

302909 21
2Ej



UNIVERSIDAD
FEMENINA
DE MÉXICO

Universidad Femenina
de México

Incorporada a la UNAM

**La Inmatriculación Judicial y Administrativa como
Medios para la Regularización de la Tenencia de
la Tierra en el Estado de México**

T E S I S

Que, para obtener el Título de

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

Dulce María Vilchis Sandoval



Septiembre de 1994

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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 está 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.

LA INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA COMO MEDIOS PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL ESTADO DE MEXICO.

INTRODUCCION

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD

- 1.1. Roma
- 1.2. España
- 1.3. México
 - 1.3.1. Epoca prehispánica
 - 1.3.2. La colonia
 - 1.3.3. La independencia
 - 1.3.4. La Constitución política de 1917 y la propiedad de la tierra.

CAPITULO II

GENERALIDADES DE PROPIEDAD E INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA

- 2.1. Concepto de propiedad
 - 2.1.1. Etimológico
 - 2.1.2. Doctrinal
 - 2.1.3. Jurídico
 - 2.1.4. Legal
- 2.2. La propiedad como necesidad inherente al hombre
- 2.3. La forma y la publicidad
 - 2.3.1. La forma
 - 2.3.2. La publicidad
- 2.4. La inmatriculación
 - 2.4.1. Concepto de inmatriculación
 - 2.4.2. Inmatriculación judicial y administrativa
 - 2.4.2.1. Concepto de inmatriculación judicial
 - 2.4.2.2. Concepto de inmatriculación administrativa

CAPITULO III

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL ORGANO JURISDICCIONAL

3.1. El Registro Público de la Propiedad

3.1.1. Panorama histórico

3.1.2. Concepto

3.1.3. El registro como seguridad de los derechos

3.1.4. El Registro Público de la Propiedad en el Estado de México

3.1.5. El procedimiento administrativo de inmatriculación

3.2. El órgano jurisdiccional

3.2.1. Jurisdicción

3.2.2. Competencia

3.2.3. El procedimiento judicial de inmatriculación

CAPITULO IV

ANALISIS PARTICULAR DE LA INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA

4.1. Características

4.1.1. Son medios para adquirir la propiedad

4.1.2. Son medios para regularizar la tenencia de la tierra

4.1.3. Son procedimientos administrativos y judiciales

4.1.4. Su finalidad es otorgar seguridad jurídica

4.1.5. Inscripción de un bien inmueble en el RPP

4.2. Diferencias y Semejanzas

4.2.1. Diferencias

4.2.1.1. Tramitación judicial y administrativa

4.2.1.2. La sentencia de la inmatriculación judicial es definitiva

4.2.1.3. La resolución de la inmatriculación administrativa deja a salvo los derechos de terceros.

4.2.2. Semejanzas

4.2.2.1. Son medios para adquirir bienes inmuebles

4.2.2.2. Son medios para regularizar bienes
inmuebles

4.2.2.3 Beneficios

4.3. Requisitos

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

DEDICATORIA

Doy gracias a Dios por haberme dado la existencia, la sabiduría y la perseverancia para culminar una de mis más grandes metas.

A LA MEMORIA DE MI PADRE.

A mi madre con el amor que brota de lo más profundo de mi alma, porque ha sido un ejemplo de dedicación y superación a seguir.

A mi tío el Lic. Felipe de Jesús Sandoval Gómez, mi más sincera gratitud y gran amor, porque ha sido como un padre, y un excelente profesionista.

A mi tío el Lic. Enrique Sandoval Gómez a quien le tengo un especial cariño y profunda admiración, porque he visto reflejada en él, la recompensa de la entrega y dedicación a nuestra profesión.

A mis hermanos: Alma Elizabeth y Emmanuel Vilchis Sandoval, quienes con su gran amor y apoyo me han motivado a superarme día con día.

Al Lic. Juan José Cabrera y Cabrera quien, en la mejor disposición acepto dirigirme en la elaboración del presente trabajo: Gracias.

Al Lic. Nicolas Odilón Navarrete Cervantes mi más sincero agradecimiento por su interés mostrado en la realización de mi Tesis.

Mi inmensa gratitud a la institución que me formó, y a todos y cada uno de mis maestros porque me han enseñado a descubrir el mundo y me han capacitado para la vida, desde mis primeras letras hasta el final de mi carrera.

A todos mis seres queridos y a una persona muy especial para mí.

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

En el Estado de México y sus municipios, en virtud de su cercanía con el mercado de consumo más grande del país, presenta características positivas y negativas; entre las primeras esta la existencia de la tremenda industrialización de varios de sus municipios; y por otra parte asentamientos irregulares y proliferación de fraccionamientos clandestinos, que al reclamar esos núcleos sociales la prestación de servicios públicos, la mayoría de las veces la federación no puede hacer frente con efectividad a los reclamos y exigencias de estos núcleos humanos.

De tal manera que los asentamientos humanos irregulares no generan los impuestos relativos al traslado de dominio y predial y, esto resulta un verdadero problema para la regularización de sus "propiedades".

Lo anterior genera que la gente, al no poder regularizar sus predios legalmente, por ser casi imposible reunir los requisitos exigidos por la ley o por la incosteabilidad de la misma deciden vender de manera clandestina (tráfico de inmuebles) y desafortunadamente los compradores, por necesidad o por ignorancia aceptan sin dar mayor importancia la compraventa realizada al margen de la ley. Situación que genera el alto índice de predios irregulares.

Así mismo la indigente necesidad de tener un lugar donde establecerse hace que los habitantes de varias zonas conurbadas al Distrito Federal se posesionen de los lugares que se encuentran deshabitados o simplemente adquieren el derecho de posesión de quien lo tiene, sin llegar a realizar la regularización de estos inmuebles. Por lo que podemos decir que el crecimiento explosivo y anárquico de los centros de

población en el Estado de México es un problema que reviste condiciones de gravedad extrema. Los asentamientos irregulares más importantes se localizan en los municipios de Ecatepec, Chalco, Naucalpan, Chimalhuacán, Netzahualcoyotl, Texcoco, Cuautitlan, Atizapan de Zaragoza y Nicolás Romero, siendo en esencia la falta de oportunidades reales de obtener suelo regularizado para la población de escasos recursos.

Para solucionar el problema de irregularidad de la tenencia de la tierra en el Estado de México, existe en nuestra legislación vigente, entre otras figuras los procedimientos de inmatriculación administrativa y judicial, que son el derecho que tiene un particular de promover ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y ante el juez civil de primera instancia respectivamente, la incorporación al régimen registral del predio que esta poseyendo mediante el documento base generador de su acción.

De esta manera el Código Civil vigente en el Estado de México, otorga competencia al Registro Público de la Propiedad y del Comercio como órgano administrativo para conocer del procedimiento de inmatriculación administrativa cuyo fin es el de incorporar al régimen jurídico-registral los bienes inmuebles irregulares haciendo el reconocimiento de propiedad en favor de quien lo promueva. así mismo el ordenamiento arriba señalado contempla la figura de inmatriculación judicial como medio para la regularización de un bien inmueble, con el mismo fin que la administrativa, pero con la diferencia de que la autoridad competente para conocer de la misma, es el juez civil de primera instancia. Lográndose mediante estas dos vías la regularización de la tenencia de la tierra.

Por lo que en el presente trabajo partimos, como es tradición, de un primer capítulo el cual no se puede eludir hacer referencia a los antecedentes en que se basa nuestra legislación, siendo casi imposible para cada país que quiera saber la verdadera fuente histórica de su legislación, querer omitir o ignorar los antecedentes que tienen con las legislaciones de otros países. Por ello iniciamos con los antecedentes históricos de la propiedad en Roma, pues las leyes romanas han sido, son y serán siempre la fuente y el inicio de toda razón humana escrita; en España ya que el derecho español arraigo por muchos años en nuestras costumbres y vida jurídica, toda vez que también constituye el antecedente de nuestra legislación sustantiva; finalmente en México partiendo de la época prehispánica hasta la Constitución Política de 1917.

A continuación en un segundo capítulo se señalan las generalidades de propiedad e inmatriculación judicial y administrativa, tratando con ello de hacer notar la importancia de tener la propiedad de un bien inmueble debidamente regularizado.

En un tercer capítulo titulado El Registro Público de la Propiedad y el Órgano Jurisdiccional, damos un panorama general del órgano administrativo denominado Registro Público de la Propiedad, en virtud de ser el competente para conocer del procedimiento administrativo de inmatriculación; así como el órgano jurisdiccional, entendido éste como el juez civil de primera instancia, ante el cual se tramita el procedimiento de inmatriculación judicial.

En el cuarto capítulo realizamos el análisis de la inmatriculación judicial y administrativa señalando sus características, semejanzas, diferencias y requisitos para su procedencia. Finalmente aportamos nuestras conclusiones.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD

"Dichosa edad y siglos dichosos aquellos a quienes los antiguos pusieron nombre de dorados y no porque en ellos el oro (que en nuestra edad de hierro tanto se estima) se alcanzase en aquella época venturosas sin fatiga alguna, sino porque entonces los que en ella vivian ignoraban estas dos palabras de tuyo y mio.

Eran en aquella santa edad todas las cosas comunes. A nadie le era necesario para alcanzar su ordinario sustento tomar otro trabajo que alzar la mano y alcanzarlo de las robustas encinas que liberalmente los estaban convidando con su dulce y sazonado fruto" (1)

1.1. LA PROPIEDAD EN ROMA

La propiedad en Roma, no solo fue una institución civil: fue también una institución pública y religiosa. El romano tuvo siempre una altísima idea de la propiedad, porque la vio constantemente protegida por la religión. En la ciudad, en el campo, en todas partes hallaba la presencia de un Dios protector que señalaba los límites de cada dominio y alejaba de todos la idea de la usurpación.

Así podemos considerar, que para el caso, los dioses Lares protegían la propiedad urbana; y el Dios Termino protegía la propiedad rústica. Por otro lado, un rito sagrado separaba el dominio común y adjudicaba perpetuamente a una familia el solar donde se levantaba el hogar; y un rito solemne fijaba los límites del campo. También se consideraba que el invadir el

(1) CERVANTES Saveedra, Miguel De. El Ingenioso Hidalgo Don Quijote de la Mancha, Editorial Ramón Sopena, S.A. Segunda Edición, Barcelona, España, 1963, p. 45.

hogar de la familia. saltar la cerca del campo ajena, era en aquel tiempo mirados como la más grande de las profanaciones.

Quizá por esto, la propiedad en Roma tuvo características perfectamente definidas y alcanzó el máximo de potencialidad jurídica, dejando su regulación como modelo de las naciones que se formarían de las ruinas del imperio romano.

Los jurizconsultos romanos dijeron de la propiedad que era plena; "in re potestas"; esto es, la dominación completa y exclusiva de una persona sobre una cosa corporal como al derecho real por excelencia.

La propiedad en Roma y en la época de su total desarrollo emite tres características:

1) Ser un derecho absoluto: Pudiendo el propietario usar la cosa como le parezca, aunque el obrar así perjudique a otra persona, aunque no por eso dejaba de tener ciertas limitaciones.

2) Ser exclusivo: si bien esto se refiere solo al dominio total, y no se opone a que las facultades que la integran pueden ser desmembradas o concederse participación en ella a otra persona, que vienen así a tener un jus in re aliena (derecho real sobre una cosa ajena).

3) Ser irrevocable: esto es, no puede depender de la voluntad de un extraño el que cese contra la voluntad del propietario.

En Roma el derecho de propiedad tuvo el siguiente contenido a saber: usar la cosa en la forma que guste (jus utendi); utilizar todos los frutos que produzca (jus

fruendi); disponer de ella cambiando su forma, comunicándola o traspasándola a otro (jus disponendi) y hacer valer sus derechos contra cualquiera que los desconozca, persiguiendo la cosa donde quiera que se encuentre (jus vindicati) por medio de la acción correspondiente. La facultad de disponer comprendía el jus abutendi que autorizaba al propietario para obrar o no con relación a la cosa, descuidar ésta y dejarla perecer o deteriorarse.

En Roma, se utilizaron tres vocablos para referirse a la propiedad: MANCIPIUM, DOMINIUM Y PROPIETAS. (2)

El término Mancipium (lo tomado por la mano) con sentido de propiedad, viene de Manu Capere que indica aprehensión material. El uso de este vocablo, con el significado de propiedad, se utilizaba aun en la época clásica cuando se hablaba de Mancipium Dare y Mancipium Accipere para referirse al traspaso o a la adquisición de una cosa en propiedad.

Respecto a Dominium este término implicó por excelencia una noción de señorío, generalizada para sustituir a mancipium utilizada al final de la república. Finalmente, el curso del término Propietas se generaliza y se utiliza de manera predilecta en los textos clásicos y al titular se le designó proprietarius.

Formas de Propiedad en Roma.

Entre los romanos, existieron las siguientes formas de propiedad:

(2) FLORIS Margadant, Guillermo. El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge, S.A. Sexta Edición. México. 1975. p.245

A. La Propiedad Quiritaria: es la única forma de propiedad reconocida por el Ius Civile (derecho civil). Este tipo de propiedad, expresa la soberanía del paterfamilias sobre las cosas pertenecientes al grupo familiar.

B. La Propiedad Bonitaria: esta institución aparece en el derecho Justiniano como remanente de antiguas disposiciones, pues al borrarse la distinción entre res mancipi y nec mancipi se esfumó el área principal de su aplicación.

Así mismo, como resultado de las conquistas de nuevas tierras obtenidas a través de constantes luchas por el pueblo romano; surge la Propiedad Provincial: Que era el derecho de propiedad de inmuebles respecto al suelo romano. Desde que comenzó la expansión operada por las conquistas, Roma representó una pequeña porción comparada con la totalidad de los territorios conquistados.

Sobre éstas, no podía haber propiedad privada. Sin embargo el Estado romano concedía a los particulares la utilización y disfrute, mediante el pago de un impuesto en dinero o en especie. Al paso del tiempo y por considerarlo así políticamente, esta situación desapareció; y en su lugar se adopta como forma de propiedad la Quiritaria.

Limitaciones Legales a Derecho de Propiedad.

Aunque tan extenso e intenso el derecho de propiedad en Roma, no dejaba de tener limitaciones.

Aparte de las que podían venir impuestas por el propietario en uso de su facultad de disponer, y que podían afectar al dominio en su conjunto (copropiedad) y en cada una de sus facultades, no dejaban de existir numerosas limitaciones

legales impuestas por la ley. Dichas limitaciones eran de tres tipos:

- A. Limitación en interés público.
- B. Limitación en interés de los vecinos.
- C. Limitación tratándose de personas dignas de una protección especial.

A. Limitación en interés público: Existía el uso público de las riberas de los ríos como limitación al derecho de propiedad, así como también la obligación de contribuir los propietarios la conservación de los caminos que bordeaban sus inmuebles, la de no demoler las casas para vender los materiales preciosos, someterse a cierto tipo para las construcciones y obtener autorización para la demolición y ciertas otras limitaciones, como la de poder el Estado hacer demoler un edificio en interés público y algunos casos de expropiación previa indemnización, aunque sin llegarse a formar un sistema general en la materia.

B. Limitación en interés de los vecinos: En favor de los vecinos se imponía la obligación de dejar entre las heredades un ambitus de veinticinco pies por cada heredad, sufrir que el árbol del vecino entre en la propiedad propia con tal que sea una altura de quince pies y que se penetre a recoger los frutos que caigan, así como sufrir el curso de las aguas de los predios superiores sin poder modificarlo en perjuicio de los inferiores.

C. Limitación a favor de ciertas personas dignas de una protección especial: Dentro de esta limitación se encontró la limitante a la facultad de disponer respecto de los bienes de menores e incapacitados, los que constituían el peculio adventicio de los hijos, los inmuebles de la dote y los bienes

objeto de un litigio, llevando a estos casos la prohibición de enajenar dichos bienes, y que de no ser así, esto traía como consecuencia la nulidad de la enajenación.

Modos de Adquirir la Propiedad.

En Roma, los modos de adquirir la propiedad eran los procedimientos jurídicos a los cuales las leyes atribuían el efecto de que surgieran en el patrimonio de una persona el señorío general sobre una cosa.

Nos referimos, en especial a dos modos de adquirir la propiedad: Los originarios y los derivativos, mismos que transmiten la propiedad a título particular.

Modos originarios: Son aquellos en los que se opera su efecto inmediatamente de los derechos anteriores de cualquier otra persona. Por otro lado - Guillermo F. Margadant- señala, que el que adquiere por modo originario recibe un derecho de propiedad no "desmembrado". (3)

En el derecho romano se encontraban los siguientes modos originarios de adquirir la propiedad:

1.- La ocupación.

Que consistía en apoderarse de una cosa que no tenía dueño. Se presenta como la manera más natural (prejurídica) de generar la propiedad.

2.- La accesión.

Esta se da cuando se une, natural o artificialmente una cosa a otra, formando un todo inseparable.

(3) Ob. cit. p. 254.

Modos derivativos: Son aquellos en los que la adquisición se basa en un derecho presente de propiedad, de otra persona sobre la cosa misma que transfiere mediante una relación jurídica al adquirente con las características propias del bien.

"El que adquiere la propiedad por un modo derivativo tiene que respetar los derechos reales establecidos sobre el objeto por su predecesor, ya que nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet (nadie puede transmitir más de lo que tiene)". (4)

Se utilizaron en Roma, como modos derivativos de adquirir la propiedad de los bienes inmuebles los siguientes:

- a) Mancipatio
- b) In iure cessio
- c) Traditio
- d) Adiudicatio
- e) Usucapión

a) La Mancipatio: Fue el modo más solemne y antiguo de transmitir la propiedad en "Dominium Ex Iure Quiritium" y sus formalidades eran:

1. Realizarse en presencia de cinco testigos ciudadanos romanos y además púberes.
2. Una persona más, sostenía una balanza.
3. Quien iba a adquirir una propiedad (Mancipio o Accipiens) golpeaba uno de los platillos de la balanza pronunciando una fórmula solemne, afirmando que la cosa se hace suya con arreglo al derecho de quirítis.

(4) FLORIS Margadant, Guillermo. Ob. cit. p. 254.

4. La cosa debía estar presente si era mueble; y si era inmueble, se usaba algo que la simbolizara, esta forma de transmitir la propiedad, sólo se utilizó entre los ciudadanos romanos y quienes tuvieran el ius comerci respecto de las cosas mancipi.

Este modo de adquirir la propiedad se utilizó hasta la época postclásica, misma que ya existía en la época de Justiniano y fueron sustituidas también las locuciones "mancipi", "accipere" y otras, por las de "traditi" o "traditionem".

b) In iure cessio: Este modo derivativo de transmitir la propiedad, se utilizaba por la res mancipi y consistía en un traspaso de la propiedad hecho ante el magistrado "in iure".

Se desarrollaba en forma de iniciación de un proceso acerca del dominio de la cosa; puesto previamente de acuerdo, el adquirente actuaba como demandante y el demandado era quien transmitía la propiedad, simplemente se allanaba a su pretensión. El magistrado verificaba la "adición" de la cosa del supuesto actor.

c) Traditio: Era la entrega de una cosa con intención de transferir a aquel a quien se hace, la propiedad de la misma cosa en virtud de una justa causa. La traditio, sirvió en derecho romano clásico para la adquisición de la cosa res nec mancipi y nen mancipi, aunque ya para la época de Justiniano esta distinción de cosas había desaparecido.

d) Adiudicatio: La sentencia de un juez no bastaba para adquirir la propiedad ordinariamente, pues tal sentencia era meramente declaratoria y no constituía derecho. Sin embargo, podía decidir la división de una cosa común concediendo a cada

uno de los propietarios, el dominio de la parte correspondiente o de toda la cosa, cuando la división de ésta no era posible, mediante la indemnización al otro u otros copropietarios.

e) Usucapio: esta fue definida en la época de Modestino, como est adjetio dominii, per continuationem possessionis temporis lege definiti (la usucapio es la adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante un plazo fijado en la ley).

Exige la usucapio que el titular de un derecho lo pierda si, durante cierto tiempo, no se opone a la invasión de su derecho, de manera que por otra parte, quien ejercite un derecho, aunque no sea su legítimo titular, lo adquiera por el mero transcurso del tiempo. En este tipo de adquisición las cargas reales que las cosas tuvieran, no se extinguían, sino la cosa pasaba con ellas al nuevo propietario.

Este modo de adquirir las cosas en propiedad se da en el derecho romano en distintas épocas, así tenemos que en la época clásica operan dos instituciones distintas, de manera independiente que son:

- A. La usucapio del antiguo ius civile.
- B. La praescriptio logi temporis del derecho honorario.

Del estudio de lo anterior se deduce que en el derecho romano, existieron tres fases diferentes de aplicación de este modo de adquirir la propiedad (usucapio), y que a continuación se mencionan:

- 1.- La usucapio en el derecho clásico.
- 2.- La praescriptio logi temporis.
- 3.- La usucapio en el derecho justinianeo

La Usucapio en el derecho clásico.

En este periodo se establecieron dos casos por medio de lo que se hace valer la usucapio: Quien tiene la posesión de buena fe y quien recibió una cosa mancipi o nec mancipi por tradición del propietario.

Para seguridad, en este periodo se prohibió la usucapio de las cosas robadas, así como las cosas que no eran susceptibles de ser propiedad privada, y, en algunos otros casos particulares.

Sobrevivió la usucapio como forma de adquirir la propiedad y se establecieron las condiciones que deberían reunirse para poder hacerla valer y que eran:

- a. Una causa justa.
- b. La buena fe.
- c. La posesión durante tiempo determinado.

La Praescriptio Logi Temporis.

Esta nació a raíz de que existía una laguna en el derecho romano con respecto a los "fundos provinciales" que eran susceptibles a usucapirse y que nace para defender al poseedor sobre todo cuando su posesión había sido bastante prolongada.

A esta forma de adquirir la propiedad se da la aplicación benéfica a los ciudadanos, principalmente a los peregrinos. Las condiciones que se debían cumplir eran las mismas que se exigían para la usucapio, sólo que en esta modalidad se exigió un tiempo de diez años entre los presentes y veinte entre ausentes.

Epoca de Justiniano.

En esta época las tierras adquieren la misma categoría y todas las personas, adquieren la ciudadanía, motivo por el cual, Justiniano funda la usucapio y la praescriptio longi temporis en una sola acción.

Habiendo suprimido además la división de las cosas res mancipi y nec mancipi, lo mismo que el dominio quiritarario y del in bonis, la usucapio sólo hace adquirir la propiedad al poseedor de buena fe, que lo hubiese recibido en virtud de una causa justa.

1.2. LA PROPIEDAD EN ESPAÑA

En los pueblos primitivos españoles, existía una forma de propiedad colectiva, ya que las tierras laborables se distribuían anualmente, para que cada cual cultivase la parte que le correspondía y terminada la recolección se formaba una masa común con todo lo recogido, que se repartía entre los miembros de la tribu. la distribución de la tierra se hacía asignando a cada familia un lote proporcionado a los medios que disponía para el cultivo y verificándose las labores agrícolas en común por la comunidad familiar; no pudiendo decirse si la distinta condición de las personas influía en las cuantías de los lotes.

Al establecerse los godos en España, éstos habían dejado de ser nómadas y tomando de los romanos la propiedad individual, procediendo como conquistadores, atribuyeron al rey el dominio eminente sobre toda la propiedad, pues el rey podía alterar el reparto que de ella se hizo entre vecinos y vencedores. Los visigodos tomaron las dos terceras partes de

las tierras, así como algunas casas, arados, ganado, esclavos y aperos de labranza, sorteándose las parcelas entre los jefes de familia. La otra tercera parte de las tierras se dejó a los hispanorromanos. También se repartieron las selvas; pero quedaron indivisas muchas de ellas las cuales podían cultivar por partes iguales vecinos y vencedores, y los campos desiertos.

Los límites de las tierras se señalaban con mojones de piedra o con excavaciones que se llamaban arcas, o con ciertas señales en los árboles que se denominaban decurias.

En la época de la reconquista, la nobleza, el clero, los municipios y el rey tienden a constituir una propiedad de clase y la propiedad territorial se organiza y distribuye bajo la influencia de los señorios.

En principio durante todo este tiempo la primera causa de la propiedad era la conquista, y el rey se consideraba como señor de gran parte de lo conquistado.

Para comprender la importancia que reviste el estudio del proceso evolutivo que tuvo la propiedad en España, debo mencionar que durante el feudalismo se había disuelto la autoridad del Estado en beneficio de un sin número de jefes locales (señores feudales), - que según los historiadores - (5) eran verdaderos "señores de horca y cuchillo" quienes dominaban la tierra y a la gente que en ella estaba asentada.

Desde sus fortalezas ejercían el poder. Tenían su propia moneda, administraban justicia, recaudaban impuestos y tributos, dictaban disposiciones y en general imponían su

(5) VIVES Jaime, Vicens. Historia Económica de España. Editorial Vicens lives. Tercera Edición. España. 1972. p. 96.

voluntad y aprovechaban cualquier oportunidad para lanzarse a la conquista de territorios vecinos, sin importarles que en ello les fuera la enemistad del Monarca, pues también contra él luchaban.

Esta situación venía provocando la miseria en la mayoría de los habitantes, que carecían de los recursos más necesarios para sobrevivir. Su condición no era de esclavos, pero no llegaban más allá de ser considerados como máquinas productivas.

Posteriormente vino la costumbre de dar en posesión una parcela a quienes prestaban servicios vasallos a los Señores. A este acto se le conoció como precaria o "beneficium", mismo que concluía cuando se dejaba de prestar los servicios.

En la época del bajo medievo, la propiedad de la tierra fue el signo de poder y riqueza, ya que de ella se obtenían los productos que eran la base de la economía española. En este periodo se produce un cambio drástico en la costumbre de mantener centralizada la propiedad territorial y se permite el acceso a la misma, a la clase urbana.

Para el siglo XV, a pesar de que Enrique II inició una donación de tierras a sus súbditos y de las constantes enajenaciones en favor de los señores, no logró con ello una mejor distribución de la tierra en propiedad.

Para el siglo XVI la propiedad de la tierra se mantuvo en unas cuantas manos, principalmente en las del clero y la nobleza quienes poseían el 95% del suelo hispánico, mientras el restante 5% se repartía entre pequeños propietarios pertenecientes a las clases medias y modestas. En este siglo la

propiedad, continuó siendo el símbolo de la riqueza y los nuevos ricos que habían logrado acumular dinero con la coyuntura de "alta" en la revolución de los precios, buscaron en la compra de tierras la inversión de sus capitales acumulados.

Con esta práctica generalizada se demuestra la importancia de los bienes inmuebles durante este periodo como objeto primordial de la especulación económica.

Para el siglo XVI y gran parte del XVII, la afluencia de metales preciosos provenientes de la Nueva España, tuvo repercusiones bien marcadas, pues gran parte de los capitales fue canalizado hacia la propiedad territorial, provocando con ello un incremento desmesurado en el valor de las tierras.

Aparece también el censo consignativo que apoyó la producción en la actividad agrícola. Sin embargo, en una depresión posterior, los propietarios al no poder pagar los préstamos convenidos, orilló a los señores a vender sus tierras a sus acreedores, propiciando con ello, la aparición nuevamente de la funesta concentración de la propiedad territorial,

Hacia el siglo XVIII el tipo de propiedad es el mismo en España y sus treinta y cuatro provincias, en donde la tónica general acostumbrada era el latifundismo.

Esta situación propiciaba el progresivo aumento de la amortización civil y eclesiástica que para fines del siglo XVII abarcaba e inmovilizaba casi la totalidad del suelo español.

Campomanes, economista español, inició una cruzada en contra de la propiedad en manos muertas pretendiendo con ello reintegrar la propiedad nacional al comercio productivo.

Propusieron que el clero no obtuviera a futuro, por ningún motivo y medio más bienes inmuebles. Por el contrario, a los hospitales, monasterios y casas pías, se les desamortizaron sus bienes, enajenándolos e invirtiendo el capital así obtenido, en hacer producir las tierras ociosas.

Como una consecuencia de la desamortización de los bienes de la iglesia, se vio la necesidad de hacer lo propio con los bienes de los señores feudales. Es así como las Cortes de Cádiz aprobaron la ley que abolió la supervivencia del régimen feudal o del vasallaje el año de 1811. Así mismo el 17 de junio de 1812 se decretó la expropiación por parte del Estado de todos los bienes pertenecientes a establecimientos públicos eclesiásticos, seculares o regulares. En cuanto a los restantes casos monásticos, ordenaron sendas declaraciones a fin de absorber provisionalmente sus rentas a título de contribución extraordinaria de guerra y para el pago de los intereses de la deuda pública.

En lo relativo a los terrenos baldíos, comunales y bienes propios de los municipios, La Comisión de Agricultura de las Cortes de Cádiz de 1812, emitió un dictamen de reducción de los terrenos, de propios a propiedad particular asegurando con ello los gastos municipales.

En cuanto a las tierras de aprovechamiento común pedía el dictamen que se vendieran o se distribuyeran a los vecinos gratuitamente, o contra el pago de una módica anualidad.

El acuerdo de las Cortes de 4 de enero de 1813, acentuó este criterio individualista mediante la parcelación de los terrenos propios y baldíos en régimen de plena propiedad, disponiendo que solo la mitad de ellos fuera puesta en venta,

mientras que la otra mitad, sería repartida entre los combatientes y los vecinos que carecieran de ella, a cambio de una pensión anual.

1.3. LA PROPIEDAD EN MEXICO

@1.3.1. EPOCA PREHISPANICA.@

En el México prehispánico la propiedad, el dominio y el señorío de todas las tierras estuvo en manos de los pueblos como el azteca, que vivió del dominio al que sometió a los pueblos que fueros conquistando, obligándolos a trabajar e imponiéndoles los tributos correspondientes.

Se tiene por cierto que la división más grande y general con respecto de la Propiedad territorial en México, es la que encontraron lo españoles a su llegada al continente americano; dicha división era denominada Calpulli, que se deriva de la palabra calli y pulli; calli que significa casa y pulli que significa la agrupación de cosas semejantes, así mismo se puede hablar de un aumento de determinadas cosas, sin embargo la acepción más aceptable y acertada al calpulli es la de barrio o vecindario.

De lo anterior se desprende que la propiedad en estos calpullis, fue comunal, no individual o privada, pues cada tiempo de siembra el jefe de los calpullis hacia el reparto de las tierras para su cultivo entre los miembros del mismo, de acuerdo a sus derechos; y si alguna persona abandonaba el calpulli perdía todo el derecho a participar de esa propiedad comunal.

Entre los aspectos más importantes del calpulli se encontraron:

1. Que se asignaban las parcelas exclusivamente a los miembros del calpulli que vivieron en el barrio correspondiente
2. No se podía recibir más de una parcela.
3. Era requisito cultivar la tierra, salvo que el titular del calpulli se lo arrendara para satisfacer un servicio público.
4. Era requisito cultivar personalmente la parcela.
5. Mediante la herencia se transmitía la parcela a los descendientes, y para el caso de que no hubiera familiares, la parcela se reintegraba al calpulli.

Al continuar los aztecas conquistando pueblos, aliados con señoríos de Texcoco y Tacuba, fueron dominando poco a poco una gran extensión territorial; de igual manera que los romanos en Europa en el mundo antiguo.

El sistema adoptado por los aztecas para dominar a los conquistados, fue el de confirmar en sus cargos a los jefes naturales, respetando los usos y costumbres y dejarlos en el libre uso de la propiedad comunal; imponiendo algunas cargas tributarias como eran:

- 1.-Ministrar un cierto número de hombres para la guerra.
- 2.-Cultivar un cierto número de terrenos que les señalaban entregando de a los conquistadores los productos cosecha.

Así tenemos, que los diversos tipos de tenencia de la tierra, entre los aztecas fueron:

a. Públicas, que estaban integradas por:

I. Tierras del señor. Mismas que estaban a cargo del rey, que siendo detentador de un conjunto de tierras, poseía la de mejor calidad y cercanas a los pueblos en donde tenía su domicilio el rey e independientemente de sus propiedades particulares, sobre las cuales tenía pleno dominio.

II. Tierras de los nobles: Estas, eran destinadas a los nobles que servían al palacio usufructuaban tierras, mismas que financiaban los gastos del gobierno, la conservación y el mantenimiento de los palacios. Estas tierras no podían ser enajenadas, pero sí heredar a sus sucesores. En caso de que alguno de los nobles fuera separado del cargo o la familia se extinguía o bien cayera en pena, el predio se reincorporaba al patrimonio del rey.

III. Tierras para gastos del culto: Estas tierras se destinaban a sufragar los gastos del culto religioso, así como para el mantenimiento de templos.

IV. Tierras para el mantenimiento del ejército: Destinadas a sufragar los gastos de guerra y mantenimiento del ejército. Estas tierras eran trabajadas por los macehuales.

V. Tierras de nobles o hidalgos: Eran tierras entregadas a los nobles por los servicios que prestaban al rey y en este caso, no podían vender la tierra, únicamente heredarla a sus hijos, con lo que se fueron formando verdaderos mayorazgos. Estas tierras también se entregaban a los nobles por recompensa de un servicio y en este caso, el noble sí podía venderla o cederla, excepto a los de clase social baja.

b. Comunales: En las que se encontraban:

I. Tierras de los barrios: Que es destinada a los barrios que sirve de base para la división geográfica y política del pueblo azteca (calpulli) que en un inicio es determinante por el parentesco; es decir en un sector de barrio se establecían determinadas clases sociales, pero más tarde dada la organización política y social, el calpulli se homologa con el municipio considerando su estructura territorial, su organización económica, política, religiosa y militar. (6)

II. Tierras de los pueblos: Que estaban integradas por bosques, pastos y aguas propiedad del calpulli. Con el producto de ellas se sufragaban gastos locales, tributos, así como obras de servicio colectivo. El cultivo era desarrollado por los jefes de familia en sus tiempos libres, sin remuneración alguna.

c. Conquista: Que se encontró integrada por dos tipos de tierra:

I. Tierras del señorío: Eran tierras propiedad del señorío, que prohibía al soberano disponer de manera libre de ellas excepto arrendarlas. Estas tierras eran destinadas a cubrir el gasto de la casa del señor y al ofrecimiento de alimentos a pasajeros.

II.- Tierras por derecho de conquista: Eran tierras destinadas a los nobles, al señor y el resto quedaban en posesión del pueblo. Estas tierras eran destinadas al pago de los tributos correspondientes, mismas que eran obtenidas de las conquistas realizadas.

(6) MEDINA Cervantes, José Ramón. Derecho Agrario. Editorial Harla, S.A., Segunda Edición, México, 1987, p. 37.

1.3.2. EPOCA COLONIAL.

En año de 1492, con el descubrimiento de América hecho por Cristobal Colón, se inicia la conquista de la Nueva España.

Después de sangrientas luchas entre españoles e indígenas, de las que surgen como vencedores los españoles, se inicia la colonización, teniendo como norma para realizarla, las capitulaciones reales mediante las cuales se establecía que los bienes inmuebles pasaban a ser desde ese momento, propiedad de la Corona Española quedando para repartirse entre los conquistadores los bienes muebles adquirido.

A esta nueva etapa de la historia se le conoce con el nombre de época colonial.

Muy opuestas fueron la actitud del indio y la del español frente a la propiedad.

El español veía la tierra como un medio de adquirir riqueza y poder; por ello su afán de poseer tierras no saciaba jamás. El indio veía la tierra como un medio para la satisfacción de sus necesidades primarias o para el cumplimiento de una función social; su deseo de tierra era, por tanto, limitado. De tal manera, que el español tenía que codiciar la tierra, el indio no.

Fue también muy opuesto el concepto de la propiedad dominante entre los españoles y entre los indios: El individual o de la propiedad privada, entre los españoles; el colectivo, o de la propiedad comunal, entre los indios.

"Cuando los españoles comenzaron a establecerse en México, una gran parte de las tierras estaba baldía -o sin cultivarse y de ella salieron las mercedes hechas a los colonos. Pero

el afán de riqueza y poder de los españoles infundía a su propiedad enorme fuerza expansiva. Poco a poco van apoderándose de las tierras baldías y cuando estas comienzan a escasear presionan fuertemente sobre el patrimonio territorial de los indígenas.

En cuanto a la propiedad de los indígenas, la Corona reglamentó ésta y la protegió. La reglamentó conforme al sistema español: la propiedad de los pueblos la dividió en comunal, que era la parcela o la milpa, poseída antes por los indios en usufructo; la propiedad de la nobleza la convirtió en propiedad privada o individual. A esta transformaciones se opusieron los indígenas, que, por una parte, siguieron ateniéndose a su régimen antiguo de propiedad (colectiva), con lo cual transgredieron las autoridades españolas, y, por otra parte, disputaron a los nobles aborígenes el disfrute de las tierras asignadas a éstos que los macehuales cultivaban desde antes de la conquista. La protección dada por la Corona española a la tierra de los pueblos indígenas consistió:

a) En fijarles un espacio reservado, el fundo legal según denominación posterior, que era un círculo que se demarcaba tirando, desde la iglesia del pueblo, una circunferencia con un radio de seiscientos varas.

b) En prohibir a los españoles que pusiesen sus tierras de labor en las inmediaciones de los pueblos indígenas; lo más que podían acercarlas era hasta mil cien varas medidas desde la iglesia de dichas poblaciones". (7)

Diversos tipos de propiedad en la Colonia.

En forma general presentamos las principales características de las diversas formas de propiedad que estuvieron vigentes en la Nueva España.

A. Propiedad individual.

La propiedad de los españoles se rigió por el mismo sistema que en la Metrópoli, por el de la propiedad individual.

(7) JIMÉNEZ Moreno, Wilberto; Fernández María Teresa, y Miranda José. Historia de México. Editorial Eclalsa S.A., Decimo primera Edición, México, 1980, p. 130.

o de dominio absoluto de tipo romano. Tuvo aquí como origen la propiedad de la tierra como es:

a) Las mercedes: Que eran las donaciones de tierra de la Corona y las hubo de las más diversas clases: Para la agricultura, para la ganadería y finalmente para mesones y para molinos.

b) Caballerías: Era una tierra mercedada que se otorgaba en función del grado militar del conquistador. Estas caballerías fueron llamadas también estancia de ganado mayor y ganado menor. Mismas que tuvieron una extensión aproximada de cuarenta hectáreas.

c) Peonías: Era una porción de tierra mercedada, asignada a título personal a los conquistadores que formaban parte de la infantería.

d) Suertes: Terrenos que eran otorgados a título particular a los colonos, que destinaban a cubrir los gastos para el sostenimiento de la familia. Su extensión era de diez hectáreas.

e) Compraventa: Institución jurídica básica en el derecho romano, misma que fue desarrollada en plenitud por los españoles en nuestro suelo, con el objeto de formalizar y apropiarse de las tierras de los indígenas así como de los predios y cultos. Durante la conquista existía la prohibición de vender los terrenos durante los primeros cuatro años a partir de la repartición de esos inmuebles. Pasado este tiempo podían enajenarlos, excepto a religiosos o bien a las ordenes que formaban parte.

f) Confirmación: La mayoría de las tierras cedidas por la Corona no fueron debidamente requisitadas y tituladas. Esto trajo consigo que los propietarios poseyeran una gran extensión de terrenos que la amparara por el título correspondiente. De tal manera que para regularizar esta situación la Corona estableció el procedimiento de confirmación, " con el cual el propietario legalizaba su titulación de forma y fondo de esa posesión para transformarla en propiedad ". (8)

g) Prescripción: Fue empleada como un medio para adquirir la propiedad de un inmueble en el derecho romano. Es una de las formas que permiten transformarse de poseedor a propietario.

Para que esto sucediera se requería que la posesión del inmueble fuera de forma pacífica, pública y continua - " no se especificaba tiempo " -, (9) con el ánimo de propietario, estaba en posibilidad de invocar la prescripción ante los tribunales de la Corona.

B. Propiedad Comunal.

Entre las formas de propiedad se encuentran las de carácter comunal que comprende diversas figuras como son - las tierras de común repartimiento - exclusivas de los indígenas; y la dehesa, como característica de los españoles, en tanto que otras formas de propiedad estaban bajo el dominio conjunto de españoles e indígenas como lo son montes, pastos y aguas, así como el ejido.

(8) MEDINA Cervantes, José Ramón. Derecho Agrario. Editorial Harla, Segunda Edición, México, 1987, p. 55.

(9) Idem

A continuación especificamos el perfil jurídico de estos tipos de propiedad comunal de la tierra vigentes durante la colonia.

a) Dehesa. - eran los terrenos destinados a la cría y pastoreo de ganado mayor y ganado menor de los españoles. Para el ganado mayor se dividía en una superficie de 1 755 hectáreas, 71 áreas, y el criadero en una superficie de 438 hectáreas.

Para el ganado menor se destino una superficie de 780 hectáreas y el criadero con una extensión de 195 hectáreas.

b) Tierras de común repartimento. - estas eran lotes destinados a las familias indígenas con pleno derecho de posesión para usufructuarlos y de esta manera poder obtener los productos e ingresos para el sostenimiento y manutención de la familia. Su régimen era parecido al de los calpullis en cuanto a que no se podía hipotecar ni vender el predio, pero sí podía transmitirse única y exclusivamente por herencia a la familia. Además este tipo de tierras tenía que ser cultivada en forma ininterrumpida, ya que si se dejaba de cultivar por tres años consecutivos el indígena era privado de su predio.

c) Ejido. - el ejido equivale al campo que esta localizado en las orillas de los pueblos. Se distinguieron durante la colonia dos tipos de ejidos: El de los indígenas, con antecedentes en el calpulli; y el de los españoles. En estos dos casos no hubo una superficie uniforme para los ejidos, bien fueran de indígenas o de españoles. Sin embargo en los ejidos indígenas se señaló una legua cuadrada, donde pastorear el ganado y de esta manera, no se revolvía con el de españoles.

d) Montes, pastos y aguas. - " los predios con pastos y los montes, al igual que el agua, eran bienes que se usufructuaban en forma colectiva, indistintamente por indios y españoles. Cuando se efectuaba un reparto de montes, pastos y aguas a favor de los españoles, los realizaba el Cabildo, teniendo prioridad los regidores que no poseyeran esos bienes. Esta medida no podía ir en perjuicio de los naturales." (10)

C. Instituciones de tiempo intermedio.

Las instituciones de tiempo intermedio comprenden algunas formas de tenencia de la tierra, tales como son la composición y capitulación, mismas que formalizan el régimen de propiedad ajustándose a los procedimientos establecidos y de esta manera el español pasaba de poseedor a propietario. Por otro lado las capitulaciones referían a aspectos de población y diversas formas de distribución de la tierra.

a) Composición: Era un sistema para regular y titular la tierra que había sido usurpada o bien poseída en exceso por los españoles, y se establecía un lapso de diez años, sin que se causara perjuicio a la propiedad indígena. Cubriéndose un monto de dinero para que fuera heredada con posterioridad dicha tierra.

b) Capitulaciones: Eran ordenanzas a la población de la Nueva España de una política que aplica la Corona autorizando a los conquistadores para que procediera a la fundación de pueblos sin importar que ocasionaran perjuicios.

(10) Ibidem, p. 57.

1.3.3. EPOCA INDEPENDIENTE

Como se señaló en el apartado anterior, durante la Colonia en la segunda mitad del siglo XVIII, algunos mayorazgos adquirieron títulos nobiliarios, otorgados por la Corona para solventar problemas económicos. Se conformó un sector terrateniente y latifundista cerrado que generó inequidad. En este marco nació la hacienda, como forma posteriormente dominante de la propiedad.

Y es así, que al finalizar el siglo XVIII, cuando el país contaba con cerca de cinco millones de habitantes, aparecieron las expresiones de descontento de los precursores de la independencia.

También los indígenas reclamaron justicia contra el despojo y la desigualdad, contra la pobreza y la subordinación que en casos extremos se manifestaron como rebeliones.

Entre los mestizos y las castas también hubo insatisfacción, ya que sufrían prohibiciones específicas para que pudieran adquirir tierras.

Al anhelo de libertad se sumaron, entre otras razones la desigualdad en la estructura agraria que desembocaría en la lucha por la independencia. Así lo señalan las proclamas y los decretos de los insurgentes, en especial los de Miguel Hidalgo y Costilla y José María Morelos y Pavón, en que ordenan que se entregue la tierra a los indios y se les exima de tributo y deudas.

El tránsito entre el inicio de la independencia (16 de septiembre de 1810), a la consumación de la misma (28 de septiembre de 1828) es una constante lucha entre los grupos

pertenecientes a la Corona y de aquellos que auspiciaban y anhelaban romper la sujeción política y económica de España; al mismo tiempo que establecer las bases ideológicas y políticas del naciente Estado, situación que se manifiesta en ensayos constitucionales de diversa magnitud.

Los indicios constitucionales en nuestro país, se enmarcan con los "Elementos Constitucionales de López Rayón", de marzo de 1813 en que se resalta la libertad e independencia de América de otra nación, criterio que aceptó José María Morelos y Pavón en el primer artículo de " Los Sentimientos de la Nación " (11). Más el real y verdadero embrión constitucional es el " Decreto Constitucional para la Libertad de la América Mexicana " de 22 de octubre de 1814, " que en su artículo 34 reconoce el derecho de los individuos de adquirir la propiedad y su correspondiente ejercicio con apego a la ley. Esto se contempla en su artículo 35, que protege al propietario en sus derechos sobre sus bienes y anticipa que no puede ser privado de sus propiedades ... sino cuando lo exija la pública necesidad; pero en este caso tiene derecho a la justa compensación ". (12)

Más la vida propiamente del Estado mexicano inicia en y con la Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos del 4 de octubre de 1824, que en su artículo 112 base tercera, incluyó lo relativo a la propiedad no dejando lugar a dudas ni a difíciles interpretaciones y consignó en el mismo, el respeto de la autoridades a la propiedad particular, señalando: Que el Presidente no podría ocupar la propiedad de

(11) Ibidem, p. 76.

(12) Ibidem, p. 77.

ningun particular ni corporación, ni turbarle en la posesión, uso o aprovechamiento de ella. Y que si en algun caso fuera necesario para un objeto o causa de conocida utilidad general tomar la propiedad de un particular o corporación, no lo podria hacer sin previa aprobación del senado, y en sus recesos, del consejo de gobierno, indemnizando siempre a la parte interesada, a juicios de hombres buenos, elegidos por ella y por el gobierno.

En el año de 1835, el Congreso de la República, se declaró investido de facultades para reformar la Constitución de 1824, expidiendo una Ley Constitucional el 15 de diciembre de ese mismo año, en la que estableció en su artículo segundo, lo referente a los derechos de los mexicanos, entre ellos incluyendo obviamente el derecho a la propiedad.

En 1847 se hizo una enmienda, una adición o modificación a nuestro derecho constitucional, interrumpido apenas por cortas dictaduras. En el cual se estableció que para asegurar los derechos del hombre la Constitución reconoció una ley que fija las garantías de libertad, seguridad, propiedad e igualdad de que gozan los habitantes de la República y estableció los medios para hacerlas efectivas.

Como consecuencia el Plan llamado Ayutla, acabó el periodo de ejercicio por Santa Anna, y cosa increíble de esta dictadura y de este plan revolucionario, nació un derecho constitucional más expreso y amplio.

Con Ignacio Comonfort como Presidente de la República Mexicana, que expide " El Estatuto Orgánico " (15 de mayo de 1856). La propiedad mereció, en dicho Estatuto, un trato especial; ya que se señaló: Que la propiedad no puede ser

ocupada, es inviolable; sea que consista en bienes, derechos o el ejercicio de alguna profesión o industria. De igual manera se asentó que la propiedad puede ser ocupada en caso de exigirlo así la utilidad pública, legalmente comprobada y mediante indemnización.

Señalando que son obras de utilidad pública las que tienen por objeto proporcionar a la nación usos y goces de beneficio común, bien sean ejecutadas por las autoridades o por compañías o empresas particulares autorizadas competentemente .

La Revolución de Ayutla que, se inició con el Estatuto Orgánico de Comonfort, terminó con la Constitución de 1857, y con ella se reasumieron todos los adelantos, y todo el progreso del derecho constitucional establecido en el inmenso continente americano.

La Constitución de 1857 admitió el concepto de propiedad en su artículo 27 en su párrafo primero " como el criterio liberal romanista de usar, gozar y disponer de las cosas con la única limitación de lo prescrito por las leyes. Así, la propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización.

En el segundo párrafo se asientan los requisitos para expropiar y la autoridad responsable para llevarla a cabo.

Finalmente en el tercer párrafo y último se niega capacidad legal a las corporaciones civiles o eclesiásticas para adquirir bienes raíces, excepto para los objetivos de la institución. (13)

(13) Ibidem, p. 97.

1.3.4. LA CONSTITUCION DE 1917 Y LA PROPIEDAD DE LA TIERRA

El aspecto más trascendental de la política del periodo fue la reforma a la Constitución de 1857, que se hizo con el fin de elevar a la categoría de preceptos constitucionales las reformas políticas, sociales y económicas que habían sido dictadas por ideólogos del constitucionalismo durante la etapa de la lucha armada. Para tal efecto se hacía necesario convocar a un Congreso extraordinario que tuviera la facultad de formular y estudiar los preceptos que integrarían la reformada constitución.

El 19 de septiembre Carranza lanzó una convocatoria para las elecciones de los diputados que formarían el Congreso Constituyente, estableciendo que una vez instalado, el Primer Jefe presentaría un proyecto de Constitución reformada para que fuera discutido y luego se aprobara o reformara.

Una vez formado el Congreso Constituyente, se celebraron las sesiones formales en el teatro Iturbide de la Ciudad de Querétaro, que habrían de durar desde el 10 de diciembre de 1916 al 31 de enero de 1917.

Y es así que como consecuencia del movimiento revolucionario iniciado en el año de 1910, los ideales perseguidos tomaron forma expresa mediante la promulgación de la vigente Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos promulgada el 5 de febrero de 1917.

Sin lugar a duda en la elaboración de nuestra actual Constitución Política, uno de los debates más prolongados en el Congreso Constituyente, fue el que correspondió al artículo 27 de nuestra Carta Magna, el cual por la importancia que

revestía, tuvo que ser tratado con mucho cuidado para poder atender a todos y cada uno de los aspectos sociales que lo integrarían, pues el pueblo de México había luchado con determinación para lograr precisamente su libertad, su independencia, su soberanía; mismas que en este artículo se conjugan para plasmar en él una nueva idea sobre la propiedad, misma que vino a ser la base sobre la cual descansan en última instancia, el sistema económico y la organización social, dando forma además, a las garantías sociales, una aportación trascendental de México al derecho constitucional universal.

A continuación señalo una parte del artículo 27 Constitucional, por considerar que es la parte medular del tema que nos ocupa:

" Artículo 27.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer en los términos de la ley reglamentaria,

la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad..."(14)

En cuanto a la propiedad privada urbana, y por el crecimiento demográfico, el artículo 27 constitucional fue adicionado con el fin de sentar las bases de una ordenación en los asentamientos humanos. Creando la Ley General de Asentamientos Humanos en la que se establecen una serie de actos administrativos para regular el aprovechamiento de los predios, así como declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos.

(14) Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

CAPITULO II

GENERALIDADES DE PROPIEDAD E INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA

2.1. CONCEPTO DE PROPIEDAD.

El significado de la palabra " propiedad " varia de acuerdo al sentido que se le pretenda dar, por ejemplo: La palabra propiedad con frecuencia se usa para significar la relación de pertenencia de un objeto: El automóvil es propiedad de Carlos.

En otras ocasiones se emplea en sentido económico y entonces significa la relación del hombre con la naturaleza, para utilizarla en la satisfacción de sus propias necesidades

Lo que nos interesa, dado el objeto de este trabajo, es su significado jurídico. Pero para poder comprender mejor dicho significado, contemplamos primeramente lo que quiere decir etimológicamente la palabra propiedad.

2.1.1. CONCEPTO ETIMOLOGICO.

La palabra " propiedad " procede de la voz latina *propietas*, derivada de *proprius*, lo que pertenece a una persona o es propio de ella. Palabra que a su vez procede de *prope*, cerca denotando cierta unión o adherencia física o moral de las cosas a una persona.

Así esta unión o adherencia supone:

- 1.- La exclusividad, pues lo que esta unido o adherido a una persona, no lo está a otra.
- 2.- La relación de inferior a superior en que se encuentra lo unido con el sujeto en quien radica.

La etimología nos dice así, que la propiedad, es una relación en que se encuentran las cosas con las personas. Consiste pues, en la adherencia física y moral de las primeras con las segundas de un modo exclusivo, para servir a los fines de ellas.

Así mismo en relación con el concepto etimológico de propiedad, se presenta el concepto vulgar, que entiende por propiedad la cosa misma objeto de la relación entre cosas y seres vivos, o bien al conjunto de cosas que pertenecen a una persona, los bienes propios de un individuo determinado.

2.1.2. CONCEPTO DOCTRINAL.

Hasta ahora hemos realizado un estudio de los antecedentes históricos de la propiedad en Roma, España y México, todo ellos con la finalidad de llegar a saber y entender el concepto de propiedad en la actualidad. Y para poder lograrlo plasmaremos las diferentes definiciones que han dado ilustres juristas sobre la propiedad.

Así tenemos que para Rojina Villegas "La propiedad es un derecho real que se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular del bien y dicho sujeto. Continúa el autor diciendo, que es el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona".

(15)

(15) ROJINA Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Tomo II. Editorial Porrúa, S.A. Vigésima primera Edición. México. 1989. p. 79

De tal suerte, que analizando la naturaleza real del derecho de propiedad, el maestro Rojina Villegas dice: " Que este derecho, se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce de manera directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal por virtud de una relación que surge entre el titular y ese sujeto". (16)

Rafael de Pina, señala que la propiedad es una realidad social, y el derecho de propiedad es el conjunto de normas aplicables a ella. Aunque existe una relación muy estrecha entre economía y derecho, no es al jurista al que compete estudiar el tema de la propiedad en su aspecto económico, sino más bien al economista. La actividad del jurista debe recaer principalmente sobre el derecho aplicable a esta realidad social que es la propiedad ". (17)

" En relación con el tema de propiedad se ha distinguido entre un derecho a la propiedad, que se entienda como la facultad amplia y general de aplicar nuestras actividades a la apropiación de algo que nos asegure el sustento; y por un derecho de propiedad la concreción y actualización sobre tal o cual objeto, de aquel derecho a la propiedad.

Diversos autores civilistas reconocen la existencia de dos conceptos de propiedad, uno amplio y otro restringido. El estricto derivado del derecho romano, comprende únicamente la propiedad de las cosas inmuebles, fundos y cosas muebles; el

(16) ROJINA Villegas, Rafael. Citado por Araujo Valdivia Luis. Derecho de las Cosas Y Derecho de la Sucesiones. Editorial Cajica. Puebla. 1967. pp. 184 y 185.

(17) PINA Rafael De. Derecho Civil. Volumen II. Editorial Porrúa, S.A. Novena Edición. México. 1983. p. 62.

amplio inspirado en principios político-económicos, considera la propiedad como cualquier derecho de tipo monopolístico que proporciona al titular una situación de dominio ". (18)

La propiedad también es definida como: " El derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de terceros ". (19)

Para Martín Castro Marroquín " La propiedad es el bien jurídico-económico más valioso que implica el uso, disfrute y disposición de la cosa determinada sobre la cual recae este derecho.

Igualmente señala que la propiedad es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad de una persona. Que la propiedad es sinónimo de dominio, o sea derecho real pleno sobre cosas corporales e incorporeales específicamente determinadas ". (20)

" La propiedad es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y acción de una persona ". (21)

" La propiedad es el dominio o derecho que tenemos sobre una cosa que nos pertenece para usar y disponer de ella y reivindicarla libremente con exclusión de cualquier otra persona ". (22)

(18) Ibidem. p. 63.

(19) PINA Rafael De. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, S.A. Sexta Edición. p. 402.

(20) CASTRO Marroquín, Martín. Derecho de Registro. Editorial Porrúa, S.A. México. 1962. p. 32.

(21) Idem.

(22) Diccionario Enciclopédico Guillet. Tomo X. Editorial Cumbre, S.A. Undécima Edición. México. 1979. p. 230.

Planiol y Ripert definen la propiedad como " el derecho en virtud del cual una cosa se halla sometida de modo perpetuo y exclusivo, a la acción y a la voluntad de una persona. De esta definición se desprenden como características la exclusividad y la perpetuidad.

La primera de ellas consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada con exclusión de todas las demás. Por lo tanto el Propietario puede impedir que otra persona utilice su cosa aún cuando de ello no se derive para él, perjuicio alguno. La característica de perpetuidad nunca podrá perderse porque deje de ejercitarse el derecho de propiedad y siempre habrá la posibilidad de reclamarlo a menos que se haya extinguido por prescripción.

Finalmente estos autores consideran que lo que constituye la característica esencial del derecho de propiedad, distinguiendolo de los demás derechos reales, es la facultad de disponer de la cosa por su consumo, por su destrucción material o por la transformación de su substancia, en tanto que los demás derechos reales sólo autorizan a sus titulares a gozar de la cosa ajena de modo más o menos completo, pero siempre con la obligación de conservar su forma y esencia ". (23)

Enseña Escriche que " La propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto a las leyes no se opongan . Agregando que esta voz tiene dos excepciones: Tan pronto expresa el derecho en sí mismo, que también se llama dominio y tan pronto significa la misma cosa en que se tiene el derecho.

(23) PLANIOL y RIPERT. Citados por Araujo Valdivia, Luis. Derecho de las Cosas y Sucesiones. Editorial Cajica. Puebla. 1967. p. 185.

Autor con el que compartimos el concepto de propiedad, en tanto que la propiedad es el derecho de gozar, esto es, de sacar de las cosas todos los frutos que puede producir y todos los placeres que puede dar; de disponer, esto es, de hacer de ella el uso que mejor nos parezca, de mudar su forma, de enajenarla, destruirla, en cuanto no se opongan las leyes, es decir que, protegida la propiedad por la ley civil, no ha de ser contraria a esta misma ley ni perjudicar a los derechos de los demás individuos de la sociedad; así es que puede muy bien el propietario derribar la casa que posee en un pueblo, más no puede encenderle fuego por el daño que ocasionaría a los demás.

La propiedad de una cosa nos da derecho sobre todo lo que ésta produce y sobre lo que se le incorpora accesoriamente, sea por obra de la naturaleza, sea por obra de nuestras manos ". (24)

Finalmente Wolff Martín señala que " Que la propiedad es el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa ". (25)

De esta manera concluimos que la propiedad es el derecho de gozar, usar y disponer de una cosa de forma exclusiva y absoluta, con las restricciones establecidas en la ley.

2.1.3. CONCEPTO JURIDICO.

En el sentido jurídico la voz propietas designa un derecho que puede ser subjetiva y objetivamente considerado. A su vez la propiedad como derecho subjetivo tiene dos acepciones:

(24) ESCRICHE. Citado por Araujo Valdivia, Luis. Ob. cit., p. 181.

(25) WOLFF Martín. Derecho de Cosas. Editorial Urgel, S.A., Vol. I, Segunda Edición, México, 1951, p. 70.

1.- Derecho a la propiedad

2.- Derecho de propiedad

Subjetivo:

1) como derecho a la propiedad.- es un derecho innato o esencial que tiene todo hombre; y consiste en la facultad de aprovecharnos de los bienes materiales externos y de las utilidades inherentes a ellos, valiendonos de nuestra actividad para la realización de nuestros fines. De tal manera que el derecho a la propiedad es la facultad que tiene todo ser humano para poder ser propietario de un bien por el simple hecho de nacer.

2) como derecho de propiedad.- no es sino la actuación del derecho a la propiedad. (es decir realizar todo lo señalado por la ley para poder adquirir la categoría de propietario de un bien). Es por tanto este derecho, un derecho adquirido.

El concepto de este derecho es variado dependiendo del punto de vista que se adopte. Por ejemplo, como se mencionó anteriormente, la definición clásica del derecho de propiedad es el de usar, disfrutar y disponer de los bienes materiales externos (concepto romano).

Objetivo:

1) ascepción de la propiedad como derecho objetivo.- es considerado el derecho de la propiedad como el conjunto de disposiciones que regulan el derecho de propiedad, marcando sus condiciones, contenido, adquisición, desmembración y pérdida. Constituyéndose así una de las más importantes porciones del Derecho Civil.

2.1.4. CONCEPTO LEGAL.

El fundamento legal de la propiedad lo encontramos en el artículo 27 de nuestra Carta Magna, que en su parte conducente dice: " La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Las expropiaciones sólo pueden hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar la conservación ..."

En el año de 1827 se promulgó la primera Constitución del Estado de México. Los legisladores contemplan en los artículos 9 y 10 , los derechos de propiedad que a la letra dicen:

"Art. 9.- Quedan prohibidas en el Estado de México para lo sucesivo, las adquisiciones de bienes raíces por manos muertas".

"Art. 10.- El Estado es dueño de todos los bienes muebles e inmuebles que estén vacantes en su territorio, y de todos los que dejaren los que mueran intestados sin herederos ".

Para 1851 y con varias reformas hechas en el lapso que media de 1824 (el 2 de marzo de 1824, se erigió el Estado de México como libre y soberano y como parte integrante de la Federación aparece enunciado en el séptimo lugar del artículo

5o de la Constitución de 1824) a esa fecha, se modifica el orden de los artículos 9 y 10 para quedar en el 8 y 9, respectivamente, sin modificaciones de fondo y sin hacer notar en ninguno de sus artículos lo referente a la propiedad.

En la Constitución Política del Estado de México de 1870, poco o nada fue lo que se modificó con respecto de los derechos reales; sin embargo, para la siguiente modificación de la misma, que se da en 1917 se toma de la Constitución Federal gran parte de su contenido en materia de propiedad. Se hacen las adaptaciones pertinentes por el Congreso Local y queda plasmado en su articulado dentro del título cuarto, capítulo primero y segundo, artículos del 197 al 216.

Quedando actualmente, subsistentes los artículos 209, 210 y 211 relativos a la propiedad. Los demás referidos a este capítulo fueron derogados por Decreto No. 20, publicado en la Gaceta de Gobierno número 1 de fecha 1 de enero de 1955.

El artículo 209 de la Constitución Política del Estado de México señala:

"Art 209.- De acuerdo con lo dispuesto en el párrafo segundo y en la parte segunda de la fracción VI del párrafo séptimo del artículo 27 de la Constitución Federal, el Gobierno del Estado sólo podrá expropiar por causa de utilidad pública y mediante indemnización; con ese objeto la ley reglamentaria respectiva determinará los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada y de acuerdo con esta ley la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente.

El precio que se fijará como indemnización a la casa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario, o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base.

El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no este fijado en las oficinas rentísticas.

Todo lo relativo al procedimiento en materia de expropiación se sujetará a lo dispuesto en la ley reglamentaria respectiva ". (26)

El artículo 211 señala: "El juicio a que se refiere el artículo 209 de esta Constitución, se seguirá ante el juez de primera instancia del distrito judicial en que se encuentre la propiedad, materia de la expropiación, siendo partes el Ejecutivo del Estado, y el dueño de dicha propiedad". (27)

El Código Civil del Estado de México definía a la propiedad como la facultad que consiste en gozar y disponer de una cosa, con las modalidades que fijan las leyes.

Sin embargo en el año de 1979 " por decreto número ochenta y ocho del 29 de junio de 1979 " (28) se restringió esta definición sometiendo el poder de gozar y disponer de la cosa, quedando establecida la definición de propiedad de la siguiente manera: " el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes y los planes de desarrollo urbano nacional, estatal y municipal o las parciales y especiales que se deriven de los mismos ". (29)

Esto quiere decir que el derecho de propiedad es un poder individual y exclusivo, pero sometido al bien común. El Código

(26) Artículo 209.

(27) Artículo 211 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.

(28) Gaceta de Gobierno, Tomo CXXVII, Núm., 78 de 30-VI-1979.

(29) Artículo 805 del Código Civil del Estado de México.

Civil Vigente en el Estado de México, así lo confirma en sus artículos del 806 al 811 que a la letra establecen:

"Artículo 806.- la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización".

"Artículo 807.- se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres mediante el pago de una renta módica".

"Artículo 808.- el Gobierno del Estado podrá expropiar las cosas que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura, de acuerdo con la ley especial correspondiente".

"Artículo 809.- quienes actualmente sean propietarios de las cosas mencionadas en el artículo anterior, no podrán alterarlas en forma que pierdan sus características sin autorización del Gobierno del Estado concedida por conducto de la dependencia competente".

"Artículo 810.- la infracción del artículo que precede se castigará como delito. De acuerdo con lo que disponga la ley de la materia".

"Artículo 811.- la autoridad puede mediante indemnización ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo".

De esta forma concluimos que el concepto legal de la propiedad se encuentra plasmado no a manera de definición, o concepto ; sino más bien en una forma de señalar y mencionar los aspectos esenciales de la propiedad, en la Constitución Federal en su artículo 27.

Así como en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, en sus artículos 209 y 211 mismos que establecen y reconocen que la expropiación sólo se realizará por causas de interés público y mediante indemnización. Así mismo señalan las bases para llevar a cabo el procedimiento de expropiación.

Y finalmente en el Código Civil del Estado de México en los preceptos legales especificados con anterioridad.

2.2. LA PROPIEDAD COMO NECESIDAD INHERENTE AL HOMBRE.

Se ha dicho, que el derecho a la propiedad, es un derecho esencial que tiene todo ser humano para aprovecharse de los bienes materiales, así como el de obtener de ellos el mejor de los beneficios. Es el derecho que tiene por el simple hecho de venir a este mundo.

De tal suerte que todo hombre necesita aprovecharse de las cosas que lo rodean para poder subsistir. Actualmente se considera que ese aprovechamiento debe de ser compartido con los demás individuos de ciertas maneras, asignándose así al derecho de propiedad una función social.

La propiedad es sinónimo de dominio pleno sobre cosas corporales determinadas específicamente.

El ejercicio del derecho de propiedad en sus tres aspectos de uso, goce y disposición, se halla limitado por las disposiciones legales del artículo 27 constitucional, en cuanto a que contempla la figura de la expropiación por causa de utilidad pública, mediante indemnización.

Los terrenos de propiedad de la nación, cuando no han sido cedidos, ni están destinados a un uso público se llaman baldíos; dichos terrenos pueden ser adquiridos a un precio bajo, fijado por el Ejecutivo, previa denuncia respectiva tramitada ante la autoridad competente. En cambio las denuncias de vacancia sobre inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido pero que es de suponer que ya no son de la nación, deben de tramitarse ante las autoridades correspondientes del fuero común.

El Gobierno federal debe promover y facilitar el reparto de las tierras nacionales baldías para fomentar la riqueza agrícola y ganadera y poder así obtener mayores ingresos por el cobro de los impuestos correspondientes.

Un inmueble registrado no puede ser vacante puesto que tiene dueño cierto y conocido, como lo es el titular acreedor registral. Y dicho registro otorga al propietario de un inmueble la seguridad jurídica sobre el mismo.

La tierra que siempre ha sido considerada como la principal fuente de riqueza humana y que ha tenido un gran desarrollo económico a través de la historia, es una de las cosas más deseadas, porque arraigan al hombre quien por instinto busca la vida sedentaria y pacífica.

Actualmente en nuestra economía la tierra y el crédito sobre la misma, que por ser estable ofrece la más amplia garantía de seguridad, constituyen uno de los asuntos principales de los negocios jurídico-económicos.

De tal suerte que la propiedad en nuestro país ha llegado a tener un movimiento comercial, ya que muchos bienes inmuebles se transmiten de padres a hijos sin llegar a otras manos sucesivamente, sin la intervención de la autoridad competente; por lo que muchos de los dueños poseedores de esos bienes, carecen hoy en día de títulos de propiedad arreglados conforme a derecho a su favor, lo que trae como consecuencia la dificultad para llevar a cabo una operación de transmisión de derechos sobre esos bienes raíces, ya en su venta, arrendamiento o hipoteca.

Por ejemplo, una de las situaciones que se vive con mayor frecuencia, es que ante la necesidad de obtener crédito para la explotación comercial de alguno de estos bienes, ordinariamente se exige garantía hipotecaria para conceder el préstamo, lo que es imposible hacer legalmente si no hay un título de propiedad de un bien inmueble legalmente registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a nombre de la persona que solicita el crédito.

Los bienes raíces sólo pueden localizarse en su ubicación al determinarse de manera cierta y segura por sus colindancias y medidas lineales y de superficie. Estos datos expresados en el título respectivo, se introduce en nuestras leyes como medio forzoso de identificación.

En la celebración de negocios jurídicos llevados a cabo entre particulares son regidos por el convenio celebrado por

esas personas. Cuando esos actos jurídicos tienen por objeto bienes inmuebles enajenables, el convenio formalizado legalmente en el contrato respectivo sólo produce efectos única y exclusivamente para las partes contratantes, mientras no se inscriba en el Registro correspondiente.

Pero al hombre no le basta con adquirir de otro un inmueble y gozario en su posesión; siente además la necesidad de tener la certeza de que tal cosa le pertenece en tanto sea dueño, y la seguridad de que su derecho de propiedad y posesión le será respetado absolutamente por todo el mundo, incluso por el Estado, por ello le es preciso entonces recurrir a alguien para que de alguna manera lo proteja.

Esa protección y esa certeza y seguridad tan anheladas las obtiene el particular por medio de la inscripción o inmatriculación de su propiedad o bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, garantizado por el máximo poder social: El Estado. Sólo de esta manera puede la gente vivir tranquila, sin preocupación alguna. Que otra persona que no sea el propio Estado, por medio del Registro respectivo jurídicamente organizado podría dar al hombre esa firmeza y protección que tanto necesita para su tranquilidad?

Así como el particular adquiere por algún acto jurídico un bien inmueble de otro particular, así también obtiene por el acto del registro la certeza y seguridad jurídica sobre ese inmueble de otra persona que es el Estado, y su protección de poder público.

El acto jurídico de adquisición de inmuebles, es voluntario. Pero debe revestir cierta formalidad legal para que pueda ser válido entre las partes que celebran dicho acto jurídico. Si se realiza el contrato en la forma escrita debida,

pero no se cumple con la formalidad del registro, sus efectos serán plenos sólo entre las partes y en favor de terceros, pero no en perjuicio de éstos, puesto que lo inscribible no inscrito no puede producir perjuicios a terceros. Lo anterior quiere decir que es indispensable el requisito de forma escrita en los contratos sobre inmuebles, así como la publicidad registral para que su eficacia y validez sean completas y distributivas entre las partes como en contra de terceros.

2.3. LA FORMA Y LA PUBLICIDAD.

2.3.1. LA FORMA.

" Son formalidades o requisitos externos exigidos en las leyes de manera imperativa para poder conseguir una eficacia y validez plena en lo jurídico, así como una mejor aplicación del derecho ". (30)

La complejidad de la vida ha impuesto determinados formalismos y formalidades. La forma escrita en los negocios jurídicos entre particulares es un requisito exigido imperativamente por las leyes modernas como garantía de la prueba para lo futuro, para asegurar la publicidad de ciertas relaciones jurídicas, para aumentar la capacidad circulatoria de ciertos derechos de crédito o, finalmente, para excluir defectos psicológicos en ciertos negocios cuya celebración impremeditada puede llevar a nefastas consecuencias especialmente perjudiciales para el contratante. (31)

Así tenemos que cuando la ley exija determinada forma para un contrato, y éste no la revista, no será válido. Sin embargo si la voluntad de las partes para celebrar un acto jurídico

(30) CASTRO Marroquín, Martín. Derecho de Registro. Editorial Porrúa, S.A., México, 1962, p. 36.

(31) Idem.

consta de manera fehaciente, cualquiera de las partes puede exigir que se de la forma legal omitida.

Si dicho acto consta en la forma que la ley lo exige, sus efectos serán plenos y definitivos entre las partes y en favor de terceros .

De igual forma, cuando el acto formal es además inscribible por determinación de la ley; si consta formalmente celebrado pero no registrado, sus efectos serán plenos y definitivos entre las partes otorgantes y en favor de terceros únicamente; pero no en contra de terceros mientras no se inscriba en el Registro respectivo.

De tal suerte que los efectos son definitivos y plenos entre las partes y en contra de los terceros que resulten interesados, en contratos celebrados conforme a la ley, en virtud de la publicidad de los inscrito.

2.3.2. LA PUBLICIDAD.

La publicidad registral consiste en una publicación de acontecimientos que interesan a situaciones de derecho privado, realizada por la pública administración. (32)

En el derecho mexicano los actos jurídicos concretos formales e inscribibles por determinación de la ley obligan y producen efectos plenos frente a todo el mundo y en contra de

(32) LACRUZ Berdejo, José Luis. Citado por Castro Marroquín, Martín. Derecho de Registro. Editorial Porrúa, S.A., México, 1979, p. 39.

terceros interesados, desde el momento que son inscritos en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, por su publicidad absoluta.

Un correcto registro permite identificar a los titulares del dominio y demás derechos reales, así como verificar las transmisiones también gravadas.

Además una completa información en materia de propiedad sólo pueden brindarla los registros y catastros, a través de la publicidad de los bienes registrados en dichos registros.

Finalmente, los registros constituyen un régimen de publicidad que permite a terceros adquirentes de derechos reales sobre un bien conocer el estado en que ese bien se encuentra, quien es su dueño y que derechos lo gravan.

2.4. LA INMATRICULACION.

Anteriormente se señaló que en nuestro país, la propiedad ha tenido un intenso movimiento comercial y que la misma se transmite de padres a hijos sin llegar a otras manos sucesivamente, así como entre particulares mismos que por ignorancia o bien por falta de recursos económicos realizan dicha transmisión sin intervención de autoridad competente, motivo por el cual en la actualidad cientos de dueños y poseedores de bienes inmuebles carecen de títulos de propiedad realizado conforme a derecho a su favor. Situación que trae consigo infinidad de dificultades, entre ellas: La carencia absoluta de un título de propiedad que ampare su bien inmueble, ya que en la mayoría de los casos la gente sólo posee como título de propiedad de un bien, un simple contrato privado de compraventa, que por ser defectuoso (es decir que no reviste

las formalidades exigidas por la ley) no puede ser inscrito en el RPP. Ya que como se dijo con anterioridad, todo acto jurídico debe revestir formalidad por escrito, sin la cual ese acto jurídico es ineficaz e inválido.

Otra de las problemáticas es que las personas poseedoras de un predio sin que conste título de propiedad, no pueden ser sujetos de crédito.

Actualmente en el Estado de México existe un gran número de predios sin regularizar, esto es, que no se encuentran inscritos en el RPP, que no cuentan con un antecedente registral y que sólo los poseedores de dichos predios cuentan con un contrato que por defectuoso no es inscribible en RPP. Situación que conlleva a que tales poseedores se vean invadidos por una inseguridad jurídica respecto a su única fuente de riqueza: su bien inmueble.

De igual forma existe una gran cantidad de fraccionamientos clandestinos que se han generado por el crecimiento demográfico explosivo, en algunas zonas urbanas de nuestro Estado de México. Así como el incremento poblacional que tiene lugar en las citadas zonas, hacia donde se imanta la emigración rural. Así como el índice tan elevado de los llamados "paracaidistas" que invaden terrenos baldíos o abandonados construyendo allí sus viviendas.

Tales inmuebles no gozan de los servicios públicos indispensables, ni generan los impuestos relativos al predial. Situación que trae consigo la imposibilidad para que todos estos bienes inmueble irregulares puedan ser regularizados, pues el predial es uno de los requisitos indispensables para que sea registrado un bien en el RPP.

Razón por la cual las gentes que se encuentran ante esta circunstancia y que generalmente son personas de bajos recursos económicos, y que únicamente cuentan con su propiedad como fuente de riqueza o como su patrimonio, se vean invadidos por una gran intranquilidad e incertidumbre al ver que no cuentan con ni tienen en sus manos un título de propiedad a su favor que este debidamente inscrito en el Registro respectivo para que surta efectos contra terceros.

Es así como la Inmatriculación Judicial y Administrativa que son consideradas en sentido amplio como la inscripción o anotación en el RPP de bienes inmuebles con el objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente. Considerando que la Inmatriculación judicial se va a tramitar ante el Juez civil de primera instancia; y la Inmatriculación Administrativa se tramitará ante el Registro Público de la Propiedad. Procedimientos que serán explicados en el capítulo posterior.

2.4.1. CONCEPTO DE INMATRICULACION.

La inmatriculación es la inscripción o anotación en el registro público de personas, cosas, actos y derechos con el objeto de dar publicidad a su existencia y, alcanzar mediante tal inscripción los efectos jurídicos previstos en las leyes.

Es considerada también como la incorporación de una finca al RPP, introduciendola de este modo a la vida registral. La finca ingresa al Registro mediante la correspondiente inmatriculación. Esta conlleva la apertura de folio de registro destinado a la finca en cuestión, y la finca inmatriculada recibe un folio, un número propio. En el asiento de primera

inscripción se le describe, y por último, se inscribe el derecho de propiedad de su titular, el inmatriculante.

En términos generales inmatriculación significa primera inscripción de cada finca en el RPP. Realizada en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, y es obtenida por medios particulares y surte efectos específicos.

2.4.2. INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA.

La Inmatriculación Judicial y Administrativa son consideradas como medios para la regularización de la tenencia de la tierra, cuyo fin primordial de ambas, es llegar a introducir a la vida registral un bien inmueble, que debe realizarse en virtud de una primera anotación de su dominio o propiedad a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro individual y es obtenida por medios singulares.

Es así, que a través de la Inmatriculación judicial y administrativa, el hombre va a adquirir la certeza de que el bien inmueble le pertenece en tanto sea su dueño; y la seguridad de que su derecho de propiedad y posesión le sea respetado por toda persona, incluso por la persona moral que es el Estado. Ya que por medio de la inscripción o inmatriculación del bien en el RPP esa protección y seguridad jurídica tan anheladas las obtiene el particular a través de dicha inmatriculación.

2.4.2.1. CONCEPTO DE INMATRICULACION JUDICIAL.

Podemos decir que la Inmatriculación Judicial es un medio de adquirir y regularizar la propiedad, se utiliza cuando el

bien inmueble de que se trata, no se encuentra inscrito en el RPP.

Esta se tramita en el juzgado civil de primera instancia, como una jurisdicción voluntaria, con la finalidad de llegar a inscribir en el RPP el inmueble en cuestión, a nombre del promovente, situación que el juzgador ordena al titular del registro en la sentencia definitiva.

2.4.2.2. CONCEPTO DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

La Inmatriculación Administrativa es la forma de adquirir y regularizar la propiedad de un bien inmueble. Se agota en una gestión que se realiza ante el Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado. Y más que un medio para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, es una forma de legalizar la propiedad.

Para su procedencia es menester contar con un título de propiedad que por defecto en la formalidad del mismo, no sea inscribible en el RPP.

Podemos entonces decir que la inmatriculación administrativa es un procedimiento seguido ante una autoridad administrativa, que tiene por objeto llevar a cabo la inscripción en el RPP, de los derechos de propiedad o posesión que se tienen sobre un inmueble, con el fin de dar publicidad a su existencia, otorgando seguridad jurídica.

CAPITULO III

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL ORGANO JURISDICCIONAL

3.1. EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

La inmatriculación Administrativa como medio para la adquisición y regularización de la tenencia de un bien inmueble, se lleva a través de un procedimiento ante el Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado. Por tanto es el Registro Público de la Propiedad, la autoridad competente para tramitar una Inmatriculación Administrativa; teniendo ésta como fin la inscripción de un bien inmueble en el registro respectivo.

El Registro Público de la propiedad en México es muy importante dentro del campo jurídico, especialmente por la seguridad que otorga a las transacciones, mismas que representan un volumen considerable de inversión.

De tal suerte que para el tema que nos ocupa, es menester dar una panorámica general del Registro Público de la Propiedad.

3.1.1. PANORAMA HISTORICO

Aunque la registración con su técnica moderna, es un fenómeno propio de la época contemporánea, existen antecedentes valiosos en legislaciones antiguas.

Por ejemplo, en Grecia, a medida que las relaciones comerciales fueron intensificándose, empezó a generalizarse la costumbre de remitir los contratos a los archivos de cada ciudad, en donde quedaban registrados. Sin embargo parece ser que el fin de esos registros era meramente fiscal y su propósito

era el de asegurar el pago del impuesto que gravaban las transmisiones de inmuebles.

Otro de los medios de publicidad que fue utilizado en Grecia era el de gravar las operaciones de transmisión o constitución de derechos reales en placas de mármol que se exponían en lugares públicos; pero dichas inscripciones no eran obligatorias, de modo que su valor práctico era muy relativo.

En cambio, en Egipto la publicidad inmobiliaria llegó a un perfeccionamiento, ya que el pueblo egipcio se caracterizó por su amar a las formas escritas. Las escrituras eran registradas en oficinas especiales y el registro daba valor de autenticidad al contrato y constituía una prueba de los derechos de propiedad para ambas partes. La organización de los registros era bastante perfecta; en virtud de que los documentos se agrupaban en tomos, confeccionándose en índices por orden cronológico, con notas relativas al tipo de contratos, nombre de las partes, etc.

Sin embargo en la Roma antigua aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia como la mancipatio, la in jure cessio y la traditio, (figuras explicadas en el capítulo primero) en las que se ha pretendido encontrar el antecedente más remoto del Registro Público.

En España la forma de publicidad registral era la Robración; a través de la cual, públicamente y observando algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando un documento (carta o escritura). Esta figura fue establecida, por los distintos fueros que rigieron la vida jurídica española.

En el Derecho germánico, en cambio, la publicidad por medio de los registros adquiere pronto una importancia destacada. Hacia el año 1100 aparecen las noticias de los primeros libros que llevaban los consejos de las ciudades para archivar los documentos. Los primeros libros fueron bastante deficientes, puesto que se consignaban los actos de acuerdo con el orden cronológico de su ocurrencia pero más adelante por cada casa empezó a llevarse una inscripción, en la que debe encontrarse el origen del moderno folio real.

Poco a poco se fue concediendo a la inscripción en los registros una importancia creciente, al grado que se le consideró como un acto creador de derechos; es decir, la inscripción era constitutiva de derechos y hacía fe pública respecto de las partes y de terceros. (33)

Finalmente, los antecedentes del Registro Público en México datan del viejo derecho español (Siete Partidas y Novísima Recopilación), Cédula de 10 de mayo de 1868, Cédula de 9 de mayo de 1778, Pragmática de 16 de abril de 1783 e Instrucción de la Real Audiencia de México de 23 de mayo de 1786, Cédula de 25 de enero de 1789, Circular de 22 de enero de 1816 y Decreto de las Cortes de 20 de mayo de 1821. (34)

3.1.2. CONCEPTO

La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre una cosa. También con ello se hace referencia

(33) A. Borda, Guillermo. Manual de Derechos Reales. Editorial Perrot, S.A., Tercera Edición, Argentina, 1976, pp. 603 y 609.

(34) COLIN Sánchez, Guillermo. El Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa, S.A., México, 1979, pp. 21 y 22.

a libro o libros donde se llevan las anotaciones. Finalmente con el término "registro" se alude a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos.

De tal suerte que se define al Registro Público de la Propiedad como la institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). El cual tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia prioritaria es la seguridad jurídica.

La publicidad mencionada es posible lograrla a través de la inscripción de los actos y contratos referentes al dominio sobre bienes inmuebles, de modo tal que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas anotaciones; con lo que cualquier persona estará en condiciones de conocer el estado verdadero de la propiedad con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando así, hasta donde sea posible, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad. (35)

Señala Guillermo Colín Sánchez: "Que es el Estado quien debe de proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos que, en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda; por ello cuenta con un organismo encargado de esa función: El Registro Público de la Propiedad y del Comercio". (36)

(35) *Ibidem*, p. 17.

(36) *Ob. cit.* pp 18 y 19

Esta materia ha sido calificada con diversas denominaciones tales como:

- 1.- Derecho Hipotecario
- 2.- Derecho Inmobiliario
- 3.- Derecho Registral.

La denominación de derecho hipotecario se le dio en España, debido esencialmente a la ley que lo regula, independientemente de que tal título no correspondiera a su verdadera esencia.

Con lo que respecta a la denominación de derecho inmobiliario, consideramos que es impropio por la razón de que no únicamente los inmuebles son objeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, sino también otros derechos sobre muebles.

Siendo la más aceptada la de derecho registral en cuanto está regulada por normas jurídicas específicas, motivo por el cual es correcto llamarle derecho registral.

3.1.3. EL REGISTRO COMO SEGURIDAD DE LOS DERECHOS

Se ha señalado con anterioridad, que entre las diversas actividades que el Estado realiza como autoridad administrativa en ejercicio de sus atribuciones, con el fin de satisfacer a las exigencias individuales y sociales, esta la del Registro cuyo objeto es la inscripción de los derechos derivados de actos jurídicos concretos, determinados en la ley como inscribibles, de interés público y permanente, susceptibles de producir consecuencias jurídicas en contra de terceros para darlos a conocer a través de la publicidad registral a las personas que no intervinieron en dichos actos, y así surtan

efectos en su contra, para que de esta forma se logre obtener la certeza y seguridad de los bienes y derechos inscritos, y para el cumplimiento del derecho en las relaciones en general en bien de la tranquilidad de las personas.

Para el caso que antecede el maestro Castro Marroquin cita:

"Los Registros son una necesidad en todos los tiempos. En su existencia y conservación están a la vez interesadas las familias y las naciones; pues por su medio, y sin necesidad de recurrir a otras pruebas, siempre más difíciles y costosas, se acreditan en cualquier momento de la vida los hechos que atestiguan la procedencia las personas y los bienes, las modificaciones que éstos experimenten y en general cuantos actos afecten el interés público o privado. Por el mecanismo de Registros, el Estado se constituye en fiel guardador de los precedentes y bienes de cada familia y de la sociedad, que en otros casos tenían que ser encomendados a la incertidumbre y a las contingencias de los asientos particulares". (37)

De tal suerte que el Registro, a través de la publicidad de lo inscrito, actualiza y hace concreto el deber jurídico general o universal, que todos tenemos; respecto al Derecho, al extender por la ley los efectos de lo inscrito legitimando a los que resulten ser interesados, con motivo del acto registrado.

Así cuando se adquiere el derecho de propiedad, mismo que es privado y absoluto, sobre un bien inmueble enajenable, se determina el sujeto activo de ese derecho, - pero señala el mismo autor -, que sigue indeterminado el sujeto pasivo, o sea

(37) Enciclopedia Universal Ilustrada Espasa Calpe. Citada por Castro Marroquin, Martín. Derecho de Registro. Editorial Porrúa. S.A., Mexico, 1962, p. 41.

aquél que tiene el deber jurídico de abstención o de respeto al derecho del sujeto activo. Ese derecho privado inmobiliario deba registrarse para que todos puedan respetarlo al conocer su situación jurídica concreta, por medio de la publicidad del registro.

Sólo de esta manera es alcanzable el respeto absoluto de la propiedad de un bien inmueble (casa, terreno) frente a todo el mundo.

Además, ese inmueble que es objeto de apropiación (porque no está excluido del comercio) puede llegar a ser susceptible de nueva operación ya sea compraventa, donación, hipoteca, arrendamiento y hasta expropiación por el Poder Público; por tanto es necesario conocerlo a través del Registro en su situación jurídica específica por cualquier persona, ya que estas personas inclusive el Estado, pueden tener interés en adquirir o explotar, usar o disfrutar de ese inmueble.

Consideramos que el registro de los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles es importante y necesario para el Gobierno, para efecto de que controle de una manera óptima los bienes inmuebles y obtenga fácilmente el cobro de los impuestos prediales; y para los gobernados propietarios de estos bienes, con el fin de evitar que se les prive de sus derechos sobre su propiedad.

Por lo que concluimos que el Registro Público es la institución técnico-jurídica más importante de un ordenamiento legal, porque su función primordial es la de dar certeza, seguridad pública y protección oficial a la vida jurídica de los derechos inscritos que se registren en Registro correspondiente; tanto para la tranquilidad de las personas

como para lograr la paz y el bienestar en las relaciones de convivencia humana. Por las angustias e inquietudes del hombre viviendo en sociedad, el RPP precisa la seguridad jurídica concreta en cuanto a los derechos sobre bienes inmuebles para nuestro caso específico.

3.1.4. EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO

El Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, fue instituido por los Códigos Civiles de 1871 y 1884 para el Distrito Federal y Territorio de Baja California. Fue hasta el 7 de abril de 1936, cuando se aprobó por el Congreso Local el primer Código Civil, para el Estado de México y el 21 de mayo, del mismo año se publicó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que estuvo en vigor hasta el 12 de abril de 1974 en que fue sustituido por el actual.

Antes de la expedición del Reglamento del Registro Público en vigor, el 8 de diciembre de 1973, el Profesor Carlos Hank González, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, dictó un acuerdo estableciendo la Dirección del Registro Público de la Propiedad, como dependencia del Ejecutivo.

Consideramos conveniente transcribir la parte expositiva del acuerdo arriba citado:

"...Tomando en cuenta que hasta antes del presente acuerdo, la demanda del servicio público del Registro Público de la Propiedad, rebasa los límites a que estaba sometida la estructura administrativa que tenía el Poder Ejecutivo, fue necesario crear un órgano que por su independencia y facultades legales, fuera el instrumento adecuado, no solo para el cumplimiento de las funciones que le son características, sino también con las facultades

necesarias para enfrentarse a la problemática surgida de tenencia de la tierra.

Que habiéndose encomendado al Registro Público de la Propiedad el programa del Gobierno del Estado, tendiente a la regularización de la propiedad, posesión y tenencia de la tierra; y a la correcta titulación de las propiedades del territorio del Estado, se ha visto la necesidad de establecer sistemas más apropiados para que con el mínimo de esfuerzo y tiempo se logren al máximo esos programas..." (38)

Entre los programas que ha implantado el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México se encuentra el Programa de Inmatriculación Administrativa, mismo que en la actualidad ha tenido una aceptación favorable por un gran número de personas que se han visto beneficiadas con este programa.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, organiza a éste, y para sus fines, cuenta con las dependencias siguientes:

1. Dirección
2. Subdirección
3. Departamento Administrativo y de Control
4. Departamento de Asesoría Técnica
5. Departamento de Relaciones Públicas
6. Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles.

Como se desprende de las consideraciones expresadas en el acuerdo antes mencionado, se pone especial empeño en crear un organismo ágil, que atienda y resuelva todo aquello que corresponda a su esfera de competencia, razón por la cual se establece el Departamento de Asesoría Técnica con el fin de proporcionar asistencia técnico-jurídica, a los usuarios del servicio, con el propósito de que la institución tenga una

(38) COLIN Sánchez, Guillermo. Ob. cit., pp. 51 y 52.

positiva repercusión social, y muy en especial de aquellas personas que, por su escasa preparación o carencia de medios económicos pudieran resentir perjuicios en su patrimonio, por falta de un título que ampare la propiedad de sus bienes.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México señala en su capítulo III las obligaciones de la Dirección General, que son entre otras: Dictar las medidas necesarias para la pronta y expedita inscripción de los predios que no se encuentran incorporados al sistema registral; así como la de proponer en casos necesarios, el otorgamiento de subsidios para el pago de derechos de inscripción en el Registro Público; y la de ordenar la Inmatriculación de predios en los procedimientos respectivos (judicial y administrativo).

A través del Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles, se trata de establecer un contacto con la gran masa de poseedores y propietarios, cuyos derechos, muy frecuentemente, se ven afectados de la falta de publicidad legal y de la no oponibilidad frente a terceros, todo ello en virtud de la carencia de título o de no estar éstos inscritos en los registros de la propiedad.

El Reglamento de Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en su capítulo sexto "Del Departamento de Regularización de bienes inmuebles"; en su artículo 17 señala las obligaciones del Departamento en mención.

"Artículo 17.- son obligaciones del jefe del Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles:

- I. Cumplir e instrumentar las disposiciones directas por el Director General para la tramitación judicial o

administrativa de los expedientes relativos a la regularización de bienes inmuebles y a la constitución del patrimonio familiar.

- II. Intervenir por disposición del Director General en los procedimientos tendientes a la regularización e inscripción de los inmuebles del Gobierno del Estado y sus organismos auxiliares.
- III. Promover programas dirigidos a la regularización de la propiedad inmueble, para su incorporación al sistema registral.
- IV. Asesorar a particulares y asociaciones de colonos en los procedimientos dirigidos a la titulación de inmuebles.
- V. Mantener comunicación y coordinación permanente con aquellos organismos públicos y privados que se relacionen con la vivienda, la propiedad territorial y los derechos reales, así como son los organismos públicos estatales y municipales, encargados del planeamiento, ordenación y regulación de los asentamientos humanos..." (39)

De lo anterior podemos darnos cuenta que las funciones a cargo de dicho Departamento permiten concluir que el Registro Público de la Propiedad ha adquirido una nueva imagen con proyección social, para resolver el ancestral problema de la irregular tenencia de la tierra, que por su situación defectuosa está impedida para ingresar al sistema registral.

(39) Artículo 17 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Así como el resaltar que el reglamento del Registro Público de la Propiedad en nuestro Estado, en el artículo 40 contempla como una de las obligaciones del Jefe del Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles la de cumplir e instrumentar lo dispuesto por el Director General del Registro en cuanto a la tramitación de la inmatriculación judicial y administrativa de bienes inmuebles, tendientes a la regularización de los mismos.

Ya que en efecto la tenencia de la tierra en el Estado de México es un alarmante problema, que por las características de la sociedad en que se da, adquiere perfiles que remarcan sus consecuencias conflictivas; pues es el caso que el desmedido crecimiento demográfico en algunas zona urbanas cae dentro de la calificación de "explosivo". Las causas de este problema se deben sin duda alguna al crecimiento natural de la población y sobre todo el incremento poblacional que se da en las zonas urbanas, hacia donde se imanta la emigración rural.

El problema de la migración del campesino hacia las ciudades, que parece muy común en los países denominados del tercer mundo, debido a la creciente industrialización se ha incrementado a un paso demasiado apresurado. La esperanza de empleo como obrero es el aliciente que lanza a la gente de los medios rurales hacia las ciudades; la industrialización a grandes pasos trae como consecuencia el mejoramiento de las condiciones urbanas y esto produce un incontrolado movimiento inmigratorio que dispara el crecimiento poblacional de estas zonas; por otra parte, la industria, a pesar de crecer a un ritmo acelerado, no alcanza a satisfacer la demanda de empleo que crece vertiginosamente.

En estas condiciones el asiento poblacional tiene lugar en zonas geográficas (tal es el caso del Estado de México) en las que se observa un hacinamiento en donde existen servicios urbanos y una ocupación, la mas de las veces ilegítima, creandose con ello inseguridad jurídica e intranquilidad social en relación a los bienes inmobiliarios que demandan una intervención decidida del Gobierno.

Este candente problema no es exclusivo del Estado de México, afecta a todo el país, ya que la titulación de la tierra arrastra problemas desde la época de la conquista. Etapa en la que toda agrupación fue caprichosa e irregular, lo cual generó toda una secuela ininterrumpida de irregularidad, cuyas consecuencias han sido latifundismo, paracaidismo y luchas incesantes y hasta sangrientas por la apropiación de la tierra, invasión de bienes vacantes, mostrencos y aún de los pertenecientes a la nación.

Motivo por el cual surge la inquietud de nuestra parte para realizar la investigación de uno de los medios para la adquisición y regularización de los bienes inmuebles en el Estado de México: La Inmatriculación Administrativa Y la Inmatriculación Judicial. Con la finalidad de que dichas figuras sean conocidas, aceptadas y reguladas en toda la República Mexicana.

Por lo que consideramos conveniente, que no sólo los Gobiernos de los Estados, sino el Gobierno Federal en coordinación con éstos, fusionen los diferentes organismos creados para regular la tenencia de la tierra. Y que al igual, los Estados en coordinación con sus municipios realicen una campaña integral de regularización de bienes inmuebles desde

sus construcciones hasta la inscripción de los mismos en el Registro Público de la Propiedad.

3.1.5. EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA INMATRICULACION

En el campo del Derecho Privado, el Derecho Civil es una disciplina esencial para regular un sin número de situaciones imperantes, en la organización social a que el ser humano se ha visto sometido desde tiempos inmemoriales, para así, regir el desenvolvimiento de su vida en el orden privado de las obligaciones y de los derechos de las personas, en cuanto a sus bienes y relaciones jurídicas.

Tomando en cuenta que el Derecho Civil regula entre otras cosas, los bienes, las posesiones, la propiedad y los medios para adquirirla, las modalidades del derecho de propiedad, copropiedad, servidumbre y desmembraciones de la propiedad; resultaría ineficaz dicha legislación (la civil) si no existieran normas capaces de patentizar en actos concretos la norma sustantiva que ha establecido el legislador.

Por lo que el Código Civil para el Estado de México, es el ordenamiento legal, en el que se encuentra el fundamento sustantivo de la Inmatriculación Administrativa y Judicial.

Dentro de la Legislación Civil del Estado de México, La Inmatriculación Administrativa se encuentra reglamentada en los artículos 2893 fracción VIII, 2897 fracción V, y 2903-A al 2903-F.

A continuación transcribo los artículos y fracciones mencionados, del Código Civil vigente para el Estado de México, por considerarlo conveniente en el contexto de esta tesis:

"Art. 2893.- En el registro de la propiedad inmueble se inscribirán:

- I...
- II...
- III...
- IV...
- V...
- VI...
- VII...

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

"Art. 2897.- La Inmatriculación se verificará:

- I...
- II...
- III...
- IV...

V. Mediante resoluciones administrativas que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado."

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

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

"Art. 2903-C.- La inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del Registro Público, dejará siempre a salvo derechos de tercero."

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

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

"Art. 2903-F.- Cualquiera que se crea con derecho a los bienes materia de inmatriculación administrativa podrá oponerse en los términos que señale el Reglamento." (40)

Acatando la Constitución Política vigente, es necesario observar un procedimiento, para que a través de él, la norma sustantiva cobre forma en la realidad jurídica, y de esta forma produzcan los efectos legales respectivos.

Concluyendo que todo lo previsto en el Código Civil está sujeto a un procedimiento.

Al respecto - Colín Sánchez -, señala que el Procedimiento en el orden al Registro Público de la Propiedad, es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral. (41)

(40) Artículos 2893, 2897 y 2903-A al 2903-F, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

(41) Ob. cit., p. 76.

Los actos, formas y formalidades a que se hace referencia tienen su fuente inmediata en el Código Civil y la mediata, en el Reglamento para el caso del Registro Público de la Propiedad.

Antes de pasar a exponer en sí el procedimiento de la Inmatriculación Administrativa, haremos referencia a los principios registrales, mismos que deben regir todo procedimiento o acto de inscripción o anotación de un bien inmueble en el registro correspondiente.

Principios Registrales.

Tanto la doctrina como la legislación, hacen referencia a una serie de principios que gobiernan al procedimiento registral, aunque su fuente directa e inmediata la tenemos en la ley. Pero que por considerarlos de interés e importancia los enunciamos a continuación.

En forma general se consideran como principios registrales los siguientes:

a) Principio de Inscripción.- el cual tiene dos significados a saber: 1. Que deben inscribirse en el registro todos los documentos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre un inmueble y los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelarias; 2. Que antes de la inscripción estos documentos no producen efecto respecto de terceros.

b) Principio de Legalidad.- es la ley, la que norma todos los aspectos registrales. En este caso el Código Civil y el Reglamento respectivo.

c) Principio de Especialidad.- este, requiere que el bien sobre el cual recae la inscripción este determinado con toda precisión.

d) Principio de Tracto Sucesivo.- este principio consiste en que las sucesivas inscripciones sobre un mismo inmueble deberán estar encadenadas entre sí, de tal suerte que cada nueva inscripción se sustente en la otra anterior, que es antecedente legítimo y necesario.

e) Principio de Rogación.- quiere decir que las inscripciones o anotaciones hechas en el Registro deben ser siempre hechas a petición de la parte interesada; por lo que quedan excluidas, las inscripciones o cancelaciones de oficio.

f) Principio de Prioridad.- significa que una inscripción hecha con anterioridad tiene prioridad sobre una posterior y que inscrito o anotado un documento, no podrá registrarse otro igual.

Con el fin de que el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, pudiese tener mayores bases jurídicas para ampliar su esfera de acción, en torno a la regularización de la tenencia de la tierra, se designó una comisión encargada de elaborar un estudio sobre el procedimiento administrativo de inmatriculación, para ser promovido por la persona legitimada para ello, ante la oficina del Registro Público del lugar al que corresponda la circunscripción del inmueble.

Tal anteproyecto, previo que la inmatriculación administrativa se iniciara en un escrito en donde el interesado expresara: nombre y domicilio, descripción del inmueble, con su nombre, superficie, medidas, colindancias y ubicación,

señalando población, municipio, y distrito; causa, origen de su posesión, el tiempo que se tiene de poseer el inmueble, el nombre de la persona de quien adquirió el inmueble.

A la solicitud anterior se le agregarían los siguientes documentos: Certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre o acredite que el inmueble en cuestión no está inscrito a nombre de persona alguna, constancia que acredite que está al corriente del impuesto en el pago de la contribución relativa al impuesto predial, si se encontraba empadronado fiscalmente.

Se acompañaba el interrogatorio al tenor del cual debía desahogarse el examen de los testigos que posteriormente presentaría el interesado.

Reunidos los requisitos señalados, se formaba el expediente respectivo, haciéndolo saber a la autoridad municipal del lugar de ubicación de inmueble, al registrador, a la oficina fiscal correspondiente, y a los colindantes mencionados en la solicitud, para que manifestaran lo que a su derecho sea procedente.

La Dirección del Registro Público de la Propiedad ordena la publicación de un extracto de la solicitud, a costa del interesado, por tres veces, de tres en tres días, en la Gaceta del Gobierno y en otros periódicos locales de los de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble.

Efectuadas las publicaciones, se señala la fecha para la recepción de la información testimonial de tres personas, por lo menos de notorio arraigo en el lugar donde se encuentra ubicado el bien inmueble. La Dirección del Registro Público

pueda ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes.

Comprobada en los anteriores términos la posesión, en las condiciones y requisitos señalados por el Código Civil, se dicta resolución declarando que ha procedido la inmatriculación promovida y reconociendo el solicitante es propietario del inmueble objeto de la misma.

Tal resolución se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad, protocolización, ante notario.

"Afortunadamente" este anteproyecto, en la actualidad se ha convertido en realidad. En una realidad que se ha llevado a la práctica beneficiando a un número cuantioso de personas que no cuentan con un título de propiedad que ampare su predio. Pero que al mismo tiempo es desconocido por la mayoría de personas que se encuentran en esta misma situación.

Realidad que se encuentra plasmada en el Código Civil vigente en el Estado de México en sus artículos 2857 al 2903 F. Así como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México en el libro cuatro, capítulo I Bajo el nombre del "Procedimiento Administrativo de Inmatriculación; que en sus artículos del 139 al 148 regula el procedimiento de una Inmatriculación Administrativa.

En nuestro tiempo actual, El Reglamento del Registro Público del Estado Libre y Soberano de México, establece el Procedimiento Administrativo de Inmatriculación en los términos siguientes:

"Art. 139.- El procedimiento administrativo de inmatriculación, deberá promoverse por la persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la circunscripción del inmueble."

"Art. 140.- La inmatriculación se iniciará con un escrito en el que el solicitante deberá expresar:

- I. Nombre y domicilio.
- II. La naturaleza y descripción del inmueble, con su nombre, si lo tiene, superficie, medidas, colindantes actuales con su domicilio, si lo supiere, y ubicación, señalando población, municipio y distrito.
- III. Causa u origen de su posesión y tiempo que tiene de poseer el inmueble, mencionando el nombre de la persona de quien adquirió la posesión."

"Art. 141.- A la solicitud anterior deberán agregarse los siguientes documentos:

- I. Certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna.
- II. Constancia que acredite que se está al corriente en el pago de impuesto predial del inmueble de que se trate.
- III. Plano descriptivo y de localización del inmueble.
- IV. Constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a ese régimen.
- V. Constancia de la autoridad municipal de posesión del inmueble, de que no forma parte del dominio del poder público, y
- VI. Los documentos con que justifique su derecho a inmatricular."

"Art. 142.- Reunidos los documentos señalados en los dos artículos anteriores, se formulará el expediente respectivo, notificándose su trámite a los colindantes mencionados en la solicitud, para que manifiesten lo que a su derecho convenga. El Registrador dará aviso de la formación del expediente, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad."

"Art. 143.- El Registrador de la Propiedad, ordenará la publicación de un extracto a costa del interesado por tres veces, de tres en tres días, en la Gaceta del Gobierno y en otro periódico local de los de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble."

"Art. 144.- El Registrador estará facultado para recabar mayores datos, cuando a su juicio, estime incompleta la justificación del derecho del solicitante."

"Art. 145.- Integrado el expediente respectivo el Registrador enviará a la Dirección del Registro Público para su resolución."

"Art. 146.- Con la vista del expediente respectivo, el Director del Registro dictará resolución. Si ha procedido la inmatriculación, se ordenará su inscripción en el Registro Público que corresponda."

El artículo 147 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, contempla los requisitos para oponerse al procedimiento administrativo de la inmatriculación, los cuales son:

- a. Acreditar personalidad en su caso.
- b. Tener interés legítimo.

- c. Acreditar su derecho por cualquiera de los medios establecidos por la ley.
- d. Que no se haya dictado la resolución correspondiente.

Continúa señalando, el mismo ordenamiento legal en su artículo 148: Que si el Registrador estima fundada la oposición dará por terminado el procedimiento administrativo, dejando a salvo el derecho de los interesados, y comunicárselo así al Director del Registro.

El procedimiento descrito, fue establecido mediante reformas al Código Civil vigente en el Estado de México, con fecha dos de junio de mil novecientos ochenta, mediante estas reformas se otorgó competencia a un órgano administrativo como lo es el Registro Público de la Propiedad, para conocer del procedimiento de inmatriculación administrativa; cuya finalidad es la de incorporar al régimen jurídico registral los bienes inmuebles irregulares, haciendo el reconocimiento de propiedad en favor de quien la promueva, dejando a salvo los derechos de terceros.

3.2. EL ORGANISMO JURISDICCIONAL

3.2.1. JURISDICCION

El juez debe "decir el derecho" y para ello debe tener facultades que derivan de su vinculación con el Estado, del que forma parte.

En otras palabras el Estado debe nombrar, por un acto de soberanía, a las personas que ejercen jurisdicción para hacer posible la administración de justicia.

Todo juez, en consecuencia tiene jurisdicción; es decir, facultad de decidir con fuerza vinculativa para las partes, una determinada situación jurídica controvertida.

Si se atiende a la jurisdicción, todos los jueces, desde el Ministro de la Suprema Corte hasta el Juez municipal son iguales ya que, en nombre del Estado, resuelven, con fuerza obligatoria los conflictos sometidos a su conocimiento.

Pero en realidad, lo que crea la diferencia entre los jueces es la competencia, o sea el límite de esa jurisdicción.

3.2.2. LA COMPETENCIA

Llamemosle competencia al límite de la jurisdicción. Al ámbito de esfera o campo dentro del cual un órgano de autoridad puede desempeñar validamente sus atribuciones y funciones. De esa limitación surge la necesidad de lograr que la administración de justicia se lleve a cabo de manera óptima. Ya que humanamente es imposible que un sólo hombre resuelva todas las controversias que se presentan en un Estado determinado. De tal forma que se han seguido los criterios en base al territorio, materia, grado y cuantía para determinar la competencia de un órgano judicial.

Con base en lo anterior, podemos decir que la autoridad competente en el Estado de México, para conocer de la inmatriculación judicial es el juez civil de primera instancia, del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble a inmatricular.

Lo anterior con fundamento en el artículo 6 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México; que señala que los jueces municipales no podrán conocer de los asuntos

relacionados con inmatriculaciones, cuya competencia corresponde a los jueces civiles de primera instancia.

La tramitación de una inmatriculación judicial se agota a través de una jurisdicción voluntaria, en virtud de que esta vía comprende todos los actos en que, por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, (que es el caso de la inmatriculación) se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida o se promueva cuestión alguna entre determinadas partes.

Y tomando en cuenta que la inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro respectivo, que carece de antecedentes registrales (matricula o folio real). Se debe seguir para ello el procedimiento señalado y establecido por nuestras leyes.

3.2.3. EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE INMATRICULACION

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un bien inmueble, podrá obtenerla mediante resolución judicial en los términos de las disposiciones del Código Civil para el Estado de México.

Ordenamiento legal, que señala en su artículo 2897 fracción III: Que la inmatriculación se verificará mediante resolución judicial que la ordene y que haya dictado como consecuencia de la representación de título fehaciente que abarque sin interrupción un periodo de por lo menos cinco años. Lo que significa, que para tramitar una inmatriculación, el promovente debe de haber poseído su predio por cinco años, de forma continua, pacífica y pública .

Por lo que la inmatriculación judicial se verificará en los siguientes dos casos:

- 1) Mediante información de dominio.
- 2) Mediante información posesoria.

1) Mediante información de dominio.- que se encuentra contemplada en el artículo 2898 del Código Civil del Estado de México, que a la letra dice:

"Art. 2898.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no se inscribible por defectuoso, sino esta en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 932 por no estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad de los bienes a favor de persona alguna podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. " (42)

En relación a lo anterior, el Código de Procedimientos Civiles en su artículo 888 fracción IV establece que las informaciones respectivas podrán decretarse únicamente cuando el promovente tenga interés. Y para el caso de acreditar la posesión a que se refiere el artículo 2898 del Código Civil, a su solicitud acompañará certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca de los registros fiscales de las oficinas rentísticas del Estado.

(42) Artículo 2898 del Código Civil del Estado libre y Soberano de México.

Dicha información recibirá con la citación del Ministerio Público, de la autoridad municipal, del Registrador de la Propiedad, de los colindantes y de las personas cuyo nombre aparezca en la boletas prediales. Además con tres testigos de notorio arraigo en el lugar de ubicación del predio en cuestión. Se publicará la solicitud del promovente mediante edictos, en la Gaceta de Gobierno y en el periódico local de mayor circulación; se colocará un ejemplar de la solicitud en el predio objeto de la información.

Acreditado lo anterior, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

2) Mediante información posesoria.- que se plasma en el artículo 2899 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano del Estado de México, que a la letra dice:

"Art.2899.- El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles, no inscritos en el Registro en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente ante quien la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

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

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para la inscripción en general y además las siguientes: los nombres de los testigos que hayan declarado; el resultado de sus declaraciones y la resolución judicial que ordene la inscripción. " (43)

(43) Artículo 2899.

Los requisitos señalados por el código de Procedimientos Civiles, para que se lleva a cabo la información posesoria son los mismos que contempla para la infirmación de dominio. Agregando únicamente en el párrafo último del artículo 888 fracción V, que las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva (poseer el bien inmueble mínimo cinco años, de buena fe, pacífica, continua y pública) y sobre el origen de la posesión.

De igual forma el artículo 2903 contempla: "El que tenga título fehaciente que abarque cuando menos un periodo ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre y cuando se satisfagan los requisitos que señala el Código de Procedimientos Civiles". (44)

Para lo dispuesto por el artículo 2903 del Código Civil, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles en su precepto legal 888 fracción VI:

"El que tenga la posesión en los términos a que se refiere el artículo 2903 de Código Civil, podrá acreditar este hecho mediante resolución judicial, siempre y cuando satisfaga los siguientes requisitos:

a) Que acompañe a su Promoción, además de la titulación: un certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trata no está inscrito a favor de persona alguna; las boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial; un informe

(44) Artículo 2903 del Código Civil del Estado Libre y Soberano de México.

de las oficinas rentísticas del Estado en el que conste nombre de la persona que tiene registrado en el padrón correspondiente al predio.

b) Que tal promoción manifieste bajo protesta de decir verdad; si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso;

c) Que se publique la solicitud de la inscripción en la Gaceta del Gobierno, y en uno de los periódicos locales de mayor circulación, por tres veces, en cada uno de ellos con un intervalo de tres días;

d) Que se cite a la autoridad municipal correspondiente, a los colindantes, a las personas que figuren en los registros fiscales de la oficina rentística del Estado, así como al poseedor cuando sea el caso;

e) Que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición ordinaria, pero sólo podrá tomarse en cuenta si se funda en la posesión o en la titulación fehaciente del mismo inmueble, y para su tramitación se observará lo dispuesto en los últimos párrafos de este artículo.

El mismo precepto legal señala en su última parte el Procedimiento de Oposición en la Inmatriculación Judicial y establece: Que quien se sienta afectado por la información de dominio o de posesión, lo alegará por escrito y se suspenderá el curso del expediente de información, si éste estuviera ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición, quedará este sin efecto, haciéndose saber en su caso la cancelación que proceda." (45)

En conclusión el procedimiento judicial de inmatriculación se inicia con un escrito de demanda, en donde el interesado expresará: Nombre, domicilio, ubicación del inmueble con su nombre, superficie, medidas y colindancias, ubicación señalando población, municipio, distrito, causa y origen de su posesión, el tiempo que tiene de poseer el inmueble y el nombre de la persona de quien adquirió el inmueble.

A la demanda se le agregarán los siguientes requisitos: certificado de no inscripción del predio en cuestión en el Registro Público de la Propiedad, las boletas prediales que acrediten que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial, un informe de las oficinas rentísticas del Estado para efecto de hacer constar el nombre de la persona que tiene registrada en el padrón correspondiente al predio.

Reunidos los requisitos señalados, se presenta la demanda en oficialía de partes común, misma que la turnará al juzgado respectivo; dándole trámite a la demanda, el juez ordenará la publicación de edictos los cuales contienen un extracto de la demanda, en la Gaceta de Gobierno y en uno de los periódicos locales de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble, por tres veces, en cada uno de ellos por intervalos de diez días; así mismo se ordena notificar a los colindantes del predio, al Registrador y a la autoridad municipal del lugar de ubicación del inmueble, así como a la oficina fiscal

(45) Artículo 888 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México.

correspondiente a fin de que manifieste lo que a su derecho convenga, en un término de nueve días hábiles. Así mismo se ordena se ponga a la vista del público en general el aviso de proporciones visibles con todas las anotaciones pertinentes del juicio que se refiere al inmueble que se va a inmatricular.

Posteriormente se abre el periodo probatorio por un término de quince días hábiles para el ofrecimiento de pruebas esencialmente las documentales mencionadas anteriormente; pero primordialmente la testimonial de tres testigos de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del bien a inmatricular, a éstos el juez puede ampliar su examen con las preguntas que estime convenientes. Ordenando al C. Juez se cite a las partes para oír resolución definitiva que conforme a derecho proceda.

Siendo favorable la sentencia definitiva, el juez declarara que ha procedido la inmatriculación judicial y reconoce que el promovente es propietario del inmueble objeto de la misma, tal resolución se tendrá como título de propiedad.

Se solicita que dicha sentencia cause ejecutoria, una vez cumplimentado esto, ordena el juez que se gire oficio al Registro Público de la Propiedad a fin de que sea inscrita tal resolución, a efecto de que se le asigne folio real y antecedente respectivo.

Será inscrita en tal registro, previa protocolización ante notario.

CAPITULO IV

ANALISIS PARTICULAR DE LA INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA

4.1. CARACTERISTICAS

En capítulos anteriores se ha dado el concepto de inmatriculación, mismo que se analiza de manera específica en este apartado. En primer lugar inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, mismo que carece de antecedentes registrales.

La inmatriculación tuvo su antecedente en Australia ya que en dicho país existían dos clases de títulos: 1) el directo que venía inmediatamente de la corona, que era por lo tanto inacatable; 2) el derivado de la corona, que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de completa clandestinidad. Por lo que se procuró que todos los títulos fuesen directos, es decir, como si proviniesen directamente de la corona.

Para ello se estableció el sistema de inmatriculación, o sea el acceso por primera vez, de un bien inmueble al Registro Público de la Propiedad. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho del inmatriculante; así como hacer inacatable ese derecho. De esta manera se crea un título único y absoluto.

Esto es, que inmatricular significa: registrar, anotar, inscribir, tanto la propiedad o posesión de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

La primera, es decir la inscripción de la propiedad de un bien inmueble en el RPP sólo se inscribirá en el caso de que se hallan cumplido los requisitos exigidos por la ley para prescribir un bien, mismos que son:

- a. poseer el inmueble en concepto de propiedad durante cinco años;
- b. de forma pacífica;
- c. continua;
- d. pública; y
- e. buena fe

Entendiéndose por posesión pacífica la que se adquiere sin violencia; Por posesión pública la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos; es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, también lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

En segundo lugar, se inscribirá la posesión de un bien inmueble en el RPP; en el caso de que una persona tenga la posesión de buena fe apta para prescribir de bienes inmuebles no inscritos en el RPP en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, que como se vio, es de cinco años, puede registrar su posesión mediante la resolución de una inmatriculación judicial o administrativa que dicte el Juez y Director del Registro Público de la Propiedad respectivamente. Dicha inscripción se hará por que en efecto, tales bienes carecen de un antecedente registral

Así mismo quien haya obtenido vía judicial o administrativa la inscripción de la posesión de un bien inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la

posesión es de buena fe podrá el promovente acudir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

En cuanto al concepto de inmatriculación judicial y administrativa, que es el siguiente: Son los procedimientos seguidos ante una autoridad administrativa o judicial, que tienen por objeto llevar a cabo la inscripción en el RPP la posesión o la propiedad que se tiene sobre un bien inmueble, con el fin de dar publicidad a su existencia, otorgando seguridad jurídica.

Se desprende que dichos procedimientos se realizarán ante un juez civil, en caso de que se tramite una inmatriculación judicial; y ante el RPP para el caso de llevar a cabo una inmatriculación administrativa, cuyo fin de ambas es que mediante la resolución de la autoridad respectiva se obtenga el registro de un bien inmueble en el RPP para dar publicidad así como seguridad y certeza jurídica al propietario o poseedor del bien inmueble inmatriculado.

4.1.1. MEDIOS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD

A través del tiempo y durante el curso de la historia, han existido casos muy diversos de adquirir los bienes inmuebles, además, el hombre se ha visto en la necesidad de crear formas de adquirir o transmitir la propiedad de este tipo de bienes, así como regular las condiciones y formalidades con las que han

de realizarse y las limitaciones en cuanto al goce y al disfrute de las propiedades.

En la actualidad, la legislación Civil del Estado de México reglamenta las formas de adquirir y transmitir la propiedad de los bienes que ya empleaban los romanos y que a continuación indicaremos:

- A) medios contractuales
- B) medios sucesorios
- C) medios jurisdiccionales
- D) medios administrativos

Se puede considerar la vigencia de las formas de adquirir la propiedad de los bienes inmuebles que desde la época de los romanos ya existían; sin embargo a los que nos referiremos por el tema de nuestro trabajo son a los medios jurisdiccionales (específicamente inmatriculación judicial) y medios administrativos (inmatriculación administrativa).

I. Medios Jurisdiccionales

Dentro de los medios jurisdiccionales para adquirir la propiedad de bienes inmuebles se encuentran:

- a. La inmatriculación judicial.
- b. La usucapión.
- c. La información ad perpetuam.

A continuación nos ocupamos únicamente del primero de ellos: La inmatriculación judicial. Este medio de adquirir la propiedad se utiliza cuando el bien inmueble de que se trata no se encuentra inscrito en el RFP. Se encuentra regulado en el artículo 2897 fracción III del Código Civil vigente en el Estado de México. Como se mencionó en capítulos anteriores,

ésta se tramita en el juzgado civil de primera instancia, de ahí su nombre, ya que se tramita ante una autoridad judicial a través de una jurisdicción voluntaria, con la finalidad de inscribir en el RPP el inmueble de que se trate a nombre del promovente, situación que el juzgador ordena al titular del Registro en la sentencia definitiva.

Esta forma de adquirir la propiedad de los bienes inmuebles se encuentra regulada en la legislación civil del Estado de México, en el título segundo Del Registro Público, capítulo III del Registro de la Propiedad Inmueble de los títulos inscribibles y de los anotables. Artículos 2897, 2898, 2899, 2901 y 2903. Así como en el artículo 888 fracciones IV, V, y VI del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México. Preceptos que han sido desarrollados en el capítulo anterior.

Los requisitos generales que deben llenarse para la procedencia de la inmatriculación son:

- I. Poseer el inmueble en calidad de dueño por un tiempo mayor de cinco años;
- II. Poseer un título de propiedad que por defectuoso no sea inscribible ;
- III. Estar al corriente en los pagos de impuestos al Estado.

De esta manera a través de la inmatriculación judicial el promovente, podrá adquirir la propiedad del bien inmueble que poseyó por el tiempo y características exigidas por la ley.

De esto encontramos su fundamento legal en el artículo 2898 del Código Civil vigente en el Estado de México, que a la letra dice:

"Art. 2898.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, sino esta en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 932 por no estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles."
(46)

De este precepto legal se desprende que toda persona que haya poseído un bien inmueble durante cinco años, de buena fe, continua, pacífica y públicamente puede dejar de ser poseedor y convertirse en propietario mediante el procedimiento de inmatriculación judicial; siempre y cuando se cumplan con las condiciones arriba citadas y además que dicho bien inmueble carezca de antecedentes registrales.

II.- Medios Administrativos

La inmatriculación administrativa ha sido considerada por nuestra legislación civil, como un medio para adquirir la propiedad de un inmueble, al igual que la inmatriculación judicial; ya que a través de este medio administrativo una persona que es poseedor de un predio puede adquirir la propiedad de éste. Así como el obtener el título de propiedad que ampare y acredite al mismo.

Esta forma de adquirir la propiedad de bienes inmuebles se lleva a cabo ante el RPP en el Estado.

(46) Artículo 2898 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de México.

Para su procedencia, además de los requisitos que serán enumerados con posterioridad, es menester contar con un título de propiedad que por defectuoso en la formalidad del mismo no sea inscribible en el RPF. Figura que se encuentra regulada en el Código Civil del Estado de México en los numerales 2997 fracción V y 2903-A al 2903-F; así como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en sus artículos del 139 al 148.

4.1.2. SON MEDIOS PARA REGULARIZAR LA TENENCIA DE LA TIERRA

En el Estado de México se tiene un alto índice de asentamientos humanos, debido, en primer término a su cercanía con la capital de la República. Esta situación atrae a importantes núcleos humanos por concentrarse en estas áreas una creciente industrialización, que constituye una posibilidad de encontrar un trabajo seguro y una habitación decorosa. Lo que en nuestra cruda realidad en más de los casos resulta todo lo contrario, pero en fin, el objetivo del abandono del campo para dirigirse a la ciudad es el de mejorar sus condiciones económicas y elevar su nivel de vida.

Esta persistente movilidad humana, ha traído funestas consecuencias: el crecimiento desmedido de los municipios conurbados con el Distrito Federal; la irregularidad de la tenencia de la tierra y la marginación de asentamientos humanos de los más elementales servicios públicos.

Esta realidad ha sido aprovechada por inescrupulosos vendedores de terrenos arbitrariamente lotificados, carentes por regla general de la documentación correspondiente y por definición también, el ansiado lote que convierte al comprador en poseedor de un bien inmueble que carece de los servicios mínimos, multiplicándose así las ciudades perdidas sin calles

pavimentadas, sin agua, luz, drenaje, ni seguridad. Situación que provoca un acelerado desequilibrio ecológico, propicia el surgimiento y proliferación de fauna nociva y brotes de diversas enfermedades. Estas son unas de las graves consecuencias nocivas y más sobresalientes de la irregularidad de predios.

Existen por otra parte, personas físicas y organizaciones políticas que se dedican a organizar invasiones de tierra sin importar que los inmuebles motivo de tal invasión sean propiedad privada, propiedad comunal o ejidal, el caso es que puedan invadir y construir casas improvisadas con los materiales que tengan a la mano quedándose a vivir en ellas. Recuérdese que con respecto a los terrenos comunales y ejidales, éstos tienen un régimen especial consagrado en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, del cinco de febrero de 1917, que reglamenta su transmisión y posesión.

Este tipo de asentamientos es muy común en el área conurbada y por ende, está provocando día con día un mayor número de asentamientos humanos con irregularidad en la tenencia de la tierra.

Es así como la Inmatriculación Judicial y en especial la Administrativa, más que un medio por el cual se adquiere la propiedad de los bienes inmuebles, es una forma de legalizar la propiedad.

Esta forma de adquirir y legalizar la propiedad de bienes inmuebles, esta siendo utilizada en el Estado de México de manera continua en las dependencias que han sido creadas para coadyuvar a la regularización de la tenencia de la tierra y que en cierta medida ha proporcionado a la ciudadanía, la seguridad

de ser reconocidos como propietarios de los bienes inmuebles que habitan cotidianamente.

Es importante hacer notar que de acuerdo a las características muy especiales de densidad demográfica de las áreas conurbadas del Estado de México con el Distrito Federal, la problemática con respecto a la propiedad de los bienes inmuebles, se agudiza día con día.

Esto ha provocado que las autoridades del Estado multipliquen esfuerzos, creen organismos, comisiones e institutos que se dediquen a la regularización de inmuebles, tratando de resolver mediante alternativas diferentes la problemática de cada lugar invadido o vendido ilegalmente.

En relación a este problema se han creado múltiples reglamentos para atender este conflicto y también se han formado organismos especializados como la Secretaría de Desarrollo Urbano; se han aplicado medidas coercitivas por la Comisión para la Regularización del Suelo en el Estado de México. Pero lo cierto es que la indigente necesidad de tener un lugar donde establecerse para vivir hace que los habitantes de estas zonas se posesionen de los lugares que encuentran deshabitados o simplemente adquieren el derecho de posesión de quien lo tiene, sin llegar a realizar la regularización de estos predios.

Esta situación es explicable. Llegar a la regularización aún contando con las facilidades de los programas implementados por el propio Gobierno del Estado de México, tal es el caso del Programa de Inmatriculación Administrativa, implica un trámite costoso tomando en cuenta que la mayoría de la gente que se encuentra ante una situación así, es de escasos recursos

economicos . Asi como el recabar los documentos exigidos por la ley, implican una tarea ardua para el interesado.

4.1.3. SON PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES

Tanto la inmatriculación judicial como la administrativa se realizan mediante un procedimiento , uno judicial y otro administrativo.

Esto es, la inmatriculación judicial se agota ante un juez civil de primera instancia, quien es competente para conocer del tal asunto. De aqui que se le denomine inmatriculación judicial, y porque al finalizar el procedimiento, el juez emitirá la sentencia en la cual se ordena al registrador que inscriba tal resolución en el RPP en la cual se reconoce como propietario al promovente.

Es un procedimiento judicial ya que comprende todos los actos que, por disposición de la ley o bien por solicitud de los interesados, se requiere de la intervención de un juez civil como autoridad judicial, sin que esto signifique que exista un litigio o controversia entre las partes, ya que debe recordarse que la inmatriculación judicial se promueve como una jurisdicción voluntaria.

En cambio la inmatriculación administrativa se tramita ante el Registro Público de la Propiedad, adscrito a la jurisdicción del inmueble objeto de la inmatriculación. Por ello se conoce como procedimiento administrativo.

Dentro de la participación del Registro Público de la Propiedad en el desarrollo urbano del Estado, señalamos que éste debe de partir de una base fundamental: La correcta titulación de la tierra. Donde no hay título o lo hay

defectuoso, la planeación urbana se convierte en irracional o fantasía, cuando no en daño.

Esta idea central ha de traducirse en el régimen jurídico inmobiliario en reglas de precisión suficientes que permitan regularizar la tenencia de la tierra en forma integral, en vías de un mejor aprovechamiento del suelo urbano y una efectiva función social de la propiedad.

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

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

4.1.4. SU FINALIDAD ES OTORGAR SEGURIDAD JURIDICA

El hombre por su naturaleza sufre en su diario vivir miedos, angustias, temor e inseguridad frente a los demás hombres y a las circunstancias negativas que se le presentan. Necesita el hombre saber que puede esperar del curso de los acontecimientos, que situaciones debe evitar y cuales buscar. Ante sus diversas necesidades el individuo debe buscar casa, vestido y sustento; de tal suerte que ante esta predisposición

del ser humano de prever y evitar males, busca con ansia la tranquilidad real para disfrutar de los bienes materiales que ha obtenido conforme a las normas legales que les brinden una seguridad para su vida.

El derecho busca establecer un orden social con vistas a la seguridad. Así la seguridad es considerada como el bien jurídico que representa la organización estatal en orden al mantenimiento del derecho y a la consiguiente protección del individuo.

Por lo que todo hombre necesita aprovecharse de las cosas que le rodean para poder subsistir, de este modo al individuo no le es suficiente el adquirir de otro particular un inmueble y disfrutarlo así como gozarlo en su posesión; sino que siente la necesidad de tener la certeza de que dicho bien le pertenece en tanto sea dueño y la seguridad de que su derecho de propiedad y posesión le serán respetados por todos los demás hombres, incluso por el propio Estado. Por tal motivo le es necesario acudir a alguien para que le brinde esta protección, y en efecto esa protección y seguridad jurídica tan esperadas por el ser humano la obtiene a través de la inscripción o inmatriculación de su predio en el RFP. Sólo así puede la gente vivir en un ambiente de tranquilidad y seguridad, así como obtener la paz y el bienestar en las relaciones de convivencia humana.

4.1.5. INSCRIPCIÓN DE UN BIEN INMUEBLE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

La inscripción de bienes inmuebles en el RFP se logra y lleva a cabo mediante la inmatriculación judicial o administrativa. Así el RFP tiene como misión principal el dar certeza, publicidad, seguridad jurídica y protección oficial a

la vida jurídica de los derechos que se inscriben. Derechos que llegado el caso, le serán respetados por terceros, previa la identificación y comprobación correspondiente mediante el contenido legítimo de un documento oficial adecuado. Ya que los bienes raíces únicamente pueden ser localizados en su ubicación determinando de forma específica y segura sus colindancias, medidas lineales y superficie total.

4.2. DIFERENCIAS Y SEMEJANZAS

4.2.1. DIFERENCIAS

4.2.1.1. TRAMITACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA

De acuerdo a lo expuesto con antelación, una de las diferencias que podemos apreciar a simple vista entre la inmatriculación judicial y administrativa, es la vía por la cual se van tramitar cada una de ellas. La inmatriculación judicial, como ya se ha mencionado, se tramita vía judicial; en cambio la administrativa se agota ante una autoridad administrativa que es el RPP. Procedimientos que serán promovido por la persona legitimada para ello, ante la autoridad competente según sea el caso.

A nuestro juicio para poder entender de una mejor manera tal diferenciación, consideramos conveniente hacer la distinción entre acto jurisdiccional y acto administrativo. Que a saber es:

1. La función jurisdiccional debe ser provocada o exitada, mientras que la función administrativa no necesita de esa provocación y se desenvuelve por sí misma;
2. La jurisdiccional necesariamente implica una relación de estructura triangular, entre el Estado, por una

parte, y los dos contendientes por otra. Por el contrario, en la función administrativa, la relación por regla general es lineal, entre el Estado y el gobernante;

3. La jurisdiccional siempre recae sobre una controversia; la administrativa no siempre recae sobre un litigio.

(47)

En relación a las diferencias señaladas, cabe mencionar que en el caso de la inmatriculación judicial no debe olvidarse que se tramita como jurisdicción voluntaria, en tanto que no existe un choque de intereses o bien un litigio entre las partes. Sin que por ello deje de considerarse como un medio jurisdiccional, y de ventilarse por tanto ante una autoridad judicial.

Por su parte - Alcalá Zamora (48), señala que la doctrina contempla como características distintivas entre el acto administrativo y el acto jurisdiccional las siguientes:

Acto administrativo

- a) Este acto se caracteriza por el ámbito de discrecionalidad con el que la autoridad puede moverse.
b) Los órganos administrativos son típicamente dependientes.

Acto jurisdiccional

- a) Éste se caracteriza por su legalidad, por su rigor y por su sujeción a una norma determinada.
b) La función jurisdiccional es autónoma porque los jueces son independientes.

(47) GOMEZ Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. Editorial Harla, Octava Edición, México, 1990, pp. 166 y 167.

(48) ALCALA Zamora, y Castillo Niceto. La Teoría General del Proceso y la Enseñanza. Editorial Porrúa, S.A., México, 1982, pp. 184 a 199.

c) En el acto administrativo primero es la ejecución, después la decisión.

d) El acto administrativo no cuenta con un procedimiento preestablecido.

e) El acto administrativo no persigue la cosa juzgada.

c) Por el contrario en este, es primero la decisión y después la ejecución.

d) En cambio éste, tiene un procedimiento preestablecido con un mínimo de garantías.

e) En el acto jurisdiccional se persigue la cosa juzgada.

El mismo autor se encarga de criticar varias de las características señaladas en el cuadro anterior. Por ejemplo, no es exacto que la discrecionalidad sea una nota exclusiva de la función administrativa, puesto que puede encontrarse también en la función jurisdiccional. Así mismo señala que en la función administrativa también priva el principio de legalidad. Criterios con los que estamos de acuerdo.

En igual sentido puede enfocarse al carácter de autonomía de los órganos judiciales y de no autonomía de los órganos administrativos, porque es frecuente encontrar en la realidad dichas características cambiadas, y enfrentarnos a órganos jurisdiccionales dependientes y a órganos administrativos independientes. Otro tanto podría decirse de lo relativo al procedimiento preestablecido, ya que en nuestro caso particular el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en los artículos del 139 al 148, establece el procedimiento administrativo de inmatriculación.

Alcala y Zamora por ejemplo, señala el caso del gran jurado en México, estatuido, hasta 1982 en la Constitución

General, para juzgar las faltas y delitos de los altos funcionarios, que antes de la promulgación de la ley respectiva, en 1940, posibilitaba la aparición de actos jurisdiccionales con un procedimiento no preestablecido; por otro lado es evidente que muchos procedimientos administrativos si tienen un procedimiento establecido en la ley, y la prueba más fehaciente, es el procedimiento de inmatriculación administrativa.

Sin embargo uno de los argumentos más fuertes respecto de la diferenciación entre la inmatriculación judicial y la administrativa parece ser el de la cosa juzgada. "esta tesis se vincula con la obra de un gran administrativista francés Gastón Jeze que estimó que lo característico de la jurisdicción era la obtención de una sentencia con autoridad de cosa juzgada... Ello es tan evidente que dos grandes procesalistas alemanes como son Wach y Goldschmit coinciden precisamente en ese punto, en el de considerar que la meta o finalidad del proceso estriba en la obtención de una sentencia con autoridad de cosa juzgada" (49)

En razón de lo anterior surge la segunda diferencia entre la inmatriculación judicial y la administrativa.

4.2.1.2. LA SENTENCIA DE LA INMATRICULACION JUDICIAL ES DEFINITIVA

Se han expuesto las características que diferencian a un acto administrativo de uno jurisdiccional; y en efecto el argumento más fuerte que hace distinta a una de otra, es la cosa juzgada. Entendiéndose por cosa juzgada la calidad de firmeza que adquiere una resolución.

(49) ALCALA Zamora, y Castillo Niceto. Ob. cit., p. 193.

Al iniciarse el procedimiento judicial de inmatriculación ante el juez competente, se hace con la finalidad de que tal autoridad emita una sentencia favorable al promovente, la cual una vez que haya causado ejecutoria, debe de ser inscrita por orden judicial en el RPP. Misma que se tendrá como título de propiedad y surtirá todos sus efectos legales.

4.2.1.3. LA RESOLUCION DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA DEJA A SALVO LOS DERECHOS DE TERCEROS

A diferencia de la inmatriculación judicial, la resolución administrativa deja a salvo los derechos de terceros

"Artículo 2903-C.- La inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, dejará siempre a salvo derechos de terceros." (50)

Es decir que cualquiera que se crea con derecho a los bienes materia de la inmatriculación administrativa podrá oponerse a que se lleve a cabo la inscripción del bien inmueble en el RPP.

De tal suerte que los terceros que se opongan al procedimiento de inmatriculación administrativa, deberán encontrarse dentro de los supuestos que establecen los artículos 147 y 148 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, mismos que señalan:

Art. 147.- Para oponerse al procedimiento establecido en este capítulo se requiere:

- I. Acreditar personalidad en su caso;
- II. Tener interés legítimo;

(50) Artículo 2903-C del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de México.

III. Acreditar su derecho por cualquiera de los medios establecidos en la ley ;

IV. Que no se haya dictado la resolución correspondiente.

Art. 148.- Si se estima fundada la oposición, el Registrador dará por terminado el procedimiento administrativo, dejando a salvo el derecho de los interesados, y comunicandolo así al Director. (51)

Esquemáticamente, la diferencia entre inmatriculación judicial y administrativa se plantean de la siguiente manera:

Inmatriculación Judicial

- a) Se tramita ante un juez civil de primera instancia.
- b) La sentencia emitida por el juez, es definitiva y adquiere la calidad de cosa juzgada.

Inmatriculación administrativa

- a) Se agota ante el Registro Público de la Propiedad.
- b) Por el contrario la resolución de la administrativa deja a salvo los derechos de terceros.

Sin embargo , a pesar de estas diferencias, la inmatriculación administrativa ha sido implantada como un programa de regularización de tenencia de la tierra en el Estado de México, mismo que ha tenido una aceptación muy favorable y ha ido beneficiando poco a poco a un gran número de familias mexicanas desde hace algunos años a la fecha. Tal y como se demuestra con el siguiente cuadro comparativo, e ilustrado con la respectiva gráfica.

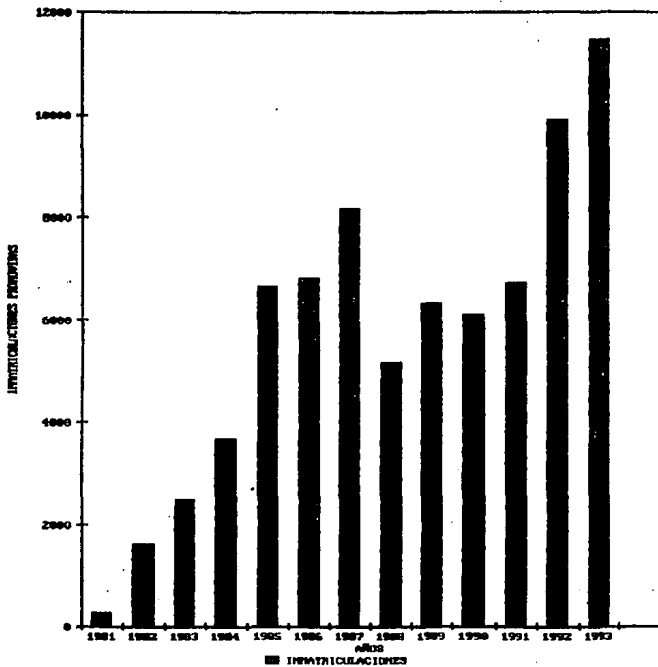
(51) Artículos 147 y 148 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

CUADRO COMPARATIVO DE LAS INMATRICULACIONES ADMINISTRATIVAS
 PROMOVIDAS Y RESUELTAS EN EL ESTADO DE MEXICO A PARTIR DE 1981

AÑOS	INMATRICULACIONES PROMOVIDAS
1981.....	259
1982.....	1,600
1983.....	2,478
1984.....	3,663
1985.....	6,633
1986.....	6,792
1987.....	8,159
1988.....	5,150
1989.....	6,313
1990.....	6,084
1991.....	6,719
1992.....	9,894
1993.....	11,470
T O T A L.....	75,214

INMATRICULACIONES

DE 1981 A 1993



4.2.2. SEMEJANZAS

4.2.2.1. SON MEDIOS PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES

Decimos que son medios para adquirir la propiedad de un bien inmueble, en razón de que a través de la tramitación tanto de la inmatriculación judicial como de la administrativa, una persona que es poseedora de un inmueble, se convierte en propietario del mismo. Situación que ya ha sido referida en este mismo capítulo en el apartado referente a las características de la inmatriculación.

4.2.2.2. SON MEDIOS PARA REGULARIZAR BIENES INMUEBLES

Como se ha mencionado a lo largo del desarrollo del presente trabajo, el Estado de México es uno de los Estados que vive actualmente uno de los problemas sociales más alarmantes: la irregularidad de la tenencia de la tierra. Provocado por el fenómeno de la migración del campesino a la ciudad, situación que descansa en el argumento de que la movilización campo-ciudad se explica por la acción de factores de atracción que actúan como imanes sobre los habitantes más ambiciosos de las zonas rurales.

Señalamos que la migración constituye una poderosa válvula de seguridad indispensable para proporcionar salidas a la angustiada situación del campo mexicano. Parece ser que la situación desigual de marginación rural se convierte en un estímulo para abandonar sus tierras en busca de actividades más lucrativas; por lo que a nuestro juicio, tal decisión de abandonar el campesino sus tierras, no es una decisión libre, sino una necesidad insoslayable de buscar el acceso a los niveles mínimos de subsistencia.

Debemos de ser un poco más objetivos y abandonar la antigua idea de que las luces de la ciudad atraen al campesino y aceptar que el abandono de su lugar de origen constituye una exigencia de sobrevivir aunque sea por debajo de los límites "urbanamente" aceptables. Sin embargo en el contexto urbano, la marginalidad adquiere características muy agudas por efecto de la aglutinación. De esta forma, el crecimiento urbano trae como consecuencias graves: El desempleo, la subalimentación, el analfabetismo, las endemias parasitarias y los déficit básicos en los renglones de vivienda y equipamiento.

Señala -Jorge Montaña Martínez- " Que en las primeras etapas del crecimiento urbano de la capital, los aristócratas del porfiriato y las clases medias altas, abandonaron el centro de la ciudad, para habitar suburbios, dejando sus grandes mansiones, las cuales fueron habitadas por los pobres de la ciudad, adecuándolos a sus necesidades. En su decisión de dejar esta área, que para muchos fue dramática influyeron dos factores: a) la vieja parte de la ciudad empezó a ser rodeada lentamente por grupos lumpen que hacían insegura la vida de las familias. En unos cuantos años estas áreas se convirtieron en guaridas de ladrones, prostitutas y vagos; b) la moda urbana entre estratos medios de los países industrializados, que en la década de los cuarentas empezaron a movilizar a la periferia de las grandes ciudades como un símbolo de prestigio y bonanza."

Continúa diciendo el mismo autor, que las condiciones de vida en los antiguos palacios y las grandes mansiones fueron inicialmente satisfactorias para los nuevos ocupantes, sin embargo, el arribo de amigos, parientes y otro tipo de "recién llegados" obligaron a dividir los grandes cuartos en pequeñas habitaciones, y eventualmente a buscar otros lugares para

vivir. La miseria prevaeciente estaba bien escondida por las fachadas estilo colonial, pero el hacinamiento y la sobre población, los presionó a tomar la decisión inmediata e inevitable. La urgencia de encontrar vivienda barata, y de ser posible sin costo alguno, obligó a los pobres de la ciudad a ocupar una serie de terrenos distribuidos dentro de las áreas altamente urbanizadas. Estos asentamientos humanos fueron llamados "ciudades perdidas". (52)

Mismas que hoy en día, son producto de una invasión organizada o bien de la ocupación de gente que carece de un pedazo de tierra para vivir. Empleando para la construcción de sus viviendas materiales vulnerables como cartón, maderas y otro tipo de desperdicios, prescindiendo de los servicios básicos tales como agua, luz, drenaje, etc, y en el mejor de los casos teniendo un acceso clandestino al agua y electricidad.

Por lo que los asentamientos espontáneos de la primera época de invasiones han permanecido intocables, en términos generales, por los diferentes programas gubernamentales; no sólo por la oposición de sus habitantes, sino también por su "gran capacidad de reproducción" que se explica por la existencia de una desconocida lista de espera de otros pobres de la ciudad, que encuentra en estos asentamientos humanos atractivos suficientes, ocupando de inmediato las viviendas vacantes.

Por lo anterior, y en virtud de que en nuestro país la propiedad inmobiliaria ha tenido un movimiento comercial, en el

(52) MONTAÑO Martínez, Jorge. Los Derechos Sociales del Pueblo Mexicano. Tomo II, Editorial Porrúa, S.A., México, 1978, pp. 582 y 583.

que muchas heredades se transmiten aún de padres a hijos sin llegar a otras manos, sucesivamente; así como el acelerado tráfico inmobiliario en el que un bien inmueble pasa de unas manos a otras mediante un simple contrato privado de compraventa, hace que una gran mayoría de poseedores carezcan de título de propiedad arreglado conforme a derecho a favor de dichos poseedores", razón por la que es difícil la transmisión o modificación de derechos sobre dichos bienes inmuebles.

Una solución a tales problemas ha sido la inmatriculación judicial y administrativa. Esta última muy en especial debido a que el Gobierno del Estado de México, ha implantado el programa de inmatriculación administrativa como un medio para la regularización de la tenencia de la tierra.

4.2.2.3. BENEFICIOS

Los beneficios que se adquieren teniendo regularizado un bien inmueble, mediante el procedimiento de inmatriculación judicial y administrativa son:

- a) Dar posibilidad a los beneficiarios de ser sujetos de crédito.
- b) Lograr arraigar a los beneficiarios a su lugar de origen.
- c) Fortalecimiento y constitución del patrimonio familiar.
- d) Propiciar la formación de sociedades agrícolas.

A continuación explicamos cada uno de estos beneficios.

- a) Dar posibilidad a los beneficiarios de ser sujetos de crédito.

Cuando se requiere dinero y no se tiene, pero se cuenta con solvencia económica, nace la necesidad, así como también la posibilidad de solicitar dinero prestado. Y si existe la confianza necesaria, el préstamo se obtiene. Pues tengamos presente que la palabra crédito deriva del vocablo latino credere-creditum que significa creer, confiar. De esta confianza depende que el crédito se obtenga, pero la persona que presta el dinero no sólo lo hace por la confianza que tiene en la palabra del acreditado sino porque, además, le exige necesariamente una garantía real, misma que consiste en la comprobación de que un bien inmueble con valor igual o mayor a la cantidad prestada realmente exista dentro del patrimonio del acreditado, (quien pide el préstamo) que durante el plazo del préstamo en términos de propiedad, sirve para asegurar que, en caso de incumplimiento en el pago, no perderá su dinero; es decir que el bien inmueble con el que se haya garantizado el crédito quedará excluido del comercio. Esto es a lo que se le llama garantía hipotecaria.

Por lo que todas aquellas personas que posean un título de propiedad realizado conforme a derecho a favor de las mismas y previamente inscrito en el RPF, podrán realizar cualquier operación de transmisión de derechos sobre esos bienes raíces, a través de una venta, hipoteca, arrendamiento, etc. Así como el solicitar y obtener créditos bancarios, agrícolas e hipotecarios a efecto de que los solicitantes del crédito puedan invertir en la cosecha del campo, en alimento para el ganado o bien simplemente para la ampliación o construcción de sus viviendas.

- b) Lograr el arraigo de los beneficiarios en su lugar de origen.

Sabemos que durante la época prehistórica los primeros hombres, dejaron de ser nómadas y se convirtieron en sedentarios al encontrar un lugar donde establecerse al cual tuvieran las condiciones necesarias para lograr su subsistencia, y primordialmente que la tierra fuese propicia para la agricultura, actividad muy importante, que dio paso a que el hombre se arraigara en el lugar donde se ubicaba su pedazo de tierra.

La tierra que ha sido y sigue siendo la principal fuente de riqueza humana, a partir del feudalismo ha llegado a tener un gran desarrollo económico, contemplado desde dos aspectos: Primero como una fuente productora; y segundo como un medio para tener una vivienda cómoda y digna. Por lo que de esta forma la tierra es una de las cosas más anheladas por el ser humano porque arraiga al hombre quien por instinto busca la vida sedentaria y pacífica.

Situación que en pleno fin de siglo XX sigue avivándose día a día, ya que la sociedad mexicana lucha a capa y espada por tener y defender su porción de tierra, un lugar para vivir y desarrollar sus actividades cotidianas. Lográndose esto mediante la obtención de un título de propiedad que ampare su predio, provocando así que la gente permanezca en su lugar de origen.

c) Fortalecimiento y constitución del patrimonio familiar.

El párrafo tercero de la fracción XVII del artículo 27 constitucional establece el patrimonio de familia como un complemento del respeto a la pequeña propiedad; a efecto de consolidar esta, se ordenó la creación del patrimonio familiar, dejando a las leyes locales la determinación de los bienes que

deben constituirlo , estableciendo la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni gravamen alguno.

El Código Civil vigente en el Estado de México reglamenta en forma adecuada, en su título duodécimo del libro primero, lo que llama el patrimonio familiar. Este capítulo es reglamentario del artículo 27 de la Constitución Federal fracción XVII inciso b. En relación con este precepto, el artículo 712 del Código Civil del Estado de México, señala que son objeto del patrimonio de la familia; la casa habitación y la parcela cultivable.

Por lo que el patrimonio de familia es considerado como el conjunto de bienes formados por una casa habitación y una parcela cultivable, destinado a asegurar a una familia la atención de sus necesidades esenciales en un nivel conveniente para su desarrollo social.

Para la constitución del patrimonio de familia instituido voluntariamente por el jefe de ella, con sus propios bienes raíces y con el fin de tener un hogar seguro para los miembros de su familia, lleva a que el jefe de familia realice una serie de actos tendientes a regularizar su bien inmueble a fin de dejar constituido y asegurado el patrimonio de sus hijos.

Nosotros pensamos, que para lograr el fortalecimiento del patrimonio de familia, y considerando que la familia es la base de la sociedad y la base misma del Estado , esta debe de ser protegida económicamente, mediante el aseguramiento de su patrimonio. Logrando que la gran mayoría de familias mexiquenses regularicen sus predios a fin de que puedan contar con un título de propiedad que les de la certeza y seguridad de ser los dueños absolutos y poder así gozar y disfrutar libremente de su bien inmueble. Situación que actualmente se

esta llevando a cabo con y a través de los procedimientos administrativos y judiciales de inmatriculación. Esto conlleva a pensar que realizando una ardua tarea de regularización de bienes inmuebles en trabajo conjunto del Gobierno Federal, Estatal y Municipal en coordinación con los organismos creados para la regularización de inmuebles, y dando un mayor reconocimiento y aceptación a los títulos de propiedad obtenidos conforme a estos procedimientos, por parte de instituciones bancarias y de notarios públicos, se lograría tener un bien inmueble perfectamente regularizado, una vivienda digna misma que representa para la familia un patrimonio propio que le da mayor tranquilidad, favorece el arraigo a sus comunidades, así como al desarrollo urbano y rural.

d) Propiciar la formación de sociedades agrícolas.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos contempla en su artículo 27 fracción IV la creación de sociedades agrícolas, las cuales serán constituidas de acuerdo a los requisitos señalados por la ley reglamentaria, señalando los límites de propiedad territorial que deberán tener las sociedades que se dediquen a la actividad agrícola, así como su estructura de capital y su número mínimo de socios, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad se ajusten en relación con cada socio a los límites de la pequeña propiedad. (53)

De acuerdo a lo anterior podemos decir que la mayor parte de los individuos que poseen un predio, mismo que se encuentra legalmente regularizado y amparado por un título de propiedad que para nuestro caso concreto, sea obtenido vía inmatriculación judicial o administrativa, podrá entonces ser

(53) Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

socio de una sociedad agrícola, pudiendo vender su tierra para obtener dinero en efectivo, o bien podrá pedir créditos dejándola como garantía hipotecaria. Logrando de esta forma poder aportar como socio dinero en efectivo o bien su propia parcela cultivable.

Lograndose así la constitución de sociedades agrícolas a fin de facilitar y aumentar la producción agrícola y ganadera en nuestro país. Beneficiando con ello a un sector muy importante de la población mexicana.

4.3. REQUISITOS DE LA INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA

Los requisitos que deben ser reunidos para la procedencia de la inmatriculación judicial son a saber:

1. Que acompañe a su promoción, además de la titulación certificada del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trata no esta inscrito a favor de persona alguna;
2. Las boletas prediales que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial;
3. Un informe de las oficinas rentísticas del Estado en el que conste el nombre de la persona que tiene registrado en el padrón correspondiente al predio;
4. Que manifieste bajo protesta de decir verdad, si esta poseyendo el predio;
5. Que se publique la solicitud de inscripción en la Gaceta de Gobierno, y en uno de los periódicos locales de mayor circulación, por tres veces, en cada uno de ellos con intervalos de diez días;
6. Que se cite a la autoridad municipal correspondiente, a los colindantes, a las personas que figuren en los

registros fiscales de las oficinas estadísticas del Estado, así como al poseedor cuando sea el caso; y finalmente

7. Poseer el inmueble en calidad de dueño por un tiempo mayor de cinco años.

Los requisitos que deben cumplirse para que proceda la inmatriculación administrativa son los siguientes:

1. El escrito en el que se expresarán:
 - a. Nombre y domicilio
 - b. Naturaleza y descripción del inmueble, con su nombre, medidas, colindantes actuales con su domicilio, si lo supiere y ubicación, señalando población, municipio y distrito.
 - c. Causa u origen de su posesión y tiempo que tiene de poseer el inmueble, mencionando el nombre de la persona de quien adquirió y la posesión.
2. Certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna;
3. Exhibir el título de propiedad que por defectuoso no sea inscribible;
4. Constancia que acredite que se está al corriente en el pago del impuesto predial del inmueble de que se trata;
5. Tener bien delimitado el inmueble mediante el plano y croquis de localización;
6. Exhibir la constancia del comisariado ejidal o comunal con la cual se demuestre que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a ese régimen;
7. Exhibir constancia de la autoridad municipal a efecto de comprobar que tal inmueble no es propiedad federal.

estatal o municipal;

8. Enterar a la oficina rentística del Gobierno del Estado, la cantidad que por concepto de impuestos y derechos marca la ley fiscal;
9. Publicar los edictos correspondientes en la Gaceta de Gobierno y en los diarios locales de mayor circulación.
10. Por último se requiere poseer el bien inmueble por lo menos los cinco años anteriores a la Presentación de esta acción.

Requisitos que en nuestra opinión son suficientes para acreditar la situación legal del predio a inmatricular, mismos sin los cuales, es imposible que se realice el trámite de inmatriculación judicial y administrativa.

Motivo por el cual creemos que la figura de la inmatriculación judicial y sobre todo la administrativa, debe de ser difundida, reconocida y aceptada tanto por todas las instituciones de crédito como por los notarios públicos.

Lo anterior partiendo de la base de que nuestra legislación civil regula tales figuras jurídicas y establece de manera muy completa y acertada los requisitos para agotar los procedimientos de inmatriculación respectivos .

Pero por otro lado, consideramos que estos requisitos, y tomando en cuenta la gran problemática de irregularidad de la tenencia de la tierra por la que atraviesa el Estado de México, resulta la más de las veces imposible reunir estos requisitos , por lo tardado y costoso de los mismo. Situación que trae consigo que los poseedores de bienes inmuebles irregulares no inicien o bien dejen a medias el trámite de inmatriculación.

Por lo que proponemos que para legalizar los predios de una manera eficaz, el Gobierno estatal a través de los organismos encargados para la regularización de la tenencia de la tierra realice la simplificación de trámites y reducción de cuotas.

CONCLUSIONES

PRIMERA.-Se infiere de manera sencilla que la propiedad o el dominio de la tierra, a través de la historia de la humanidad, ha sido un medio para acreditar una supremacía o bien un status social sobre los demás. Desde el hombre primitivo que imponía la fuerza física para apropiarse de un determinado territorio, hasta los romanos que aun contando con su amplia legislación al respecto, no fueron ajenos al empleo de la fuerza de sus ejércitos para llegar a dominar al viejo mundo.

SEGUNDA.- México no ha sido la excepción de la compleja problemática que genera la organización de la propiedad de la tierra. A través de la historia diferentes gobiernos han reglamentado distintas maneras de poseer y transmitir la propiedad de la misma. Desde los calpullis, en la época de los aztecas, hasta la compraventa actual. Pero el crecimiento arbitrario ha generado la aparición de áreas conurbadas con las principales ciudades del país. Y el problema subsiste quizá más complejo y agudo. A la cauda perniciosa que plantea un asentamiento irregular, se agregan otros más, de no fácil solución.

TERCERA.- La regularización de la tenencia de la tierra es una acción de orden público e interés social, que partiendo del reconocimiento de los asentamientos humanos irregulares, incorpora a los tenedores precarios al orden legal urbano.

CUARTA.- En la zona metropolitana del valle Cuautitlán-Texcoco surgen cada año 730 hectáreas de zona urbana, el 36% de esa nueva mancha urbana está conformada por asentamientos humanos irregulares que en su mayoría surgen en terrenos no aptos para el desarrollo habitacional, de ahí la importancia de asumir políticas realistas y coordinar esfuerzos entre el Gobierno estatal y los municipios de la región para contener tal fenómeno.

QUINTA.- La regularización de la tenencia de la tierra vía inmatriculación judicial y administrativa, tiene como prioridad proporcionar a los habitantes de menores ingresos de la entidad, alternativas legales de uso de suelo y dar seguridad jurídica a la propiedad de sus lotes convirtiéndolos en patrimonio familiar.

SEXTA.- El Registro Público de la Propiedad, es una institución creada por el Estado, que tiene entre sus metas prioritarias el regularizar la tenencia de la tierra, por lo que a través de su programa de inmatriculación administrativa pretende introducir a la vida registral el mayor número de predios posibles beneficiando de este modo a un gran número de familias mexicanas.

SEPTIMA.- Como una posible opción para el tratamiento de la problemática que presenta la irregularidad de la tierra se propone que el Gobierno del Estado de México, fusione los diferentes organismos creados para tal efecto y que en coordinación con sus

municipios principalmente con los 17 que se encuentran comprendidos en el área conurbada, se emprenda una campaña integral de regularización de bienes inmuebles que incluyan desde la regularización de las construcciones hasta la inscripción de los mismos en el RPP, dando todas las facilidades que para ello se requieran, a un costo accesible para la población.

OCTAVA.- La situación arriba propuesta de ser llevada a cabo representaría un ingreso considerable para los gobiernos estatales y municipales, mismo que a su vez podría ser utilizado al mantenimiento y mejoramiento de los servicios públicos, en un marco de una eficaz simplificación administrativa.

NOVENA.- Uno de los principales compromisos de la actual administración en el Estado, es el de la regularización de la tenencia de la tierra y para ello existe en nuestra legislación civil, entre otras figuras el procedimiento de inmatriculación judicial y administrativo para llevar a cabo la regularización de bienes inmuebles.

DECIMA.- Se propone que para legalizar los predios de una manera más eficaz, se conozca y difunda el procedimiento judicial y sobre todo el administrativo de inmatriculación, pues a través de ellos se lograría un mayor control sobre el suelo que constituye el territorio del Estado, así como el incorporar los predios al régimen fiscal, fortalecer y constituir el patrimonio familiar, e incorporar al

sistema registral los predios que se encuentran fuera del mismo. la posibilidad de que los beneficiarios sean sujetos de créditos, fomentar la formación de sociedades agrícolas, y finalmente aumentar el tráfico legal inmobiliario.

B I B L I O G R A F I A

- A. Borda, Guillermo. Manual de Derechos Reales. Editorial Ferrot, Tercera Edición, Argentina, 1976.
- ACOSTA Romero, Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo. Editorial Porrúa, S.A., Novena Edición, México, 1990.
- ALVAREZ Del Castillo, Enrique. Los Derechos Sociales del Pueblo Mexicano, Tomo II, Editorial Porrúa S.A., México 1978.
- ALVAREZ, José María. Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias. México, UNAM, Instituto de Investigaciones jurídicas.
- ARAUJO Cajica, Luis. Derecho de las Cosas y de las Sucesiones. Editorial Cajica, Puebla, 1967.
- BECERRA Bautista, José. Introducción del Derecho Procesal Civil. Editorial Cárdenas, Editor y distribuidor, Cuarta Edición. México 1985.
- CAPITANT Henri. Vocabulario Jurídico. Editorial Depalma, Novena Edición, Argentina, 1975.
- CASO Alonso y A.Vivo Jorge. México Prehispánico. Editorial Emma Hurtado, México, 1946.
- CASTRO Marroquín, Martín. Derecho del Registro. Editorial Porrúa S.A., México, 1962.
- COLIN Sánchez, Guillermo. Informe de Labores de la Dirección del Registro Público de la Propiedad 1973-1975. Editorial Libros de México S.A., México, 1976.
- COLIN Sánchez, Guillermo. El Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa S.A., Segunda Edición, México, 1979.

- CHIOVENDA Giuseppe. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Vol. II, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1989.
- DELGADO Cantú, Gloria M. Historia de México. Editorial Alhambra Mexicana, S.A.; Tercera Edición, México, 1992.
- DIAZ González Vergara, Rodolfo. Curso de Derecho Registral. Facultad de Jurisprudencia, Universidad Autónoma del Estado de México.
- DICCIONARIO Enciclopédico Quillet. Tomo X; Editorial Cumbre, S.A., Undécima Edición, México, 1979.
- ENGELS Friedrich. El Origen de la Familia la Propiedad Privada y el Estado. Editorial la Red de Jonás, Tercera Edición, México, 1985.
- FLORIS Margadant, S. Guillermo. El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge. S.A., Sexta Edición, México, 1975.
- GOMEZ de Liaño E. Diccionario Jurídico. Editorial Gráficas Cervantes, S.A., Salamanca, 1979.
- HEDERMANN J.W. Derechos Reales. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1955.
- JIMENEZ Moreno, Wilberto; Fernández Ma. Teresa y Miranda José. Historia de México. Editorial Eclalsa, S.A., Décimo primera Edición, México, 1979.
- MEDINA Cervantes, José Ramón. Derecho Agrario. Editorial Harla, S.A., Segunda Edición, México, 1987.
- MIRAVETE y Madrazo Pascual. Derecho Civil. Tomo I, Editorial Porrúa, S.A., Mexico, 1966.
- MORA, Tomás. Diccionario Jurídico Espasa. Editorial Calpe, España, 1992.

- PETIT, Eugene. Derecho Romano. Editorial Porrúa, S.A., México. 1984.
- PINA Rafael De. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, S.A., Décimo tercera Edición, México, 1985.
- RIBO Duran, Luis. Diccionario de Derecho. Editorial Bosch, S.A., España, 1937.
- ROJINA Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II, Editorial Porrúa, S.A., Vigésima primera Edición, México, 1989.
- SANDOVAL Hernández, Sergio y Flores Soto Armando. Jurisprudencia Registral Inmobiliaria y Mercantil. Segunda Edición, México, 1980.
- SILVA Herzog, Jesús. Breve Historia de la Revolución Mexicana. Tomo I y II, Editorial Fondo de Cultura Económica, México, 1976.
- VIVES, J. Vicens. Historia Económica de España. Editorial Vicens Vives, España, 1980.
- WOLFF, Martin. Derecho de Cosas. Vol I, Editorial Urgen, S.A., Segunda Edición, Barcelona, 1951.

LEGISLACION

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Trillas, S.A., México, 1994.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de México. Comisión Estatal Electoral. Toluca, México, 1994.

Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Porrúa, S.A., 58a. Edición, México, 1994.

Gobierno del Estado de México. Secretaría General de Gobierno. Compilación Legislativa del Estado de México 1994. Código Civil del Estado de México, Tomo VI, Toluca, México, 1994.

Gobierno del Estado de México. Secretaría General de Gobierno. Compilación Legislativa del Estado de México 1994. Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México, Tomo VI, Toluca, México, 1994.

Gobierno del Estado de México. Secretaría General de Gobierno. Compilación Legislativa del Estado de México 1994. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, Tomo I, Toluca, México, 1994.

Gobierno del Estado de México. Secretaría General de Gobierno. Compilación Legislativa del Estado de México 1994. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, Tomo IV, Toluca, México, 1994.

Gobierno del Estado de México. Secretaría General de Gobierno. Compilación Legislativa del Estado de México 1994. Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado de Carácter Estatal denominado "Comisión para la Regularización del suelo del Estado de México", Tomo IV, Toluca, México, 1994.

Gobierno del Estado de México. Secretaría General de Gobierno. Compilación Legislativa del Estado de México 1994. Código Fiscal del Estado de México, Tomo II, Toluca, México, 1994.

Ley Agraria y Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios,
Editorial Porrúa, S.A., Quinta Edición, México, 1994.

SIGLAS UTILIZADAS

RPP= Registro Público de la Propiedad

INDICE

Pág.

DEDICATORIA	4
INTRODUCCION	6
CAPITULO I	
ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD	
1.1. Roma	9
1.2. España	19
1.3. México	24
1.3.1. Epoca prehispánica	24
1.3.2. La colonia	28
1.3.3. La independencia	34
1.3.4. La Constitución política de 1917 y la propiedad de la tierra.	38
CAPITULO II	
GENERALIDADES DE PROPIEDAD E INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA	
2.1. Concepto de propiedad	41
2.1.1. Etimológico	41
2.1.2. Doctrinal	42
2.1.3. Jurídico	46
2.1.4. Legal	48
2.2. La propiedad como necesidad inherente al hombre	52
2.3. La forma y la publicidad	56
2.3.1. La forma	56
2.3.2. La publicidad	57
2.4. La inmatriculación	58
2.4.1. Concepto de inmatriculación	60
2.4.2. Inmatriculación judicial y	

administrativa	61
2.4.2.1. Concepto de inmatriculación judicial	61
2.4.2.2. Concepto de inmatriculación administrativa	62

**CAPITULO III
EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL
ORGANO JURISDICCIONAL**

3.1. El Registro Público de la Propiedad	63
3.1.1. Panorama histórico	63
3.1.2. Concepto	65
3.1.3. El registro como seguridad de los derechos	67
3.1.4. El Registro Público de la Propiedad en el Estado de México	70
3.1.5. El procedimiento administrativo de inmatriculación	76
3.2. El órgano jurisdiccional	85
3.2.1. Jurisdicción	85
3.2.2. Competencia	86
3.2.3. El procedimiento judicial de inmatriculación	87

**CAPITULO IV
ANALISIS PARTICULAR DE LA INMATRICULACION
JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA**

4.1. Características	94
4.1.1. Son medios para adquirir la propiedad	96
4.1.2. Son medios para regularizar la tenencia de la tierra	100
4.1.3. Son procedimientos administrativos y judiciales	103
4.1.4. Su finalidad es otorgar seguridad	

jurídica	104
4.1.5. Inscripción de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad	105
4.2. Diferencias y Semejanzas	106
4.2.1. Diferencias	106
4.2.1.1. Tramitación judicial y administrativa	106
4.2.1.2. La sentencia de la inmatriculación judicial es definitiva	109
4.2.1.3. La resolución de la inmatriculación administrativa deja a salvo los derechos de terceros.	110
4.2.2. Semejanzas	114
4.2.2.1. Son medios para adquirir bienes inmuebles	114
4.2.2.2. Son medios para regularizar bienes inmuebles	114
4.2.2.3 Beneficios	117
4.3. Requisitos	122
CONCLUSIONES	126
BIBLIOGRAFIA	130