup> Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, publicado en gaceta de gobierno del estado de México, en fecha 9 de enero de 2012.

**Artículo 27.-. Fracción XIX PÁRRAFO SEGUNDO.**  
**Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que, por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población; así como las relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades. Para estos efectos y, en general, para la administración de justicia agraria, la ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena jurisdicción, integrados por magistrados propuestos por el Ejecutivo Federal y designados por la Cámara de Senadores o, en los recesos de ésta, por la Comisión Permanente<sup>54</sup>**

Se deberá anexar certificación de clave y valor catastral expedida por la autoridad administrativa correspondiente de la municipalidad donde se ubique el bien inmueble objeto de regularización.

**“Artículo 88 del Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México. Avalúo catastral de**

---

<sup>54</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos <http://www.sct.gob.mx/JURE/doc/cpeum.pdf> consultada en fecha 07/09/2016 hrs.

***autoridad estatal o municipal o de especialista en valuación inmobiliaria con registro vigente, cuando proceda”<sup>55</sup>***

Una vez reunidos los requisitos anteriores, y realizado del pago de derechos correspondientes se deberá ingresar el trámite ante la oficina Registral correspondiente según la circunscripción territorial donde se halle el inmueble a regularizar, de tal manera que la persona legitimada para el ingreso de trámites entregará el volante universal de ingreso y con ello iniciando la prelación del multicitado trámite.

### **3.1.2. PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.**

El trámite inicia con la presentación de los documentos en oficialía de partes, de este modo el personal encargado del área de recepción entregará un volante de trámite universal al usuario y agregado uno más al trámite para control interno, iniciando con ello la prelación del mismo, una vez ingresada la documentación se tiene un lapso de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente al ingreso para determinar o no la procedencia del mismo, dentro de los cuales se analizará el documento base y los

---

<sup>55</sup> Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, publicado en gaceta de gobierno del Estado de México, en fecha 9 de enero de 2012

anexos presentados al procedimiento, por otra parte si existiera discrepancia dentro del trámite, el registrador podrá pedir los documentos que se consideren necesarios para sustentar el dicho del promovente, cabe hacer mención que para el caso del Distrito Judicial de Tenango del Valle, y según la zona geográfica en la que se ubique el inmueble se estarán solicitando constancia de Conagua y/o de Semarnat, en la cual se especifique si el inmueble se encuentra dentro de los mantos acuíferos, o en barrancas que sean propiedad de la nación para el caso de la primera autoridad, para el caso de la segunda en mediante la cual se determinara si el inmueble a inmatricular se encuentra dentro de alguna área natural protegida, en ambos casos las autoridades competentes deberán decretar la procedencia de lo solicitado, en caso contrario no se estaría dando continuidad al trámite, si en las constancias antes referidas resultan favorables, en caso de que no se reúnan los requisitos para la procedencia del trámite, el registrador emitirá un acuerdo mediante el cual se corrijan los errores en un término no mayor a 15 días hábiles, en caso de que no se corrija en tiempo y forma se procederá a rechazar el trámite en comento perdiendo así la prelación del mismo.

***“Artículo 90 de la Ley Registral para el Estado de México.-. El Registrador estará facultado para requerir al solicitante de la inmatriculación, los datos, documentos o constancias que sean necesarios cuando considere incompleta la justificación del derecho del promovente, siguiendo las reglas establecidas en esta Ley, respecto de la entrega de documentos físicos o electrónicos.***

***Para efectos del párrafo anterior, el Registrador dictará un acuerdo apercibiendo al solicitante para que, en un término no mayor a quince días hábiles, exhiba o proporcione los datos, documentos o constancias solicitadas, el cual hará de su conocimiento a través de la publicación que se fije en los estrados de cada oficina registral y surtirá sus efectos a partir de la fecha de publicación del mismo.***

***Si en el plazo señalado no se cumple con lo requerido, se desechará la solicitud poniendo a disposición del interesado la misma y los documentos originales a ella agregados, cancelando, en consecuencia, los asientos de presentación respectivos.<sup>56</sup>***

Ahora bien por el contrario una vez subsanados los requisitos solicitados en los numerales 86 y 87 de la presente ley, el Registrador emitirá un acuerdo de habilitación mediante el cual ordenara las notificaciones a los colindantes mencionados en la solicitud, en este caso el titular de la oficina registral donde se lleve el tramite nombrara a un servidor público de dicha oficina para que lleve a cabo las diligencias de notificación a los colindantes, haciéndoles saber que quien se crea con mejor o igual

---

<sup>56</sup> Ley Registral para el Estado de México, publicada en gaceta de gobierno del Estado de México, en fecha 18 de agosto de 2011.

derecho sobre el inmueble comparezcan a deducirlo en la oficina registral, en caso contrario se estará dando seguimiento al trámite.

En las cédulas de notificación el servidor público habilitado deberá asentar, la hora, la fecha y el nombre de la persona con quien se entiende la diligencia, así como deberá de identificar el punto cardinal al que se ubica el inmueble, debiendo más aun asentar los datos de identificación de la persona con quien se entiende la notificación, en caso contrario de que no se identifique la persona se deberá asentar la media filiación de la persona así como la identificación por testigos de que la persona que se ostenta ser es la misma con la que se entiende la diligencia, por otra parte en caso de que se llegue a negar a firmar el colindante se asentaran las razones por las cuales se niega a firmar la notificación.

Por el contrario, en caso de que la persona con quien habrá de entenderse la diligencia no se hallare en el domicilio el notificador deberá de realizar la diligencia en términos de lo dispuesto por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Una vez realizadas las notificaciones el registrador ordenara la publicación de un extracto del expediente en el Periódico Oficial Gaceta de Gobierno de Estado de México y un Periódico de mayor circulación en la entidad, por un periodo de tres en

tres días, haciendo saber al público en general que se crea con mejor o igual derecho comparezcan a deducirlo con documento fehaciente que avale su dicho.

***Artículo 93.- Una vez efectuada la notificación respectiva, el Registrador ordenará la publicación de un extracto de la solicitud de inmatriculación, a costa del interesado, por tres veces de tres en tres días, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" y en el periódico de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble.<sup>57</sup>***

Una vez que se han reunidos todos los requisitos, realizado la notificaciones y hecho las publicaciones el expediente será turnado al Dirección General del IFREM, para que determinen la procedencia del mismo, en caso de que en el expediente no quedase clara la situación del inmueble, este departamento emitirá un acuerdo interno con las observaciones mediante el cual requerirá al Registrador en un término no mayor a cinco días hábiles, los documentos necesarios cuando no se estime acreditada la procedencia de la inmatriculación administrativa. Por el contrario con vista en el Expediente respectivo el Director General del IFREM emitirá la resolución respectiva, en papel membretado, la cual contendrá la fecha de emisión de la

---

<sup>57</sup> Ley Registral para el Estado de México, publicada en gaceta de gobierno del Estado de México, en fecha 18 de agosto de 2011.

dictamen, el número de expediente, el nombre de promovente, el resultando que es donde se hará referencia a la solicitud administrativa, el número de expediente las diligencias de notificación, las publicaciones respectivas, así como los datos de inmueble a regularizar, deberá contener los motivos y fundamentos y los resolutiveos, aunado a ello deberá contener firma del Director General del IFREM, del Subdirector de Regularización y del Jefe del Departamento de Resoluciones, esta será firmada por triplicado, una vez emitida la resolución, esta será devuelta mediante oficio a la oficina registral de origen, para continuar con el procedimiento respectivo.



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



ifrem  
INSTITUTO FEDERAL REGISTRAL

EN LA CIUDAD DE TOLUCA DE LERDO, CAPITAL DEL ESTADO DE MÉXICO, AL DÍA  
..... DEL MES DE ..... DEL AÑO .....

VISTO PARA RESOLVER EL EXPEDIENTE NÚMERO ....., INICIADO EN LA  
OFICINA REGISTRAL DE ....., ESTADO DE MÉXICO, RELATIVO A LA  
INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA SOLICITADA POR .....

**RESULTANDO**

I.- QUE LA PROMOVENTE MENCIONADA, SOLICITÓ INMATRICULACIÓN  
ADMINISTRATIVA, ANTE LA OFICINA ALUDIDA; ANEXÁNDOSE A LA MISMA, LOS  
DOCUMENTOS VISIBLES EN EL EXPEDIENTE CITADO.....

II.- LA OFICINA REGISTRAL DE REFERENCIA ACEPTÓ EL INGRESO DE LA PROMOCIÓN  
INDICADA, REGISTRÁNDOSE BAJO EL NÚMERO ASENTADO EN EL PROEMIO DE LA  
PRESENTE DETERMINACIÓN.....

III.- AL EXPEDIENTE CITADO, SE DILIGENCIARON LAS NOTIFICACIONES A LOS  
COLINDANTES; Y SE AGREGARON LAS PUBLICACIONES DEL EXTRACTO DE LA  
SOLICITUD DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA, EFECTUADAS TANTO EN EL  
PERIÓDICO DE MAYOR CIRCULACIÓN, COMO DEL PERIÓDICO OFICIAL DENOMINADO  
"GACETA DEL GOBIERNO", LO ANTERIOR EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE QUE A  
CONTINUACIÓN SE DESCRIBE.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**CONSIDERANDO**

I.- LA DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO  
DE MÉXICO ES COMPETENTE PARA CONOCER, TRAMITAR Y RESOLVER, SOBRE LA  
PRESENTE SOLICITUD DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA, EN TÉRMINOS DE LO  
DISPUUESTO POR LOS ARTÍCULOS 98 DE LA LEY REGISTRAL; 8.60 FRACCIÓN V DEL  
CÓDIGO CIVIL; Y 9 FRACCIÓN V DEL REGLAMENTO DE LA LEY REGISTRAL,  
ORDENAMIENTOS LEGALES VIGENTES EN ESTA ENTIDAD FEDERATIVA.....

II.- UNA VEZ REALIZADAS LAS NOTIFICACIONES Y PUBLICACIONES CITADAS, NO SE  
TUVO CONOCIMIENTO DE OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE  
INMATRICULACIÓN SEÑALADO.....

III.- CON VISTA EN LAS ACTUACIONES QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE FORMADO CON  
MOTIVO DE LA PRESENTE MATRICULA; Y A LA LUZ DE LO DISPUESTO POR LOS  
NUMERALES 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 96, 97 Y 98 DE LA LEY REGISTRAL; 8.59, 8.65,  
8.66 Y 8.68 DEL CÓDIGO CIVIL, DISPOSITIVOS LEGALES VIGENTES EN EL ESTADO DE  
MÉXICO; SE DETERMINA QUE EL EXPEDIENTE DE INMATRICULACIÓN DE MÉRITO SE  
ENCUENTRA DEBIDAMENTE INTEGRADO, POR LO QUE A TRAVÉS DEL FOLIO REAL  
CORRESPONDIENTE, SE DEBERÁ LLEVAR A CABO LA INSCRIPCIÓN RESPECTIVA.....

IV.- QUE NO OBSTANTE EL VALOR DE OPERACIÓN CONSIGNADO EN EL DOCUMENTO  
BASE, PARA EFECTOS FISCALES CORRESPONDIENTES, EL INMUEBLE REPORTA UN  
VALOR CATASTRAL DE: \$.....

CON CLAVE CATASTRAL No. .... X00 .....

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y FUNDADO; SE: .....

**RESUELVE**

PRIMERO.- SIN PERJUICIO DE DERECHOS DE TERCEROS, SE DECLARA PROCEDENTE LA  
INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA SOLICITADA POR .....

SEGUNDO.- SE ORDENA AL REGISTRADOR, QUE A TRAVÉS DEL FOLIO REAL  
RESPECTIVO, LLEVE A CABO LA INSCRIPCIÓN RELATIVA AL INMUEBLE DESCRITO EN  
EL RESULTANDO III DE ESTA DETERMINACIÓN, PREVIO EL PAGO DE LOS DERECHOS  
CORRESPONDIENTES.....

TERCERO.- CON BASE EN LO PRECEDENTE, EL REGISTRADOR AGREGARÁ AL  
APÉNDICE RESPECTIVO, ORIGINAL DEL PRESENTE DOCUMENTO PÚBLICO, ASÍ COMO  
DE LOS ORIGINALES O, EN SU CASO, DE LAS COPIAS CERTIFICADAS, QUE INTEGREN EL  
EXPEDIENTE EN QUE SE ACTÚA.....

CUARTO.- EL REGISTRADOR DEBERÁ NOTIFICAR ESTA RESOLUCIÓN A LA SOLICITANTE  
DEL PRESENTE TRÁMITE O, EN SU CASO, A SU REPRESENTANTE LEGAL, LO ANTERIOR  
PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.....

QUINTO.- HECHO LO ANTERIOR, EL REGISTRADOR INFORMARÁ A LA DIRECCIÓN  
GENERAL DE ESTE INSTITUTO SOBRE EL CUMPLIMIENTO OTORGADO A LA PRESENTE  
RESOLUCIÓN.....

ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMA.....

DIRECTORA GENERAL

SUBDIRECTORA DE REGULARIZACIÓN

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE  
RESOLUCIONES

FECHA Y DATOS DE INSCRIPCIÓN: .....

REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO  
DE TENANGO DEL VALLE, ESTADO DE MÉXICO

En las imágenes anteriores se puede visualizar el formato precodificado de lo que es la resolución de Inmatriculación Administrativa, el cual deberá contener los datos del expediente, el nombre del promovente y esencialmente la descripción del inmueble objeto de regularización, también es menester hacer mención que esta resolución deberá ir firmada y sellada por las autoridades administrativas que en ella intervienen, siendo el Director General del IFREM, el Subdirector de Regularización, el Jefe del Departamento de Resoluciones y al final el Jefe de la Oficina Registral donde se haya tramitado dicho procedimiento.

### **3.1.3. INSCRIPCIÓN DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.**

Una vez que el Expediente de Inmatriculación Administrativa es devuelto a la oficina registral de origen, este deberá continuar con su procedimiento, el cual consiste en cumplimentar el resolutivo segundo del pronunciamiento emitido por el Director General de IFREM, el cual a la letra versa lo siguiente **“SEGUNDO.- SE ORDENA AL REGISTRADOR, QUE A TRAVÉS DEL FOLIO REAL ELECTRÓNICO RESPECTIVO, LLEVE ACABO LA INSCRIPCIÓN RELATIVA AL INMUEBLE DESCRITO EN EL RESULTANDO III DE ESTA DETERMINACIÓN, PREVIO PAGO DE DERECHOS CORRESPONDIENTE;** cabe hacer mención que el pago de derechos se ha efectuado con antelación.

Es por tanto que al estar el expediente y la resolución respectiva de la Inmatriculación administrativa, el titular de la oficina otorgara las facultades necesarias al personal a cargo para la creación del folio real electrónico del inmueble, debiendo con ello asentar los antecedentes del trámite, que en este caso es el número de expediente, los datos del promovente, la clave catastral, la ubicación del inmueble, y un extracto de la resolución, dando con ello vida registral a un inmueble que carecía de antecedentes registrales.

### **3.2. DILIGENCIAS DE INFORMACIÓN DE DOMINIO.**

A diferencia de la inmatriculación administrativa que solo se inscribe en el registro público de la propiedad, la posesión, mediante este procedimiento el promovente solicita al juez le sea declarado como propietario del inmueble que solicita su regularización, de tal suerte que si la autoridad judicial determina que se reunieron los elementos suficientes para acreditar su dicho, este le declarara propietario del inmueble a regularizar, ordenando la protocolización de la sentencia de referencia ante notario público y posteriormente su inscripción en el registro público, para que surta efectos contra terceros.

Mediante este procedimiento el dueño del inmueble, deberá acreditar reunir los requisitos señalados en el arábigo 3.20 del código de procedimientos civiles vigente en el Estado de México.

Por lo que respecta al procedimiento de diligencias de información de dominio, también conocida como **INFORMACIÓN AD PERPETUAM**, consiste en comprobar la posesión que se tiene de un derecho sobre un inmueble, el cual deberá promoverse mediante juicio ordinario civil, en el juzgado que corresponda según la circunscripción territorial donde se halle el inmueble objeto de regularización, para este caso el promovente será representado por un abogado experto en el área, toda vez que el trámite se realiza ante una autoridad judicial.

**LA INFORMACIÓN AD PERPETUAM CONSISTEN EN JUSTIFICAR CON TESTIGOS CIERTOS HECHOS QUE AL QUE LAS PROMUEVE INTERESA QUEDEN CONSIGNADOS DE MANERA SOLEMNE, A FIN DE QUE CONSTEN EN LO SUCESIVO Y NO PUEDAN DESAPARECER, OLVIDARSE O DESFIGURARSE CON EL TRANCURSO DEL TIEMPO.<sup>58</sup>**

Por otra parte, es menester hacer referencia que el inicio del procedimiento debe ser de manera voluntaria, y reunir los requisitos contemplados para tal acto.

---

<sup>58</sup> <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/viewFile/6757/6064>

### **3.2.1. REQUISITOS PARA PROMOVER LAS DILIGENCIAS DE INFORMACIÓN DE DOMINIO.**

De este modo y analizando el capítulo IV del código de procedimientos civiles en su arábigo 3.20, mediante el cual establece los siguientes requisitos:

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

- I. Certificado de no inscripción del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad;***
- II. . Constancia de estar al corriente del pago del impuesto predial;***
- III. . Plano descriptivo y de localización del inmueble;***
- IV. . Constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no está sujeto a ese régimen, cuando se encuentre localizado en zonas próximas.<sup>59</sup>***

---

<sup>59</sup> Código de Procedimientos Civiles, publicado en Toluca de Lerdo, México, a 7 de mayo de 2002

Como es de notar los requisitos señalados anteriormente y en comparación con el procedimiento de Inmatriculación Administrativa, son casi las mismas exigencias, tanto del certificado de no inscripción, que como se puede notar es uno de los requisitos fundamentales y mediante el cual se hará saber a la autoridad judicial que el inmueble objeto de regularización no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona distinta o que pertenezca a otro de mayor superficie, a más de lo anterior se deberá estar al corriente con el pago impuesto predial pudiendo exhibir en este caso el recibo de pago predial actualizado o en su caso una constancia de no adeudo predial expedida por la autoridad municipal competente, al mismo procedimiento se deberá de anexar un plano descriptivo o plano manzanero, y croquis de ubicación para la fácil localización del inmueble a regularizar, por otra parte en este procedimiento no es necesario presentar la constancia emitida por el Registro Agrario Nacional, ya que solo basta con anexar la constancia emitida por el comisariado ejidal, mediante la cual la el órgano ejidal determinara si el inmueble a regularizar forma parte o no de los bienes ejidales y/o comunales.

### **3.2.2. PROCEDIMIENTO E INSCRIPCIÓN DE LAS DILIGENCIAS DE INFORMACIÓN DE DOMINIO.**

El procedimiento iniciara con un escrito inicial mediante el cual el promovente, solicitara a la autoridad judicial la declaratoria de propietario por el transcurso del tiempo de la posesión, a lo cual deberá de adjuntar los documentos antes citados, de este modo se dará entrada al expediente, ordenándose la publicación de edictos,

haciendo saber a quienes se crean con mejor derecho puedan comparecer a deducirlos, en caso contrario se dará continuidad al procedimiento, hasta el pronunciamiento o resolución, mediante la cual la juez en turno declarara que de poseedor se ha convertido en propietario del inmueble en comento, de este modo una vez emitida una sentencia y que haya causado ejecutoria está en atención al arábigo 3.29 del código adjetivo, deberá protocolizarse ante autoridad notarial para así continuar con el procedimiento de registro en la Oficina Registral donde se halle el inmueble.

## CAPITULO IV

### PROPUESTA PARA REFORMAR EL ARTÍCULO 8.62 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL ESTADO DE MÉXICO, Y SUS CORRELATIVOS EN LEGISLACIONES Y REGLAMENTOS.

#### 4.1. ANÁLISIS Y ESTUDIO DEL ARTÍCULO 8.62 DEL CÓDIGO SUSTANTIVO VIGENTE PARA EL ESTADO DE MÉXICO.

Atendiendo el proyecto de esta investigación y con referencia al arábigo 8.62 del código citado con antelación mismo que a la letra cita:

***Artículo 8.62.- Transcurridos cinco años desde la inscripción de posesión, sin que en el Registro aparezca algún asiento que la contradiga, tiene derecho el poseedor, a que el Juez declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro la inscripción de dominio.<sup>60</sup>***

---

<sup>60</sup> Código Civil

En esta tesitura es factible hacer mención que como se estableció en capítulo 2.6 de esta investigación, uno de los requisitos para usucapir inmuebles es que se halle inscrito el inmueble en el Registro Público de la Propiedad, a favor de persona distinta, sin embargo, es dable referir que en el artículo precitado, refiere una temporalidad de cinco años desde la inscripción de la posesión, esto refiere que cuando el promovente solicite la consumación de la propiedad deberá ser el mismo que habría solicitado el procedimiento de inmatriculación administrativa, esto es con el fin de que sea procedente la consumación de propiedad por prescripción adquisitiva, puesto que de lo contrario no se estaría atendiendo el supuesto contenido en dicho numeral, siendo que si una persona distinta a la registrada solicita este trámite se estaría hablando de un acto de usucapión, ahora bien por otra parte el mismo arábigo refiere que no exista alguna anotación que se contradiga al dicho de la persona que solicita la consumación de la propiedad, es decir que no tenga alguna limitante, posterior a ello y una vez que se promoció la solicitud del trámite en el juzgado donde se halle el inmueble, el juez mediante sentencia ordenara la inscripción de la consumación de la propiedad por prescripción adquisitiva, es decir que por el simple paso del tiempo el poseedor se ha convertido en propietario, enviando oficio al Registro público de la propiedad una vez que la sentencia haya causado ejecutoria para que se asiente que el poseedor se convirtió en propietario, consolidándose así la propiedad.

A más de lo anterior y al inscribir la sentencia ejecutoriada ante el Instituto de la Función Registral, ésta deberá reunir los requisitos establecidos para los actos a inscribir, siendo el oficio de la solicitud de inscripción expedido por la autoridad ordenadora en dos tantos, así como dos juegos de copias de la sentencia ejecutoriada, anexando así también certificado de libertad o existencia de gravamen y certificación de clave y valor catastral, ingresando el trámite para su calificación registral e

inscripción, concluyendo de esta forma la consumación de la propiedad por prescripción adquisitiva.

#### **4.2. PROPUESTA PARA QUE EL IFREM PUEDA OTORGAR UNA SEGUNDA RESOLUCIÓN EN DONDE SE ACREDITE LA PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE DESPUÉS DE TRANSCURRIDO UN LAPSO DE TIEMPO PREVIAMENTE ESTABLECIDO.**

Abundando más al tema, es de hacer referencia que en esta investigación se propone que mediante un segundo procedimiento que el usuario titular del inmueble registrado previamente solicite ante el Instituto de la Función Registral, una segunda resolución mediante la cual se le otorgue un título de propiedad reuniendo ciertos requisitos para la procedencia del mismo.

Dentro de esta investigación se propone crear un procedimiento mediante el cual el usuario sin necesidad de que acuda con su representante legal ante una autoridad judicial pueda obtener un documento mediante el cual se acredite que se ha convertido en propietario del bien inmueble del cual ha estado en posesión por más de 5 años, tal y como se establece en la actualidad en el artículo 8.62 del multicitado código, dentro del cual además de reunir el requisito señalado en el artículo ya citado, deberá de reunir una serie de requisitos indispensables para la procedencia del mismo.

Cabe hacer mención que para que sea expedido el título de propiedad, dentro de este procedimiento se deberá de informar a alguna persona que se crea con mejor derecho sobre el inmueble, de lo contrario y en caso de no existir tal situación una vez que se reúnan los requisitos para la promoción se extenderá el título de propiedad debidamente registrado en el Folio Real Electrónico Respectivo.

Para tal efecto será necesario crear el *Procedimiento Administrativo relativo a la Consumación de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva*, mismo que se llevará a cabo en la oficina registral correspondiente al lugar donde se encuentre el inmueble.

#### **4.3. REQUISITOS PARA TRAMITAR LA SEGUNDA RESOLUCIÓN.**

Dando la continuidad a la creación del *Procedimiento Administrativo relativo a la Consumación de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva*, será necesario reunir los siguientes requisitos:

1.- *SOLICITUD POR ESCRITO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CONSUMACION DE LA PROPIEDAD POR PRESCIPCION ADQUISITIVA.*

La solicitud antes citada deberá contener el nombre de la persona que pide la consumación de propiedad por prescripción adquisitiva, deberá referir si alguna otra persona promueve en su nombre, también deberá referir la fecha en la que quedó inscrita así como el folio real electrónico y el número de expediente con el que se inició la inmatriculación administrativa, se deberán agregar los datos del inmueble como la ubicación y descripción del mismo, el tiempo que se ha estado en posesión del cual deberá acreditarse una posesión de más de 5 años desde la fecha de la inscripción de la misma, documento que deberá ir firmado por el titular del inmueble.

*2.- RESOLUCION DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA A NOMBRE DEL SOLICITANTE EN ORIGINAL Y COPIA.*

Además de lo anterior se deberá adjuntar la resolución de inmatriculación administrativa en original o copia certificada, y copia simple de la misma, para acreditar que el solicitante es la misma persona a favor de quien se encuentra inscrita la posesión.

*3.- COPIA DE LA IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROMOVENTE.*

Se deberá adjuntar copia simple de alguna identificación oficial pudiendo ser, credencial del INE, CEDULA PROFESIONAL, LICENCIA DE CONDUCIR, PASAPORTE, CARTILLA MILITAR, O DOCUMENTO OFICIAL Y VIGENTE.

*4.- EN CASO DE QUE ALGUIEN MAS PROMUEVA EN SU NOMBRE DEBERÁ PROPORCIONAR CARTA PODER E IDENTIFICACIÓN OFICIAL.*

Bastara con que se proporcione en un formato simple de carta poder, debidamente requisitado y agregando copia de las identificaciones de las personas que en ella intervienen.

*5.- CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMEN.*

La solicitud del certificado de libertad o existencia de gravamen es con el fin de acreditar que el inmueble se encuentra libre de algún gravamen o anotación preventiva sobre el inmueble, puesto que de lo contrario primeramente se deberá solicitar la

cancelación de los gravámenes que se encuentren anotados o inscritos sobre el mismo, o en caso contrario el solicitante deberá acudir ante la autoridad judicial para solicitar el mismo trámite.

#### *6.- RECIBO DEL PAGO PREDIAL ACTUALIZADO.*

La solicitud del presente es únicamente con el fin de acreditar que el inmueble se encuentra al corriente con el impuesto predial al ejercicio fiscal en que sea realizada la solicitud.

#### *7.- CERTIFICACIÓN DE CLAVE Y VALOR CATASTRAL AL EJERCICIO FISCAL EN EL QUE SE REALICE EL TRAMITE.*

Por lo que respecta a la constancia relativa a la certificación de clave y valor catastral es únicamente para el requisito de inscripción del acto solicitado, cabe hacer mención que sobre esta no será aplicado el tabulador de costos relativos a la inscripción de operaciones traslativas de dominio, en virtud de que el trámite a realizarse no es meramente traslativo de dominio puesto que no hay una tercera

persona que este adquiriendo el inmueble, siendo que el promovente es el mismo que aparece como titular registral del inmueble a consumir la propiedad.

#### **4.4. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CONSUMACIÓN DE LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.**

Este procedimiento se iniciará exhibiendo los documentos antes citados en la oficina registral correspondiente al lugar donde se encuentra el inmueble, mismos que se deberá adjuntar en original y copia simple, posterior a ello el encargado del procedimiento calificara la autenticidad de los mismos, los cuales no deberán tener tachaduras y/o enmendaduras, se cotejara la solicitud del mismo trámite con la resolución de Inmatriculación Administrativa y los demás documentos anexos.

Dentro del término de cinco días hábiles el registrador emitirá un acuerdo de inicio el cual deberá contener número de ingreso, numero progresivo y año en el que se inicia, así como la fecha de inicio del presente tramite, también deberá contener los datos del inmueble como ubicación del mismo y los datos de inscripción.

Posterior a ello el registrador mediante acuerdo ordenara la publicación de tres edictos de tres en tres días, en periódico oficial (gaceta de gobierno) y un periódico de mayor circulación en la entidad, con el fin de hacer saber a quién se crea con mejor derecho sobre el inmueble del cual se pretende realizar la consumación de propiedad comparezca con documento idóneo para hacer valer su derecho, de lo contrario se estaría dando continuidad con el trámite.

Una vez integrado el expediente en su totalidad con los requisitos antes descritos, y la publicación de edictos, el registrador elaborara un acuerdo mediante el cual será remitido a la Dirección general del IFREM para emitir la segunda resolución misma que tendrá el carácter de CONSUMACIÓN ADMINISTRATIVA DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA; una vez emitida esta constancia, la cual contendrá la fecha en la que fue dictada, el nombre del solicitante, los datos del inmueble, los datos de inscripción así como el acuerdo mediante el cual se determinara procedencia de la consumación administrativa de propiedad por prescripción adquisitiva.

#### **4.5. RESOLUCIÓN DE TÍTULO DE PROPIEDAD.**

Por lo que respecta a la multicitada resolución, esta deberá contener la fecha de expedición, el nombre de la persona que solicita este procedimiento, los datos de inscripción del título de posesión, los datos del inmueble, así como los hechos que dieron pie a dar la continuidad del procedimiento, esta deberá ser firmada por el

DIRECTOR GENERAL DEL IFREM, la SUBDIRECTORA DE REGULARIZACIÓN Y EL JEFE DE DEPARTAMENTO.

Una vez emitida la resolución de consumación administrativa de propiedad por prescripción, esta regresara a la oficina registral de origen, para culminar con el proceso de inscripción, mediante el cual se asentará en el folio real electrónico que el promovente en su calidad de poseedor y por el transcurso del tiempo paso a ser propietario del inmueble del cual realizo el procedimiento, una vez realizada la inscripción se formara el apéndice que documentos que contendrá entre ellos el original de la resolución de inmatriculación administrativa, así como una copia de la resolución administrativa de consumación de la propiedad por prescripción adquisitiva y la constancia de inscripción, entregando al usuario original de la segunda resolución en donde se declara consumada la propiedad por prescripción adquisitiva y constancia de inscripción, concluyéndose así el procedimiento multicitado.

## 4.6 FORMATOS REQUERIDOS PARA EL PROCEDIMIENTO.



### SOLICITUD DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CONSUMACION DE LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA

NÚMERO DE EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_

C. REGISTRADOR PÚBLICO  
DE LA PROPIEDAD DE \_\_\_\_\_,  
ESTADO DE MÉXICO  
PRESENTE

C. \_\_\_\_\_, con el carácter de poseedor (a) lo que se acredita con la Resolución de Inmatriculación Administrativa, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones LOS ESTRADOS DE ESTA OFICINA REGISTRAL y autorizando para recibirlas en mi nombre y representación, aún las de carácter personal a \_\_\_\_\_; ante Usted respetuosamente comparezco y expongo, bajo protesta de decir verdad lo siguiente:

Por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 8 Constitucional y artículo 8.62 del Código Civil vigente en el Estado de México, solicito el Procedimiento Administrativo relativo a la Consumación de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva del inmueble que más adelante referiré, para la obtención del título fehaciente conforme a los siguientes hechos y consideraciones de derecho.

#### HECHOS

1.- El inmueble del cual se solicita la Consumación de Propiedad por Prescripción Adquisitiva se inscribió en fecha \_\_\_\_\_, en el folio real electrónico \_\_\_\_\_, con el número de expediente \_\_\_\_\_, mismo que se denomina \_\_\_\_\_ y tiene su ubicación \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_ Población \_\_\_\_\_ Distrito Judicial de \_\_\_\_\_, Estado de México, cuyas ubicación, medidas, colindancias y superficie son las siguientes:

---

---

---

---

---

Superficie total aproximada de: \_\_\_\_\_.

2.- El inmueble descrito lo he tenido en mi posesión, de forma pacífica, continúa, pública y de buena fe, por más de \_\_\_\_\_ años, tal como se acredita con el documento con el cual se justifica el derecho a solicitar la consumación de propiedad por prescripción adquisitiva.

3.- El inmueble descrito anteriormente, se encuentra inscrito en esta Oficina Registral a favor del solicitante libre de anotaciones y gravámenes tal y como se acredita con el certificado de libertad o existencia de gravamen expedido por la Oficina Registral de la Propiedad de \_\_\_\_\_, Estado de México, el cual forma parte del expediente correspondiente.

4.- Así mismo, el inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, con la clave catastral número \_\_\_\_\_, acreditando lo anterior con (EL RECIBO DE PAGO RESPECTIVO Y/O EN SU CASO, CON LA CONSTANCIA DE NO ADEUDO EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL CORRESPONDIENTE).

5.- (AVALÚO CATASTRAL DE AUTORIDAD ESTATAL O MUNICIPAL; O DE ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA CON REGISTRO VIGENTE).

#### D E R E C H O

Son aplicables los artículos 8° Constitucional, 8.62 del Código Civil, y demás correlativos aplicables de la Ley Registral y Reglamento de la Ley Registral vigente para el Estado de México.

Por lo anteriormente expuesto y fundado:

A Usted C. Registrador de la Propiedad, atentamente solicito (amos):

PRIMERO.- Tenerme (nos) por presentado (s) con este escrito, a través del cual se solicita el Procedimiento Administrativo relativo a la Consumación de la Propiedad por Prescripción Adquisitiva.

SEGUNDO.- Se tengan por cumplidos todos y cada uno de los documentos necesarios para el trámite antes citado.

TERCERO.- Se ordene la publicación de los extractos a que se hace referencia el artículo 93 de la Ley Registral para el Estado de México.

CUARTO.- Seguir el procedimiento en todas sus fases y acordar favorable la procedencia de mi petición.

\_\_\_\_\_, Estado de México, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ el 20 \_\_\_\_.

PROTESTO (AMOS) LO NECESARIO

\_\_\_\_\_  
(NOMBRE COMPLETO Y FIRMA) (S)

<b>SOLICITUD DE CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVÁMENES NO HAY TRÁMITES URGENTES</b>	
<p><b>C. TITULAR DE LA OFICINA REGISTRAL DE</b> _____ <b>ESTADO DE MÉXICO</b></p> <p><b>C.</b> _____</p> <p>Promoviendo por mi propio derecho, señalando como domicilio para recibir notificaciones los estrados de esta Oficina Registral y autorizando para los mismos efectos, así como para realizar cualquier trámite relacionado con la presente solicitud, recoger documentos y firmar por su recibo, conjunta o separadamente a _____ ; respetuosamente expongo:</p> <p>En términos del presente escrito, solicito a Usted la expedición de un <b>certificado de libertad o existencia de gravámenes</b>, que en su caso reporte el inmueble que indico; para lo cual doy cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 112 del Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México:</p> <p><b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE:</b> _____  <b>LOTE:</b> _____ ; <b>MANZANA:</b> _____ ; <b>SECCIÓN:</b> _____ ;  <b>COLONIA:</b> _____ ; <b>MUNICIPIO:</b> _____  <b>DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE (EN CASO DE QUE LA TENGA):</b> _____</p>	
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
<p>AL NORTE _____ metros con _____ ;  AL SUR _____ metros con _____ ;  AL ORIENTE _____ metros con _____ ;  AL PONIENTE _____ metros con _____ .  <b>SUPERFICIE:</b> _____ metros cuadrados.  <b>NOMBRE DEL PROPIETARIO:</b> _____  <b>FOLIO REAL ELECTRÓNICO NÚMERO:</b> _____</p>	
<b>ANTECEDENTES REGISTRALES</b>	
<p><b>PARTIDA:</b> _____ ; <b>VOLUMEN:</b> _____ ; <b>LIBRO:</b> _____ ; <b>SECCIÓN:</b> _____ .  <b>FECHA DE INSCRIPCIÓN:</b> _____</p> <p>Por lo expuesto; a <b>USTED C. REGISTRADOR</b>, atentamente pido:</p> <p><b>ÚNICO.-</b> Expedir el certificado que solicito, previa acreditación del pago de derechos que legalmente corresponden, dentro del término de ley.  _____, Estado de México, de _____ del 201 .</p> <p style="text-align: center;">_____  <b>FIRMA DEL SOLICITANTE</b></p> <p>*Si usted desea recibir información sobre el estado de su trámite, favor de requisitar el siguiente apartado:  <b>Número celular:</b> _____ .  <b>Correo electrónico:</b> _____ .</p> <p><b>NOTA:</b> ANTES DE PRESENTAR A TRÁMITE ESTE DOCUMENTO, SE LE SUGIERE VERIFICAR QUE LOS DATOS SOLICITADOS SEAN CORRECTOS, EN RAZÓN DE QUE NO SE EXPEDIRÁN CERTIFICACIONES A SOLICITUDES QUE CONTENGAN TACHADURAS O ENMENDADURAS.</p>	

En base a los artículos 20 y 29 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios, se informa que la entrega de sus datos personales en la presente solicitud constituye su consentimiento tácito para su tratamiento en términos de lo establecido en el "Aviso de Tratamiento de Datos Personales", documento que indica el uso y resguardo de los mismos, el cual puede consultar a través de la liga: [http://ifrem.edomex.gob.mx/aviso\\_datos\\_personales](http://ifrem.edomex.gob.mx/aviso_datos_personales).

Elaboró HAGC	Revisó EZV	Aprobó SED
-----------------	---------------	---------------

EN LA CIUDAD DE TOLUCA DE LERDO, CAPITAL DEL ESTADO DE MÉXICO, AL DÍA \_\_\_\_ DEL MES DE  
\_\_\_\_ DEL AÑO \_\_\_\_\_.

VISTO PARA RESOLVER EL EXPEDIENTE NUMERO: \_\_\_\_\_, SOLICITADO EN LA  
OFICINA REGISTRAL DE \_\_\_\_\_, ESTADO DE MÉXICO, RELATIVO AL  
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CONSUMACIÓN DE LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN  
ADQUISITIVA, SOLICITADA POR EL C. \_\_\_\_\_, Y: \_\_\_\_\_

**RESULTANDO**

I.- QUE EL PROMOVENTE MENCIONADO, SOLICITO LA CONSUMACIÓN DE LA PROPIEDAD POR  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, ANTE LA OFICINA ALUDIDA; ANEXÁNDOSE A LA MISMA, LOS  
DOCUMENTOS VISIBLES EN EL EXPEDIENTE CITADO.-----

II.- LA OFICINA REGISTRAL DE REFERENCIA ACEPTO EL INGRESO DE LA PROMOCIÓN INDICADA  
REGISTRÁNDOSE BAJO EL NUMERO ASENTADO EN EL PROEMIO DE LA PRESENTE  
DETERMINACIÓN.-----

III.- AL EXPEDIENTE CITADO AL RUBRO, SE AGREGO LA PUBLICACIÓN DEL EXTRACTO DE LA  
SOLICITUD DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CONSUMACIÓN DE LA PROPIEDAD POR  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EFECTUADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DENOMINADO "GACETA DE  
GOBIERNO", LO ANTERIOR EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:--

"-----  
-----  
-----  
-----  
-----"

IV.- EL INMUEBLE ANTERIORMENTE DESCRITO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO REAL  
ELECTRÓNICO NUMERO \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_, SIN RESERVA NI  
LIMITACIÓN DE DOMINIO ALGUNA.-----

**CONSIDERANDO**

I.- LA DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO ES  
COMPETENTE PARA CONOCER, TRAMITAR Y RESOLVER SOBRE LA PRESENTE SOLICITUD LA  
CONSUMACIÓN DE LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EN TÉRMINOS DE LO  
DISPUUESTO POR EL ARTICULO 8.62 PÁRRAFO SEGUNDO DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO  
DE MÉXICO.-----

II.- UNA VEZ REALIZADAS LAS NOTIFICACIONES Y PUBLICACIONES CITADAS, NO SE TUVO  
CONOCIMIENTO DE OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CONSUMACIÓN DE  
LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SEÑALADO.-----

III.- CON VISTA EN LOS DOCUMENTO ANEXADOS Y LAS PUBLICACIONES PRESENTADAS, SE  
DETERMINA QUE EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE LA CONSUMACIÓN DE LA PROPIEDAD POR  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE MERITO SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE INTEGRADO, POR LO QUE  
EN EL FOLIO REAL CORRESPONDIENTE, SE DEBERÁ LLEVAR ACABO LA INSCRIPCIÓN DE LO  
SOLICITADO.-----

CON CLAVE CATASTRAL NO. \_\_\_\_\_

PARTICULAR

POR LO ANTERIOR MENTE EXPUESTO Y FUNDADO, SE:-----

R E S U E L V E

**PRIMERO.-** REUNIDOS LOS REQUISITOS DE LEY, SE DECLARAR PROCEDENTE LA CONSUMACIÓN DE LA PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOLICITADA POR \_\_\_\_\_

**SEGUNDO.-** SE ORDENA AL REGISTRADOR, QUE A TRAVÉS DEL FOLIO REAL ELECTRÓNICO CITADO, SE LLEVE ACABO LA INSCRIPCIÓN RELATIVA AL INMUEBLE DESCRITO EN EL RESULTANDO III DE ESTA DETERMINACIÓN, PREVIO PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.-----

**TERCERO.-** CON BASE EN LO PRECEDENTE, EL REGISTRADOR AGREGARA AL APÉNDICE RESPECTIVO, ORIGINAL DEL PRESENTE DOCUMENTO PUBLICO, ASÍ COMO DE LOS ORIGINALES O EN SU CASO, DE LAS COPIAS CERTIFICADAS, QUE INTEGREN EL EXPEDIENTE EN QUE SE ACTÚA.-----

**CUARTO.-** EL REGISTRADOR DEBERÁ NOTIFICAR DE ESTA RESOLUCIÓN A LOS SOLICITANTES DEL PRESENTE TRAMITE O, EN SU CASO, A SU REPRESENTANTE LEGAL, LO ANTERIOR PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.-----

**QUINTO.-** HECHO LO ANTERIOR, EL REGISTRADOR INFORMARA A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ESTE INSTITUTO SOBRE EL CUMPLIMIENTO OTORGADO A LA PRESENTE RESOLUCIÓN.-----

ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMA.-----

DIRECCIÓN GENERAL

\_\_\_\_\_

SUBDIRECCIÓN GENERAL

JEFE DEL DEPARTAMENTO  
DE RESOLUCIONES

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

FECHA Y DATOS DE INSCRIPCIÓN: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO  
DE \_\_\_\_\_, ESTADO DE MÉXICO.

\_\_\_\_\_

## **CONCLUSIONES.**

**PRIMERA:** La figura del Registro Público de la Propiedad puede percibirse en algunos pasajes bíblicos, dentro de los cuales se pedía en pertenencia algunas fracciones de territorio o cuevas, para enterrar a sus difuntos.

**SEGUNDA:** En roma, se celebraban transmisiones de propiedad de forma solemne, como la mancipatio, la in iure cesio y la traditio, cabe destacar que no existió la publicidad registral.

**TERCERA:** El Registro Público de la Propiedad se inicia en la época prehispánica, cuando miembros de otras tribus, conquistaban un territorio, este pasaba a forma parte de su comarca.

**CUARTA:** En el año de 1521, con la derrota del pueblo azteca se dio origen a la vida de las civilizaciones que habitaban en el territorio que hoy ocupa México, implementándose algunas leyes como fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y Novísima recopilación.

**QUINTA:** La institución encargada de dar publicidad a los actos celebrados ante alguna autoridad administrativa o judicial, siempre y cuando estos sean inscribibles lo es el Registro Público de la Propiedad.

**SEXTA:** El Registro Público de la Propiedad regula la expresión registral de los actos civiles de constitución o transmisiones de propiedad entre otros, de los derechos reales sobre los inmuebles.

**SÉPTIMA:** Dentro de la institución registral se puede inscribir la posesión que consiste en la tenencia de la cosa, acreditando que esta sea de buena fe, pacífica, pública y por el transcurso del tiempo, y por lo que respecta a la propiedad esta deberá ser mediante algún acto traslativo de dominio.

**OCTAVA:** Por lo que respecta al primer registro o primera matrícula de un inmueble esta puede hacerse de dos formas la primera de ellas puede ser por Diligencias de Información de Dominio ad-perpetuam, en la cual mediante sentencia y protocolización de la misma se ordena la inscripción de la propiedad; y la segunda de ellas que es la Inmatriculación Administrativa que únicamente es la inscripción de la posesión, ambas son dos figuras distintas mediante las cuales se incorpora a la vida registral un inmueble que no se encontraba inscrito.

**NOVENA:** Cabe resaltar que para adquirir la propiedad de un inmueble este previamente deberá estar registrado y tendrá que ser mediante algún acto traslativo de dominio, pudiendo ser alguno de estos una compraventa, una donación o una cesión de derechos debidamente protocolizada ante un Notario Público.

**DECIMA:** Como podrán haberse dado cuenta dentro de la alternativa que propongo para la consumación de propiedad por prescripción, es con el fin de dar una mayor rapidez y un menor gasto al usuario para que una vez concluido el plazo este pueda solicitar un título de propiedad, otorgando un mayor beneficio al usuario que pretende realizar dicho trámite reformando el artículo 8.62 del Código Civil vigente para el Estado de México.

## PROPUESTA.

En este último punto del presente trabajo de investigación, el cual se constituye como el más importante, puesto que es mi propuesta de tesis que consiste en: La reforma al Artículo 8.62 del Libro Octavo, Título Tercero, Capítulo III del Código Civil vigente para el Estado de México, a fin de que el Instituto de la Función Registral pueda otorgar una segunda resolución de Título de Propiedad.

El artículo antes citado es necesario modificarlo, para que dentro de las posibilidades del usuario o promovente pueda obtener un título mediante el cual acredite la propiedad del inmueble por haber cumplido con el tiempo que establece el antes ya invocado para solicitar la CONSUMACIÓN DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. El multicitado establece de forma literal lo siguiente:

*Artículo 8.62.- Transcurridos cinco años desde la inscripción de posesión, sin que en el Registro aparezca algún asiento que la contradiga, tiene derecho el poseedor, a que el juez declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro la inscripción de dominio.*

Ahora bien, dentro de este artículo aspiro a realizar la siguiente reforma que quedará redactada en los siguientes términos:

*Artículo 8.62.- Transcurridos cinco años desde la inscripción de posesión, a solicitud del interesado y si en el Registro apareciera algún asiento que contradiga la misma, podrá tramitarse juicio de consumación de propiedad por prescripción adquisitiva en el juzgado correspondiente del Distrito Judicial donde se halle el inmueble, para que se declare la propiedad a favor de quien acredite su legítimo interés.*

*Cuando sobre el inmueble no conste inscrito gravamen o anotación alguna que contradiga su dicho y transcurrido el tiempo establecido en el párrafo anterior, “a solicitud” del interesado “podrá solicitarse” el procedimiento de consumación administrativa de propiedad por prescripción adquisitiva en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, a fin de que se declare consolidada la plena propiedad por acreditarse lo preceptuado en este artículo.*

## FUENTES DE INFORMACIÓN.

### a) Bibliográficas:

1. CARRAL Y DE TERESA Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Ed. Porrúa, México, 2005.
2. COLIN Sánchez Guillermo. "PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD" Porrúa. 2001 México.
3. EGUIGUREN Maximiano Errazuriz. "Manual de Derecho Romano". editorial Jurídica de Chile.
4. Instituto de la Función Registral del Estado de México, (2014) tríptico: ***INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.***

5. Instituto de la función registral del Estado de México. Manual: Curso-Taller “Inmatriculación Administrativa”. Programa de capacitación integral 2012, para servidores públicos del IFREM”. Sección: Procedimiento de Inmatriculación Administrativa.
  
6. PÉREZ Fernández del Castillo Fernando. “DERECHO REGISTRAL” Porrúa. 1990.
  
7. RAMÍREZ Pazos Carolina Luisa Margarita. “Tesis: Régimen Jurídico de la Usucapión de los Bienes a favor del Estado y de sus Entidades Autónomas y Descentralizadas”. Guatemala, Julio, 2004.
  
8. Sagrada Biblia. Editorial Iglesia de Jesucristo de los Santos de los últimos días. 2009, E.U.A.

**b) Bibliográficas:**

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
2. Código Civil del Estado de México
3. Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.
4. Ley Registral para el Estado de México
5. Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México

**c) Informáticas:**

1. <http://www.sct.gob.mx/JURE/doc/cpeum.pdf>
2. <http://legislacion.edomex.gob.mx/codigos/vigentes>
3. [http://ifrem.edomex.gob.mx/programa\\_inmatriculacion](http://ifrem.edomex.gob.mx/programa_inmatriculacion)
4. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/viewFile/6757/6064>
5. [http://www.miguelcarbonell.com/artman/uploads/1/jbr\\_Paradigmas\\_de\\_gobernanza\\_derecho\\_registral.pdf](http://www.miguelcarbonell.com/artman/uploads/1/jbr_Paradigmas_de_gobernanza_derecho_registral.pdf)
6. <http://es.scribd.com/doc/180948497/Material-de-Derecho-Registral#scribd>