

130
29



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"



ANALISIS JURIDICO DE LA INMATRICULACION
ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE MEXICO.

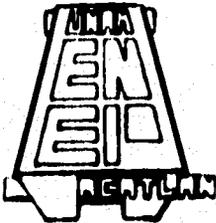
T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

HUMBERTO GIL RUIZ



NAUCALPAN, EDO. DE MEXICO

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

A MIS PADRES:

RUBEN GIL REYES

Y

JOSEFINA RUIZ DE GIL

Con mi más profundo, respeto y agradecimiento.

Su apoyo incondicional ha permitido el logro

de una de mis más apreciadas aspiraciones.

A MI ESPOSA:

MARIA GUADALUPE LOPEZ DE GIL

Con todo mi cariño, por brindarme

generosamente su ayuda.

A MI HIJA:

LIZBETH GIL LOPEZ

Con el enorme deseo de que esto

represente una guía de superación

en su vida.

A MIS HERMANOS

A MIS MAESTROS Y ESCUELA

A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS.

Y A TODOS AQUELLOS

Que de alguna forma contribuyeron
a la realización de un objetivo -
más en mi vida.

ANALISIS JURIDICO DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA
EN EL ESTADO DE MEXICO.

INTRODUCCION.

CAPITULO I.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD.

- 1.1. Egipto.
- 1.2. Roma.
- 1.3. Australia.
- 1.4. Alemania.
- 1.5. Francia.
- 1.6. España.
- 1.7. México.
- 1.8. Concepto del Registro Público de la Propiedad.
- 1.9. Terminología.

CAPITULO II.

LA PROPIEDAD Y EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

- 2.1. Generalidades.
- 2.2. Concepto de propiedad.
 - 2.2.1. Concepto etimológico.
 - 2.2.2. Concepto doctrinal.
- 2.3. Procedimiento registral.
 - 2.3.1. Objeto y fin del procedimiento registral.
 - 2.3.2. Principios registrales.

2.3.3. Sistemas registrales.

2.4. Establecimiento normativo del Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO III.

FORMAS ORIGINARIAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

3.1. Posesión.

3.1.1. Concepto.

3.1.2. Elementos de la posesión.

3.2. Usucapión.

3.2.1. Tiempo necesario para usucapir.

3.2.2. Sistema para computar plazo.

3.2.3. Suspensión de la usucapión.

3.2.4. Interrupción de la usucapión.

3.2.5. La usucapión en el campo práctico.

3.2.6. Efectos de la usucapión.

3.3. La inmatriculación.

3.3.1. Concepto de inmatriculación.

3.4. Inmatriculación judicial.

3.4.1. Procedimiento judicial de la inmatriculación.

3.4.2. Requisitos de procedencia de la inmatriculación judicial.

3.4.3. Efectos jurídicos de la inmatriculación judicial.

3.4.4. Beneficios que otorga la inmatriculación judicial.

CAPITULO IV.

**ANALISIS PARTICULAR DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA
EN EL ESTADO DE MEXICO.**

4.1. Generalidades.

4.2. Concepto de inmatriculación administrativa.

4.2.1. Procedimiento administrativo.

**4.2.2. Requisitos de procedencia de la inmatriculación
administrativa.**

4.2.3. Efectos jurídicos.

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

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

El hombre desde siempre se ha visto con la necesidad de tener para realizarse en sociedad, es decir para que el ser humano pueda desarrollarse tiene que disponer de sus bienes gozando de ellos pero primeramente debe ser el dueño.

En México se cuenta con una de las capitales más grandes del mundo y el Estado de México mantiene una vecindad con esta Capital por su situación geográfica, partiendo de aquí encontramos que la problemática que ha existido por la inmigración de personas de sus Estados natales hacia la Capital en busca de trabajo y de mejores modos de vivir, ha creado que se establezcan en lugares que no tienen dueño, o bien si existe con un simple contrato de compraventa privado, venden a estos sin la más mínima formalidad que debiera tener para la Transmisión de inmuebles por otro lado por costumbre la Tenencia de la tierra se ha trasmitido de padres a hijos encontrando que de igual forma no cuenta con la legalidad que se requiere para ser un verdadero propietario constituyendo así la posesión.

Por tales motivos estos asentamientos humanos irregulares no generan impuestos relativos a los traslados de Dominio y Predial, por lo que el Estado se ve afectado para proporcionar eficazmente los servicios públicos que requieren estos lugares, generándose así fuentes de contaminación para la sociedad misma.

Tomando en cuenta esta situación el Gobierno del Estado de México atento a este problema de años atras, contempla en su legislación la forma de resolver este problema, estipulando para estos casos la figura de la Inmatriculación Judicial, como medio de adquirir la propiedad, por una parte el Estado se ve allegado de recursos económicos y así proporciona los servicios requeridos por la ciudadanía y por otra parte el interesado será propietario con los beneficios que otorgan las leyes.

Posteriormente se crea la figura de la inmatriculación administrativa en donde el Reglamento para el Registro Público de la Propiedad faculta al Director de esta Institución para que dicte resoluciones y que por su naturaleza contraviene a nuestra carta magna concretamente en sus artículos 17 y 49 Constitucionales.

Partiendo de este orden de ideas este trabajo de Tesis se inicia con el estudio histórico del Registro Público de la Propiedad buscando la forma más antigua en donde se crea esta oficina, con el fin de dar publicidad a los actos que ahí se registran, partiendo del estudio de varios países hasta llegar a México.

Posteriormente tocamos de manera general el punto concerniente a la propiedad provocando que el lector observe la importancia tan fuerte que tiene este derecho y que por tal mo

tivo es digno de que una autoridad competente decida sobre él, así como el procedimiento registral señalando todo lo concerniente al Registro Público de la Propiedad partiendo de bases teóricas como jurídicas.

En un tercer capítulo hablamos de las formas de adquirir la propiedad de manera original. Con ésto nos referimos a que parte de la posesión como apta para producir prescripción Adquisitiva y convertir al poseedor en propietario, para lo cual tocamos a la figura de la Usucapión y principalmente a la Inmatriculación Judicial como medios para lograr este fin.

En el capítulo cuarto analizaremos profundamente con sentido jurídico a la figura de la Inmatriculación Administrativa, como un medio más para adquirir la propiedad a través de un procedimiento seguido ante la institución del Registro Público de la Propiedad y obtener una resolución administrativa dictada por el Director General de dicha institución, por lo que una vez concluido el presente trabajo nos lleva a tomar una decisión tajante, que por los motivos que en el transcurso de esta investigación se presentan y que sirven de fundamento para concluir de la manera que se manifiesta en el apartado perteneciente a las conclusiones.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

1.1 EGIPTO.

En este lugar existieron dos tipos de archivos, en los cuales se llevaban controles de los inmuebles y de sus impuestos los que fueron:

"La bibliozeke demosion longo (Archivo de negocios), en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto, y la enktescon bibliozeke (Archivo de adquisiciones), regida por funcionarios análogos a nuestros Registradores (bibliofilakes) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en las transmisiones de derechos de igual carácter. Caso de enajenación o gravamen de fincas, se solicitaba autorización del bibliofilakes para realizar el acto, por medio de una instancia (prosangelia), en la que se hacía constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado terminado con la petición de que se ordenara al fedatario la autenticación del mismo.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

1.1 EGIPTO.

En este lugar existieron dos tipos de archivos, en los cuales se llevaban controles de los inmuebles y de sus impuestos los que fueron:

"La bibliozeke demosion longo (Archivo de negocios), en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto, y la enktescon bibliozeke (Archivo de adquisiciones), regida por funcionarios análogos a nuestros Registradores (bibliofilakes) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en las transmisiones de derechos de igual carácter. Caso de enajenación o gravamen de fincas, se solicitaba autorización del bibliofilakes para realizar el acto, por medio de una instancia (prosangelia), en la que se hacía constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado terminado con la petición de que se ordenara al fedatario la autenticación del mismo.

Los asientos se verificaban regularmente en virtud de declaraciones (apógrafe) presentadas por los interesados en las compras, herencias, adquisiciones y cancelaciones, habiéndose encontrado papiros que demuestran la existencia de anotaciones preventivas (parazesis) de tipo variado.

Los bibliofilakes poseían facultades calificadoras, comprobaban las declaraciones (apógrafe) y anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados.

Se llevaba el archivo, probablemente por los nombres de los propietarios y orden alfabético, y existían una especie de índices (diastromata), que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema del folio personal, es decir, agrupando bajo el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos."

(1)

1.2 ROMA.

En el Derecho Romano no existía la Institución Registral que diera publicidad a los actos, la transmisión de la propiedad se llevaba a cabo por actos exteriores y en ocasiones so-

(1) Pérez Fernández del Castillo Bernardo, DERECHO REGISTRAL - Tercera Edición, editorial Porrúa, México 1992 Pág. 4

lemnes dando así publicidad limitada.

Existió el período Clásico y Justiniano, pero además -- existió un período más denominado Derecho Moderno que a continuación se explican.

DERECHO CLASICO.

En este período había tres formas de transmitir la propiedad:

A.- LA MANCIPIATIO, este modo solemne de adquirir la propiedad es sólo eficaz respecto de Res Mancipi (fundos Italicos) y entre ciudadanos romanos. Se requiere la presencia de cinco testigos, las dos partes, un libripens (portabalanzas), una balanza y un pedazo de bronce (símbolo del precio).

En caso de resultar que el derecho de propiedad del vendedor no fuera perfecto, de modo que el comprador tuviera que entregar el objeto a un tercero con mejor derecho (evicción) - el comprador podía reclamar del vendedor una indemnización de dos veces el precio pagado mediante la actio auctoritatis.

B.- IN JURE CESSIO, este es un pleito ficticio, por el cual - dos personas con acceso a la justicia romana y con ius commercii podían transmitir la propiedad de res mancipi o res nec mancipi. desde luego no hubo la garantía de la actio auctoritatis; formalmente el comprador no había adquirido algo del vendedor - sino que sólo había afirmado que la propiedad de un objeto le correspondía y por la defectuosa defensa del demandado, el actor había ganado el pleito.

Esta figura recibe ese nombre porque existe una manifestación pasiva por parte del cedente; *cedere* quiere decir no oponerse, así el enajenante y el adquirente se presentan como actor y demandado ante la autoridad competente, en Roma ante el pretor y en las provincias Itálicas ante el praeses.

El procedimiento era el siguiente: El adquirente por medio de solemnidades habla sobre la *vindicatio*, la autoridad in interroga al cedente sobre la *contravindicatio*, si el cedente niega o calla el magistrado adjudica el bien al reivindicante. C.- *TRADITIO*, ésta consistía en la entrega física de la posesión de la cosa con la intención de las partes de transmitir la propiedad.

"Es el más importante de los modos derivativos de adquirir la propiedad del *IUS NATURALE*, en sentido amplio la *traditio* es la remisión que hace de una cosa una persona llamada *tradens*, a otra llamada *accipiens*.

Vista exteriormente es sólo la entrega del *corpus*, hecho material sin ninguna significación, la intención de las partes le da en cada caso una fisonomía y eficacia jurídica diferente; así, habrá nuda *traditio* cuando se entrega el *corpus* sin el *animus*, haciendo un detentador al receptor del objeto, Cuando al entregar el objeto se renuncia al *animus*, el efecto de la *traditio* es adquirir la

iusta possessio. Finalmente se transfiere la propiedad cuando:

a).- El tradens hace remisión del corpus al accipiens.

b).- Las partes tienen la intención de enajenar la una y de adquirir la otra."(2)

Esta forma de transmitir la propiedad se compone de tres elementos, el primero es el elemento material que es el corpus, esto es la cosa física; el objeto tenía que ser entregado de mano a mano, con el transcurso del tiempo la traditio fue simbólica, ésta consistía en la entrega de llaves, título de propiedad o algo que representara la propiedad; la traditio longa manu era cuando bastaba señalar el objeto para manifestar su transmisión, era brevi manu cuando el comprador ya tenía en su poder el bien por algún otro motivo.

El segundo de los elementos que constituía esta figura era el intencional, es la voluntad misma que manifestaban las partes, por una parte el tradens desea enajenar y el accipiens tiene el deseo de adquirir.

El tercer elemento es la iusta causa, esto quiere decir, que es la relación de derecho que ya existe en la propia transmisión de la propiedad.

La traditio por sí sola no transmite la propiedad sin embargo es complemento del acto translativo pues al reunir los -

(2) A. Bravo González Sara Bialostoski, COMPENDIO DE DERECHO ROMANO, Edit. Pax-Méx. Segunda edición, Nov. 1968.

elementos mencionados toma forma la figura y produce efectos jurídicos.

DERECHO JUSTINIANO.

En este período se conserva la TRADITIO, como medio de adquirir la propiedad, Justiniano lo aplica, para el derecho natural se adquiere por tradición y por lo tanto al existir los elementos citados operaba la tradición y en consecuencia se transmitía la propiedad.

DERECHO ROMANO MODERNO.

En este período no encontramos una forma clara de lo que es el Registro Público de la Propiedad, pero encontramos figuras que se aplicaban para llevar a cabo el derecho de propiedad y su transferencia, en el derecho romano moderno existió la CONSTITUTO POSESORIO, que consistía en la redacción de una carta la cual contenía una cláusula en ésta se estipulaba que el adquirente recibía la posesión jurídica y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente, posteriormente se llevaba mediante cláusula vendidit et tradidit (vendió y entregó), es así como en este período se transmitía la propiedad.

De acuerdo a que uno de los principios sobre los que gira la publicidad, se dice que en Roma ésta aparecía por la presencia de los testigos y el libripens en la mancipatio, por la intervención del magistrado en la in jure cesio y por el hecho de la posesión continua y pacífica tenida a la vista de todo -

el pueblo en la traditio.

1.3 AUSTRALIA.

Este sistema de registro tuvo gran trascendencia, su -- creador fue el Irlandés Sir Robert Richard Torrens, quien en - 1858 creo el sistema sustantivo ya que la inscripción primera- o inmatriculación de un inmueble era obligatoria para transmi- tir la propiedad, a este sistema se le conoció, como ACTA TO- RRENS.

Torrens al ver que en esa nación existían dos tipos de - propiedad, los de la corona y que si aparecían registrados y - los que no venían de la corona y que no eran sujetos de regis- tro, encontrando así que su tráfico inmobiliario era clandesti- no motivo de innumerables fraudes, conmovido por esta razón - busca la forma de que todos los inmuebles por medio de la inma- triculación se registren y así evitar el problema de fraude a miles de compradores.

Esta organización se estableció en un registro único para todo el territorio, encabezado por un Registrador general.

1.4 ALEMANIA

El Derecho Germánico posterior al derecho Romano contuvo dos fórmulas las cuales fueron:

"La gewere y el auflassung, eran las formas de - transmitir la propiedad. La Gewere se integraba - por dos aspectos: la entrega al adquirente, y la - desposesión o abandono del enajenante. El Auflas -

siung, podía ser judicial o extrajudicial. El primero, al igual que la in jure cesio, era un juicio simulado; el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, éste se allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la posesión. En el extra-judicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la propiedad en el libro territorial. A este sistema se le conoce como registro constitutivo."⁽³⁾

Siendo Alemania el bastión de la publicidad registral -- adoptado en nuestras leyes que nos ha llegado a través de España.

1.5 FRANCIA.

La transmisión de la propiedad se llevaba a través de las figuras jurídicas alemanas mencionadas anteriormente y que son la Gewere y Auflassung pues el Código Frances de 1804, no contempló un apartado para el Registro Público de la Propiedad aunque existieron diversos artículos en los cuales toma en cuenta esta materia, por ejemplo, disposiciones que tratan sobre las hipotecas, cancelación y reducción de las inscripciones, modo de hacer la inscripción de los privilegios e hipotecas, de la publicidad de los registros y de la responsabilidad de los Registradores.

Más tarde se redactó la Ley Hipotecaria de 1855, que se-

(3) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Ob. cit., pág. 9.

caracterizó principalmente, por que el Registro Público era una dependencia del Ministerio de Hacienda, encontrando que esta circunstancia entonces le daba, características tributarias.

1.6 ESPAÑA.

En este país la publicidad aparece con la ROBRACION establecida en los fueros que rigieron la vida jurídica de España- la cual consistía en actos solemnes y formales que se redactaban en una carta o escritura. Posteriormente con los Oficios de Hipotecas se crea la publicidad plena, aquí se registraban las ventas y gravámenes que reportaba una finca; para su registro se necesitaba una copia del documento hecha por el escriba no y una vez inscrito el documento original salía con una anotación al pie de testimonio indicando la referencia del registro correspondiente, así se evitó la clandestinidad del tráfico inmobiliario así como el ocultamiento de gravámenes que pudieran tener los inmuebles.

La ley hipotecaria de 1861 estableció normas de trascendencia importante para el Derecho Registral, a tal grado que México y otros países latinoamericanos la aplican en gran medida.

1.7 MEXICO.

El primero de los antecedentes es el de las culturas indígenas, cuyo resplandor se inicia desde el primer milenio A.C. a lo largo de su evolución se edifican los grandes centros religiosos y urbanos, así como diferentes tipos de culturas, - -

ejemplo: la cultura Azteca, la cultura que más datos y documentos aportó a nuestro estudio, en el Derecho Azteca, el rey tenía facultades de imponer el tributo, para eso existirían catastros muy minuciosos que subsistieron hasta después de la época de la conquista y aun en el siglo XVI, como base para la distribución de los impuestos.

En cuanto al Derecho Civil, particularmente en la propiedad encontramos que la conquista y el trabajo eran los medios para adquirir la propiedad. El propietario podía seguir deteniendo su propiedad hasta el tercer adquiriente sin resarcir a éste por el precio de la compra de la propiedad raíz, cuando era poseída por la nobleza, pues las otras eran comunales de los pueblos, esto es, eran tierras constituidas por barrios o calpullis. Las poblaciones tenían sus secciones o barrios, estos formaban tierra comunal que era designada en atención a las necesidades de la familia, por ser bienes comunes hereditarios pero inalcanzables, en caso de que la familia abandonara la población perdía su derecho a la tierra, ya que no se aceptaba a los extraños en la tierra comunal.

Otra modalidad en cuanto al derecho de propiedad la encontramos en la obligación de cultivar, quien no cumplía con dos años era apercibido y en caso de que sin excusa suficiente no cultivara su tierra en el tercer año, ésta quedaba libre para ser explotada. Por lo tanto nos damos cuenta de que en esta época no existía un sistema de registración sobre inmuebles --

posteriormente aparece el México Colonial en donde aparece con gran importancia el derecho registral y después viene el México Independiente que a continuación pasamos a exponer;

A.- MEXICO COLONIAL. Establecidos los Españoles en la Nueva España trajeron consigo su legislación, aplicando así el Fuero Real, las siete partidas, la recopilación y novísima recopilación, después se aplicaron leyes locales las cuales regulaban solo a la Nueva España como fueron la recopilación de las leyes de los Reinos de las Indias, las ordenanzas de Villar, las ordenanzas de Intendentes, y la recopilación de autos acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

Esas leyes vinieron rigiendo a través de los años por lo que se refiere a la materia que hoy nos ocupa podemos decir que el Oficio de Hipoteca que regulaba la transmisión de la propiedad en España llegó a México en Septiembre de 1784, con el título que lleva por nombre "Instrucción de los Señores Figcales de Hacienda aplicables a la Nueva España".

B.- MEXICO INDEPENDIENTE. Una vez que México se independiza las leyes del México Colonial se siguieron aplicando imponiéndolo así el propio Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano.

Con la evolución del pueblo mexicano se empezó a legislar tomando en cuenta las leyes de otros países así como sus propios ideales, así encontramos que cuando el regimen políti-

co fue federalista la legislación registral fué local, cuando apareció el sistema político centralista, la legislación registral era aplicada en todo el territorio de México.

C.- MEXICO CONTEMPORANEO. La materia registral en México tuvo trascendencia con el gobierno del señor presidente donde BENITO JUAREZ quien preocupado por esta materia, trata de codificarla, así después de algunos intentos fallidos hasta que en el año de 1870 por primera vez se forma el Registro Público de la Propiedad.

El primero de Octubre de 1870 se instituyó el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México. Con fecha nueve de Febrero del mismo año, se aprueba por la legislatura local que en el título XX trate del Registro Público en diversos artículos en donde se contienen disposiciones generales sobre títulos sujetos a inscripción, personas que deban o puedan requerir la inscripción, el modo de hacerla, sus efectos extinción, inscripción, anotación preventiva, subinscripciones y teneduría del Registro Público. Como consecuencia el ocho de Julio de mil ochocientos setenta se expide el primer Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México.

Con posterioridad el Código Civil sufre algunas reformas con fecha diecisiete de Octubre de mil ochocientos ochenta y tres, así mismo el tres de Noviembre de ese mismo año, se expide un nuevo Reglamento del Registro Público y aún se dictan-

decretos para esta institución.

En la época de la Revolución Mexicana de mil novecientos diez, estuvieron vigentes los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, con todas las adiciones y reformas que regían en ese momento, en el Distrito Federal y Territorios. Estos ordenamientos jurídicos estuvieron en plena vigencia, hasta el nueve de agosto de mil novecientos treinta y siete, en que entró en vigor el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, en materia común, y para toda la República en materia Federal, de treinta de Agosto de mil novecientos treinta y dos.

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

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

Posteriormente, el primero de octubre de mil novecientos treinta y dos, a través del decreto respectivo, se adoptó nuevamente el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para la República en materia Federal, de treinta de agosto de mil novecientos veintiocho que, en --

el título segundo, se refiere al Registro Público.

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

1. 8 CONCEPTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Diversos juristas definen esta materia, por lo que consideramos de importancia transcribir algunas:

"José Luis Pérez Lazala:

Regula todo lo relativo a la registración de los actos de la constitución, declaración, - - transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre las fincas.

Jerónimo González y Martínez:

Conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos - de las acciones personales contra terceros por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

Ramón Ma. Roca Sastre:

Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales de la propiedad, así como las garantías es-

trictamente registrales.

Jiménez-Arnau:

Conjunto de normas a que debe sujetarse - la constitución y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo:

Conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción y de - los efectos de los derechos inscritos.

Esta definición encierra tres elementos - 1ro. el material sustantivo, consiste en el estu - dio de los derechos inscribibles; el 2do. el for - mal o adjetivo que comprende la regulación del pro - cedimiento de inscripción; y 3ro. el orgánico, que regula la organización del Registro Público de la - Propiedad."(4)

"La palabra registro significa anotación o inscrip - ción que se realiza sobre una cosa. También con - ello se hace referencia al libro donde se hacen - las anotaciones. Finalmente con el término "re - gistro" se alude a la oficina encargada de reali - zar las anotaciones o asientos.

De tal suerte que se define al Registro -

(4) Ídem. pág. 64.

Público de la Propiedad como "la institución de -
pendiente del Estado (poder ejecutivo) el cual tie -
ne por objeto proporcionar publicidad a los actos -
jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya for -
ma ha sido realizada por la función notarial con -
el fin de facilitar el tráfico jurídico a través -
de un procedimiento legal, cuya consecuencia prio -
ritaria es la seguridad jurídica.

La publicidad mencionada es posible lo -
grarla a través de la inscripción de los actos y -
contratos referentes al dominio sobre bienes inmu -
bles, de modo tal que el público tenga acceso di -
recto a la fuente de información que constituyen -
dichas anotaciones; con lo que cualquier persona -
estará en condiciones de conocer el estado verdade -
ro de la propiedad con todos sus antecedentes, -
transmisión o modificación, evitando así, hasta -
donde sea posible, la comisión de fraudes o situa -
ciones que pudieran conducir a error a los intervi -
nientes en las transacciones concernientes a la -
propiedad.

Es el Estado quien debe proveer lo necesa -
rio para otorgar seguridad y defensa a los intere -
ses legítimos en el orden privado que el tráfico -
jurídico de los inmuebles demanda, por ello crea -

un organismo encargado de esa función: El Registro Público. Institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales." (5)

1.9 TERMINOLOGIA.

A través de los años el derecho ha llamado a esta ciencia de distintas formas, las que se analizan brevemente a continuación:

1.- DERECHO HIPOTECARIO.

Este calificativo se le dió en España, pues lo contemplo la legislación que lleva por nombre Ley y Reglamentos Hipotecarios, esta denominación es a todas luces inadecuada a tan ambiciosa figura, la definición de hipoteca nos demuestra que esta materia abarca mucho más actos incluyendo la propia hipoteca.

"HIPOTECA: Garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagada con el valor de dichos bienes, en el grado de preferencia establecidos por la ley." (6)

El Derecho Español llama a esta figura así porque prote-

(5) Guillermo Colín Sánchez. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD Editorial Porrúa S.A. México 1983. pág. 234.

(6) Pina Vara Rafael De. DICCIONARIO DE DERECHO. Décima primera edición, Edit. Porrúa. México 1983, pág. 234.

gía de cualquier gravámen hipotecario anterior a los acreedo - res y adquirentes posteriores sobre todo si se recuerda la - existencia de las hipotecas universales, actualmente la fun -- ción del Registro Público de la Propiedad trasciende a la pro -- tección de la propiedad o posesión de algunos derechos reales - o personales.

2.- DERECHO INMOBILIARIO.

Esta denominación es incorrecta tomando en cuenta que en el Registro Público de la Propiedad no sólo se inscriben actos sobre inmuebles, existen actos que se llevan con bienes mue - bles y que son sujetos de registro ante esta institución, ade - más también se crean personas morales así como sus modificacio - nes.

3.- DERECHO REGISTRAL

De las diversas formas de denominación, que ha tenido - esta materia, encontramos que ésta es la más correcta y acerta - da para el profesor Luis Carral y de Teresa, que nos dice:

"El Derecho Registral es un sector del derecho - civil hecho para la protección de los derechos.- Es, dice Rosa Sastre N.E.J.I. 516; un desenvolvi - miento de una parte del Derecho de cosas y más - concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad... estableciendo un conjunto de nor - mas que tienden a formar un ordenamiento siste - mático y diferenciado del Derecho Civil al cual - contempla desde el punto de vista del Registro -

Público." (7)

El profesor Bernardo Pérez Fernández de Castillo no está de acuerdo con esta denominación al señalar:

"Es equivoco pues existe un sinnúmero de registros, tales como el Federal de Automóviles, de Crédito Agrícola y Ganadero, Agrario Nacional-de Propiedad Inmueble Federal, Público de Minería, de Desarrollo Urbano y Rural, Público Nacional de la Propiedad Forestal, cooperativo - Nacional, de Profesiones, Federal de Causantes, Nacional de Valores, Federal de Estadística, - de Cámaras Nacionales, de Comercio e Industria, etc." (8)

El autor Guillermo Colín Sánchez critica a esta denominación que se le da a esta materia y nos dice:

"El título Derecho Registral es muy pretencioso e inadecuado, no únicamente por la fuente legal del propio registro, sino también por el objeto y fines para los cuales fue instituida la función registral, cuya naturaleza jurídica no resiste semejante calificativo. Quienes en forma ilusoria adoptan tal denominación, se basan en-

(7) Carral y de Teresa Luis. DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. Duodécima edición. Edit. Porrúa. México. 1993. Pág. 212.

(8) Pérez Fernández del Castillo. Ob. cit. pág. 63.

tre otras cosas, en que está integrado por normas jurídicas. Esto es indudable; empero, parecen no advertir que tales normas - desde el punto de vista de la jerarquía que priva en el campo legal, son reglamentarias. Es un reglamento el que organiza - la Institución y señala la Institución el procedimiento a seguir. Si bien el Código-Civil instituye el Registro Público y dicta disposiciones generales que el Reglamento amplía y explica en detalle, esto viene a corroborar que se trata del propio Derecho Civil en movimiento, ampliando su - campo de acción para ciertos fines y efectos. A mayor abundamiento, no es pertinente hablar de un Derecho Registral en el - sentido estricto y propio del término, porque de acuerdo con su esencia, naturaleza, objeto y fines, resulta evidente que es una parte del Derecho Civil; y por ende, no es autónomo, no posee las características propias de otras disciplinas jurídicas, cuyos cimientos son lo suficientemente consistentes para soportar un calificativo como el

tre otras cosas, en que está integrado por normas jurídicas. Esto es indudable; empero, parecen no advertir que tales normas - desde el punto de vista de la jerarquía que priva en el campo legal, son reglamentarias. Es un reglamento el que organiza - la Institución y señala la Institución el procedimiento a seguir. Si bien el Código-Civil instituye el Registro Público y dicta disposiciones generales que el Reglamento amplía y explica en detalle, esto viene a corroborar que se trata del propio Derecho Civil en movimiento, ampliando su - campo de acción para ciertos fines y efectos. A mayor abundamiento, no es pertinente hablar de un Derecho Registral en el - sentido estricto y propio del término, porque de acuerdo con su esencia, naturaleza, objeto y fines, resulta evidente que es una parte del Derecho Civil; y por ende, no es autónomo, no posee las características propias de otras disciplinas jurídicas, cuyos cimientos son lo suficientemente consistentes para soportar un calificativo como el

que es objeto de nuestra atención." (9)

Con lo que se acaba de expresar, se concluye que esta materia debería llevar por denominación, Procedimiento Registral para la Propiedad, sin pretender jamás instituir una disciplina jurídica con la jerarquía y autonomía de que adolece.

Con este análisis damos por terminado el primer capítulo, esperando que el lector tenga una visión general de cómo el Registro Público de la Propiedad ha llegado a esta na ción y sus principales motivos. También se exponen distintos conceptos del Registro Público de la Propiedad, así como las diversas denominaciones que se le han dado a esta materia que consideramos de gran trascendencia para el Derecho Mexicano, que a través de esta figura logra regular el problema del trá fico inmobiliario que ha existido con el paso del tiempo.

(9) Colín Sánchez Guillermo. Ob. cit. pág. 15.

CAPITULO II.

LA PROPIEDAD Y EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

2.1 GENERALIDADES.

Siendo la propiedad el derecho real por excelencia consideramos conveniente saber el concepto de Derecho Real para que posteriormente hablemos de la propiedad en sí.

Derecho Real, el profesor Ernesto Gutiérrez y González lo define de la siguiente manera.

"Es el poder jurídico que se ejerce, directa e inmediatamente sobre una cosa, para obtener de ella el grado de aprovechamiento que autoriza el título legal, y es oponible erga omnes (absoluto, verdadero)." (10)

Creemos que el anterior concepto, es muy general -- ya que en el se pueden considerar cualquiera de los derechos reales que establece el Código Civil, llamese propiedad, usufructo, hipoteca, servidumbre, etc...

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

(10) Gutiérrez y González Ernesto. EL PATRINONIO. Editorial Porrúa, México. pág. 151.

Esto es, un ejemplo, en un contrato de arrendamiento de un inmueble, quien detenta un derecho real sobre el bien arrendado, aunque de manera parcial, es decir mientras dure el contrato en relación a su vigencia, es el arrendatario, ya que él es quien goza y disfruta del bien arrendado por virtud de un contrato existente.

Rojina Villegas, opina, Derecho Real es:

"El poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa, para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto." (11)

Es similar a la definición emitida por el maestro Gutiérrez y González, sin embargo en esta última analizamos lo relacionado al sujeto pasivo universal del que hace mención, así vemos que es el sujeto que queda constituido por el conjunto de personas que, de manera transitoria o permanente, integran a una comunidad jurídica, vrg. los colindantes de un predio.

A nuestro parecer el Derecho Real en principio refleja un sinónimo de absolutismo jurídico para quien detenta

(11) Rojina Villegas Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES. Tomo II Edit. Porrúa S.A. Vigésima primera edición. México 1989. pág. 79.

título de propiedad sobre algún bien, del cuál tiene derecho de disponer de él libremente y de la manera que mejor le convenga, en algunos casos sujeto a las reservas de ley, sea por hipoteca, arrendamiento, prenda etc. Siendo tal derecho jurídico, oponible a cualquier persona, cuando ésta no se conduce conforme a la ley ejemplo: Embargo, sin atender al título legítimo de quien detenta en propiedad el bien.

Resumiendo lo anterior diremos que todo Derecho Real requiere de un sujeto activo, un sujeto pasivo y un objeto.

Por considerar importante para nuestro estudio antes de hablar de lo que es la propiedad daremos una definición de lo que es el patrimonio, pues estas figuras tienen estrechas relaciones principalmente con la propiedad de bienes inmuebles.

Patrimonio se define como el conjunto de bienes, derechos y obligaciones, apreciables en dinero, que constituyen una universalidad de derecho.

Como elemento indiscutible de toda definición que se haga sobre el concepto de patrimonio, es que debe ser cuantificable en dinero, lo cual constituye la esencia de la figura jurídica, pero para poder llegar a ello, es necesario tener conocimiento de las cosas o bienes, así como derechos y obligaciones que lo forman.

Una vez expuesto lo anterior pasamos a analizar -

de una manera general a lo que es el derecho de propiedad.

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

De tal manera que todo ser racional 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 el derecho de propiedad una función social, la - cual era conocida por las primeras civilizaciones existentes - en la historia de la humanidad, es así como iniciaremos este - análisis partiendo por el concepto de lo que es la propiedad - desde la antigua Roma.

2.2 CONCEPTO DE PROPIEDAD.

El más antiguo de los vocablos para designar al de recho de propiedad lo encontramos en Roma, tomaba el nombre - de "mancipium" sinónimo de mancipatio que era el poder de el - paterfamilias sobre personas y cosas, al paso del tiempo apa - reció el término "dominium" que proviene de "dominus" quien - era el dueño de la "domus" o sea el pater, en el derecho mo - derno para designar a la propiedad decimos que un acto es trans lativo de dominio cuando el acto transmite la propiedad, por - eso recibió el nombre de dominio; finalmente se uso el voca - blo de "propietas" que deriva de propium, lo que pertenece a

una persona o es propio de ella.

"Es el derecho de la propiedad el derecho real -- por excelencia, el más importante de esta clase -- de los derechos, por ser el más extenso en cuanto a su contenido, y también porque es el derecho -- real originario y conceptualmente fundante de los otros derechos que autoriza actuar sobre las cosas, ya que suponen la existencia previa de la -- propiedad para poder estructurarse." (12)

La propiedad se define como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar.

En Roma la propiedad se regia conforme a los siguientes derechos.

IUS UTENDI.- Derecho de usar el objeto.

IUS FRUENDI.- Derecho de aprovechar la cosa, esto es, disfrutar o percibir sus frutos.

IUS ABUTENDI.- Derecho de disponer del objeto, hasta agotarlo consumiéndolo, enajenarlo o darlo.

"La ley podía imponer ciertas restricciones, de las cuales admitía varias el derecho romano: La Ley de las doce tablas prohibía al propietario -- cultivar su campo o edificar hasta la línea divisoria de los frutos vecinos, debiendo dejar libre un espacio de dos pies y medio." (13)

(12) Morineau Iduarte Martha. DERECHO ROMANO. Editorial. Harla. México. 1987. pág. 116 y 117.

(13) Porte Petit Eugene. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. Editorial Porrúa. México. 1985. pág. 230.

2.2.1 CONCEPTO ETIMOLOGICO.

Esta palabra procede de la voz latina "propietas" derivada de propium, lo que pertenece a una persona o es propio de ella. Palabra que a su vez procede de prope, cerca denotan do cierta unión o adherencia física o moral de las cosas de una persona.

Así esta unión o adherencia supone:

- 1.- La exclusividad, pues lo que está 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: 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 el conjunto de cosas que pertenecen a una persona, los bienes propios de un individuo determinado.

2.2.2 CONCEPTO DOCTRINAL

A continuación transcribimos algunas definiciones que los juristas han dado a esta figura:

"Rafael de Pina Vara,

Derecho de goce y disposición que una -
persona tiene sobre determinados bienes de -
acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin
perjuicio de tercero". (14)

"Rafael Rojina Villegas.

La propiedad es un derecho real que se-
manifiesta en el poder jurídico que una perso-
na ejerce en forma directa e inmediata sobre-
una cosa para aprovecharla totalmente en sen-
tido jurídico siendo oponible este poder a un
sujeto pasivo universal, por virtud de una re-
lación que se origina entre el titular del -
bien y dicho sujeto. Continúa el autor dicien-
do, que es el derecho en virtud del cual una
cosa se encuentra sometida de una manera abso-
luta y exclusiva de la acción y voluntad de -
una persona." (15)

"Martín Castro Marroquín.

La propiedad es el bien jurídico-econó-

(14) Pina Vara Rafael de DERECHO CIVIL. Vol. II. Edit. Porrúa,
S.A. Novena edición. México 1983. pág. 62.

(15) Rafael Rojina Villegas citado por Araujo Valdivia Luis -
DERECHO DE LAS COSAS Y SUCESIONES. Edit. Cajica. Puebla.
pág. 184 y 185.

mico 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 un sinónimo de - dominio o sea derecho real pleno sobre cosas - corporales e incorporeales específicamente de - terminadas." (16)

"Planiol y Ripert.

El derecho en virtud del cual una cosa - se halla sometida de modo perpetuo y exclusi - vo, a la voluntad de una persona. De esta de - finición se desprenden como características - la exclusividad y la perpetuidad.

La primera de ellas consiste en la atri - bución de goce de una cosa a una persona de - terminada 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.-

(16) Castro Marroquín Martín. DERECHO DE REGISTRO. Edit. Po - rrrá. S.A. México, 1962. pág. 32.

La característica de perpetuidad nunca podrá perderse porque deja 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, distinguiéndolo 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."(17)

La propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en - cuanto a las leyes no se opongan." (18)

Ahora con estas definiciones tenemos una idea - más clara de lo que es la propiedad, así nos damos cuenta que el derecho a la propiedad lo tiene todo ser en sociedad, agregando que de la última definición, se desprende el párrafo -

(17) Planiol y Ripert, citados por Araujo Valdivia Luis. DERECHO DE LAS COSAS Y DE LAS SUCESIONES. Edit. Cajica.p.185
(18) Escriche, citado por Araujo Valdivia Luis, Ob. cit. pág. 181.

que nos dice "en cuanto a las leyes no se opongan". Encontramos que este derecho está limitado, existiendo el fundamento legal en el artículo 27 Constitucional, que si bien nos otorga el derecho de propiedad también nos limita como se desprende del siguiente párrafo:

"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 de la conservación."(19)

A lo anterior agregamos que el Código Civil vigente en el Estado de México en su Artículo 805 emplean los térmi

(19) Artículo 27 de la CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS - UNIDOS MEXICANOS. Edit. Trillas. 1994.

nos limitación y modalidad y a mayor abundamiento el citado artículo que a la letra dice:

"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes." (20)

Analizando lo que jurídicamente concierne a los términos limitación y modalidad.

A.- LIMITACION. En el Código Civil para el Estado de México se han establecido una serie de limitaciones a la propiedad que seguramente para los legisladores, representan el interés común, entre otras limitaciones tenemos.

"Artículo 813.- En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio.

Artículo 814.- No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.

Artículo 815.- Todo propietario tiene dere -

(20) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO. Décimo segunda edición. Editorial Porrúa. México 1994. pág. 154.

cho de deslindar su propiedad y hacer o exigir el amojonamiento de la misma.

Artículo 816. También tiene derecho y en su caso obligación de cerrar o de cercar su propiedad en todo o en parte, del modo que lo estimen conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.

Artículo 817.- Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas, fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales en la materia.

Artículo 818. Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal, para mantener expedita la navegación de los ríos, la construcción o separación de las vías públicas y para las demás obras comunes de ésta clase, se fijarán por las leyes y reglamentos especiales, y a falta de éstos por las disposiciones de este Código.

Artículo 819.- Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, foso, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos. ni instalar depósitos de materias co -

cho de deslindar su propiedad y hacer o exigir el amojonamiento de la misma.

Artículo 816. También tiene derecho y en su caso obligación de cerrar o de cercar su propiedad en todo o en parte, del modo que lo estimen conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.

Artículo 817.- Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas, fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales en la materia.

Artículo 818. Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal, para mantener expedita la navegación de los ríos, la construcción o separación de las vías públicas y para las demás obras comunes de ésta clase, se fijarán por las leyes y reglamentos especiales, y a falta de éstos por las disposiciones de este Código.

Artículo 819.- Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, foso, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos. ni instalar depósitos de materias co -

rosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosas o nocivas sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos, o a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial.

Los perjudicados con las construcciones efectuadas en contravención a lo dispuesto en el párrafo anterior tendrán acción para pedir su destrucción o para que se efectúen las obras de resguardo necesarias.

Artículo 820.- Nadie puede plantar árboles cerca de un predio ajeno sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños.

Artículo 821.- El propietario puede pedir que se arranquen los árboles plantados a menor distancia de su predio de la señalada en el artículo que procede, y hasta cuando sea mayor, si es evidente el daño que los árboles le causen.

Artículo 822.- Si las ramas de los árboles se extienden sobre predios, jardines o patios veci

nos, el dueño de éstos tendrá derecho de que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad; y si fueren las raíces de los árboles las que se extendieren en el suelo de otro, éste podrá hacerlas cortar por sí mismo dentro de su predio, pero con el aviso al vecino.

Artículo 823.- El dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventana o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que dé luz, tres metros a lo menos, y en todo caso con reja de hierro remitida en la pared y con red de alambre cuyas mallas sean de tres centímetros a lo sumo.

Artículo 824.- Sin embargo, de lo dispuesto en el artículo anterior el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertas las ventanas o huecos, podrá construir pared contigua a ella, o si adquiere la copropiedad, apoyándose en la misma pared aunque de uno u otro modo cubre los huecos o ventanas.

"Artículo 825.- No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones y otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa los predios. Tampoco pueden tener vistas de costado sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia." (21)

Con lo expuesto podemos establecer el siguiente concepto de lo que es limitación jurídica que existe en el derecho real de la propiedad;

LIMITACION: Es la orden de abstención que el poder legislativo de la época declara obligatoria e impone al titular del derecho, con la finalidad de que no lo ejercite en perjuicio del interés particular o público y que afecte derechos de terceros.

MODALIDAD: La legislación civil del Estado de México no define este concepto, por lo que es necesario acudir a la doctrina para tratar de establecer una definición al respecto y con ello tratar también de entender su significado.

(21) Idem. pág. 160 a 162.

"MODALIDAD: Es la estipulación u obligación derivada de un acto jurídico que tiene por fin retardar o modificar los efectos que - habría producido si hubiese sido puro y - simple, o extinguir esos efectos en un momento dado." (22)

Para este trabajo consideramos que esta definición es la más acertada, aunque consideramos que hay ciertas modalidades impuestas al derecho real de propiedad por la costumbre o la ley.

Tratándose de modalidades impuestas a la propiedad por la ley, tenemos como ejemplo el pago de impuesto que la misma debe pagar por los servicios que de la autoridad recibe; la - cual de ninguna manera, es esta forma una limitación a ese derecho, ya que sólo es cumplir en la obligación constitucional de contribuir a los gastos públicos.

Una distinción entre limitación y modalidad es que la primera siempre deriva de la voluntad de la ley, y la segunda puede derivar igualmente de la ley, de la voluntad de las par

(22) Capitán AVZ. VOCABULARIO JURIDICO. Editorial de Palma
1986 Buenos Aires Argentina.

tes o la costumbre.

Un ejemplo relativo a que la modalidad puede derivar de la costumbre, lo encontramos en los llamados tianguis sobre ruedas en los que un miembro y un número de comerciantes se establecen en cierto lugar a expender mercancías y así lo hacen periódicamente, formándose la costumbre de que en ese lugar, por decir semanalmente se establece un mercado sobre ruedas. Una modalidad impuesta por la ley, la encontramos en los usos o destinos que para ciertos inmuebles se establecen por parte de las autoridades, en cumplimiento a disposición legal. Al autorizarse la construcción de un fraccionamiento se impone a algunas zonas, el destino de que solo podrán usarse como comerciales, de tal manera que sólo ahí establecerse podrán los comercios.

Con esto nos damos cuenta de que la modalidad no limita el derecho de propiedad, sino que condiciona su uso o ejercicio, por el contrario, la limitación, como su nombre lo indica si limita el ejercicio o uso del derecho de propiedad.

La posesión, como requisito para la prescripción y a su vez ésta, son otras de las modalidades de carácter legal a que está sujeto el derecho de propiedad, pues el que abandona ésta, la puede pedir por virtud de aquello.

En síntesis la limitación es impuesta: la modalidad puede ser impuesta o depender de la voluntad o la costumbre.

Por lo que las modalidades que constitucionalmente pue

den imponerse a la propiedad privada, son las restricciones o prohibiciones que el Estado, a través de la autoridad correspondiente, establece legislativamente a los particulares para la satisfacción de bien común.

2.3 PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

Los actos jurídicos que están destinados a producir efectos permanentes, exigen, por razones de seguridad jurídica, la existencia de un elemento material que deje constancia del acto y sirva de prueba de derecho, que deriva del mismo; de lo contrario puede dar lugar a que surjan derechos contradictorios o que se desconozcan derechos pre-existentes, de donde surge la necesidad de dar publicidad al documento, no sólo para preservar la integridad del mismo, sino también para proteger a quien actúa de buena fé, lo cual exige que los diversos documentos sean anotados en un registro que permita hacer pública su existencia y evitar que pueda haber una clandestinidad con propósitos aviesos.

De esta manera, nace el Registro Público de la Propiedad, con el fin de satisfacer la necesidad universal de la seguridad jurídica, sirviendo fundamentalmente de pilar a las transmisiones de bienes inmuebles, y se fortalece hasta alcanzar el rango de institución de Derecho Público, cuya organización, estructura y facultades, constituyen un ordenamiento jurídico positivo formalmente válido.

Ahora bien, el Registro Público de la propiedad va a funcionar a través de el procedimiento previamente establecido en la ley, constituyéndose así un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que los actos jurídicos que han adquirido forma notarial, una vez inscritos

alcancen publicidad y se obtengan derechos contra terceros lo grando así una seguridad para el sujeto que solicitó el registro.

El procedimiento registral se manifiesta a través de actuaciones concretas obedientes a una forma y a un contenido es decir, el procedimiento parte de la existencia de un acto jurídico, pero que este acto haya tomado el carácter de legítimo, de verdadero y además que esté apegado a derecho y esto se va a obtener cuando la función notarial le de tal carácter, con esto pasaremos a solicitar al Registro Público de la Propiedad se inscriba el acto jurídico existente.

Al hablar de formas se alude a lo externo, ya que todo acto jurídico se manifiesta con apego a la ley.

Por lo tanto la formalidad está igualmente regulada en la ley, osea por el Código Civil para el Estado de México y principalmente en el reglamento respectivo, indicando a la institución la manera en que ha de inscribir determinado acto.

2.3.1. OBJETO Y FIN DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

"El objeto es aquella cuestión sobre la cuál va a versar el procedimiento; es decir, el acto jurídico que ha adquirido forma notarial y sin la cuál no sería posible concebir su existencia para efectos registrales. (23)

(23) Colín Sánchez Guillermo. Ob. cit. pág. 47.

Aquí observamos como el Registro Público de la propiedad actúa una vez que está constituido un acto jurídico más no realiza el acto, y a partir de la inscripción de esos actos dicha institución tendrá como finalidad.

Existen fines principales y accesorios. Los fines principales y accesorios. Los fines principales los clasifican en inmediatos y mediatos:

"a.- El fin principal inmediato es la publicidad del acto jurídico la cual se logra con la inscripción en el libro correspondiente.

b.- El mediato es la seguridad jurídica que la inscripción del acto reporta.

El fin accesorio del procedimiento registral, se traduce en que, los asientos correspondientes -- constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de -- inscripción ya que por sí solo a través de la -- fórmula correspondiente a su registro produce -- los efectos jurídicos plenos que le otorga la -- ley." (24)

2.3.2 PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están to-

(24) Idem. pág. 47.

talmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del registro.

En el presente capítulo examinaremos los principios registrales en el siguiente orden: a) Publicidad; b) Legitimación; c) Rogación; d) Consentimiento; e) Prelación o Prioridad; f) Calificación; g) Inscripción; h) Especialización; i) Tracto sucesivo.

a) PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

El Registro Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre el bien. Cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.

Si esta institución no existiera, sería casi imposible investigar quien es el titular de un inmueble, y cuales son -

talmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la propiedad; sirve de explicación teórica y práctica de la función del registro.

En el presente capítulo examinaremos los principios registrales en el siguiente orden: a) Publicidad; b) Legitimación; c) Rogación; d) Consentimiento; e) Prelación o Prioridad; f) Calificación; g) Inscripción; h) Especialización; i) Tracto sucesivo.

a) PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

El Registro Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre el bien. Cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.

Si esta institución no existiera, sería casi imposible investigar quien es el titular de un inmueble, y cuales son -

los gravámenes que lo limitan; se requeriría llevar a cabo la conocida "prueba del diablo" o sea, el exámen del título a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original.

El principio de publicidad puede examinarse desde los puntos de vista material y formal.

La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y estos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Esta se encuentra concretada en el Código Civil de la siguiente manera:

"Artículo 2859.- Los documentos que siendo registrables no se registren sólo producirán efectos entre quienes lo celebren, pero no podrán producir perjuicios a terceros los cuales si podrán aprovecharlos en cuanto les sean favorables". (25)

La publicidad formal consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y los folios.

"Artículos 2853.- El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten que se enteren, en presencia de un empleado de la oficina, de los asientos que obren en los libros.

(25) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO. Ob. Cit. pág. 493.

del Registro de los documentos relacionados con las inscripciones que están archivadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas." (26)

De lo anterior se desprende que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios, como tampoco para solicitar y obtener constancia y certificación de lo asentado o anotado.

b) PRINCIPIO DE LEGITIMACION.

La legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Carral y de Teresa dice que lo legítimo es lo que está conforme a las leyes que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica.

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. En efecto debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si tiene suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria; la primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica; la extraordinaria es -

(26) Idem. pág. 491.

cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica.

La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral. Así lo establece el Código Civil.

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

critos a favor de persona distinta de aquella
contra la que se decretó el embargo o se si -
guió el procedimiento, a no ser que hubiere -
dirigido contra ella la acción como causaha -
biente del que aparece dueño en el Registro.

(27)

La legitimación nace con el asiento o anotación en el -
Registro de tal manera que mientras no se pruebe la inexacti -
tud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se en -
cuentra acentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción -
JURIS TANTUM de que el titular aparente es real; pero si se -
trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno,
la presunción se vuelve JURIS ET DE JURE, es protección a los -
adquirientes de buena fé, presumiendo que un derecho inscrito -
existe y pertenece al titular registral.

c) PRINCIPIO DE ROGACION.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad -
se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potesta -
tivo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos -
reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio -
está estrechamente ligado con el consentimiento pues la mayo -
ría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha -
por el titular registral.

(27) Ibidem. pág. 494.

La solicitud de inscripción puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Así mismo puede solicitarse la inscripción por los legítimos representantes del derechohabiente o por medio de orden judicial. El interés Jurídico del titular de derecho para inscribir, no es excluyente de que otras personas soliciten el registro, pues en algunos casos se podrían admitir la solicitud del gestor oficioso que busca el beneficio del gestionado y cuya acción no lo perjudica.

Ya que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un acto rogado, una vez que el documento, es presentado y se ha iniciado el procedimiento registral, el interesado puede desistirse de la tramitación, y el registrador está obligado a devolverlo.

d). PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

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

"Artículo 2881.- Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de -

las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado que de extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se extendió la inscripción o anotación debido a hechos que no requieren la intervención de la voluntad.

"Artículo 2882. Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, ésta deberá constar en escritura pública." -
(28)

En este principio de consentimiento puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación, o extinción de los derechos reales y desde el punto de vista de los efectos registrales. En cuanto al primer elemento que es la causa de la inscripción, o sea el acto jurídico que la motiva, cuando se trata de actos bilaterales, requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consenti-

(28) Ibidem. pág. 499, 500.

miento. Ahora bien, este acto puede producir como efecto la creación transmisión, modificación, o extinción de un derecho y para que se anote o inscriba en el Registro es necesario el consentimiento del titular o de quien lo represente o sustituya; en último caso por orden Judicial.

e). PRINCIPIO DE PRELACION O PRIORIDAD.

Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido el axioma extendido en casi todo el mundo de que "PRIOR TEMPORE, POTIOR JURE", éste según nuestro tema, puede interpretarse y transformarse en "EL QUE ES PRIMERO EN REGISTRO ES PRIMERO EN DERECHO".

Analizando este asunto desde otro punto de vista, es obvio pero fundamental ver que existe la impenetrabilidad registral, o sea que dos derechos no pueden al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencia.

Pueden existir derechos iguales, pero con preferencias distintas o como lo llama la doctrina, con rango diferente. Por ejemplo: una finca puede estar gravada por dos hipotecas una en primer lugar y otra en segundo lugar.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación. Por ejemplo: En dos compraventas sobre el mismo inmueble o una compraventa y una hipoteca realizadas simultáneamente, ¿Cuál será preferente para el registro o los terceros registrales? Siguiendo el principio de prelación será la que primero se haya inscrito. Así lo dispone el Código Civil.

"Artículo 2120.- Si la cosa vendida fuere inmueble prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna la ha tenido, se observará lo dispuesto por el artículo 2119.

Artículo 2834.- Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro de un término legal, o según el orden en que se haya registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley.

Artículo 2864. La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro, cualquiera que sea la

fecha de su constitución. El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferentemente aún cuando la inscripción sea posterior siempre que se de el aviso que previene el artículo 2867.

Artículo 2866. La prelación entre diversos documentos ingresados al Registro Público se de terminará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponde al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente." (29)

Para lograr que se lleve a cabo la prelación, el Registro Público de la propiedad cuenta con el establecimiento de las anotaciones preventivas, esto quiere decir que el documento es protegido a partir de que se presenta en esta oficina por medio de oficialía de partes.

Los avisos preventivos son las solicitudes que se hacen a petición del juez, del notario o incluso las hace el mismo registro cuando un documento es rechazado, una vez que se ha presentado el aviso preventivo inmediatamente el encargado de oficialía de partes llevará sus controles en donde

(29) Ibidem. pág. 365, 485, 495.

anota que el aviso ha ingresado ese día, posteriormente pasa con el personal que se dedica a realizar las anotaciones marginales en los libros respectivos, tomando en cuenta el re - loj y el folio que se le ha dado a la hora de su presenta - ción, así anota si corresponden los datos del asiento regis - tral, los datos del notario, operación que se va a realizar, así como el nombre del titular registral y por último la fe - cha de presentación del documento.

Los actos que se consignan en estos documentos tienen efectos retroactivos, esto quiere decir que una vez que se - ha metido el documento al registro y despues del tiempo que - se ha llevado para su calificación, pago de derechos etc. el derecho quedará inscrito en forma definitiva desde la fecha - en que se ingresó el documento de aviso preventivo.

f) PRINCIPIO DE CALIFICACION.

De acuerdo al sistema en el cual se desarrolla el Re - gistro Público de la Propiedad, encontramos que este princi - pio es de fundamental importancia en esta oficina, partiendo que los calificadores tienen la tarea de revisar minuciosa - mente los documentos ingresados, observando que sean verdaderamente legales así como también que cumplan con los requisitos que se necesitan para su inscripción. Una vez que se realiza la revisión ha que hicimos mención el calificador cote - ja el documento con los libros de acuerdo al asiento regis -

tral logrando de esta manera una verdadera calificación.

El Profesor Bernardo Pérez Fernández del Castillo de manera más explícita nos dice que éste principio denominado también de legalidad, consiste en que todo documento al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y de validez, es decir, que si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos legales.

A esta actividad se le llama calificadora y puede ser concurrente con la actividad notarial y judicial.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión, este examen debe ser de forma y fondo analizando los elementos extrínsecos así como intrínsecos.

Este principio lo encontramos reglamentado en el ordenamiento para el Registro Público de la Propiedad para el Estado libre y soberano de México, en el artículo 25 fracciones I y II que señalan:

Son obligaciones del registrador.

I.- Vigilar la legalidad y exactitud de las inscripciones

que se hagan y de las certificaciones que se expidan;

La actividad fundamental de la registración se objetiviza en las inscripciones ordenadas por el registrador, cuando éste ha verificado la calificación del título. Dentro del rubro de inscripciones, se comprenden también las anotaciones marginales y cancelaciones de toda clase. Al practicar dichos actos, se aplica el principio de legalidad que significa ejecutar todo con estricto apego a las Leyes, muchos aspectos de la actividad registral tienen por objeto recoger datos contenidos en los documentos llevados al registro; por eso, una de las obligaciones del registrador es la de realizar las inscripciones con toda la exactitud y fidelidad correspondiente a los documentos originales, sin admitir interpretación o cambios de sentido en los que entre en juego un criterio diferente a lo expresado en el título. Consecuencia de una exacta y legal inscripción es la expedición correcta de las certificaciones; por eso, el registrador tiene la obligación de vigilar el cumplimiento de lo indicado en renglones anteriores, pues es comprensible que es el personal de la oficina y no el registrador, el encargado de expedir las certificaciones y hacer las inscripciones, en lo material.

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

El procedimiento para cumplir esta obligación es de -

tipo intelectual-jurídico, y consiste en revisar personalmente los documentos objeto de inscripción, para verificar si están debidamente requisitados para así ordenar su inscripción, denegarla, o suspenderla temporalmente. Igual procedimiento se aplicará en la expedición de certificaciones hechas por el personal, y que formalmente vayan a ser autorizadas con la firma del registrador, previa la revisión que éste practique, y de la cual dependerá que sean aprobadas o desautorizadas.

El autor Nuñez Lagos, señala que la función calificadora se basa en dos fases:

- 1). Formal, sobre los Libros del Registro.
- 2). De fondo, sobre el documento.

FORMAL.- El registrador no copia el título, lo extracta y se lecciona de acuerdo a las normas legales, separando así todo lo que son obligaciones sin repercusión sobre el derecho, de lo que causa, contenido, límite o extinción de ese mismo derecho. En México se extracta, ya que el sistema es de inscripción no de transcripción se encuentra concentrada la totalidad del título.

DE FONDO.- Sobre el documento, el registrador debe apreciar los siguientes elementos: La legalidad de las formas extrínsecas del documento público y entre ellas la competencia del funcionario que lo expide; la capacidad legal de los otorgantes; la validez del acto. La situación del registro en cuan-

to a las facultades dispositivas del titular registral transmitente, legitimación, existencia de previa inscripción. A la actividad del registrador, se le llama facultad calificadora; y a éste sistema de vigilancia, control y filtro legalidad.

Encontramos así que sólo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de fondo y forma. En cuanto a la calificación del contenido del documento el registrador debe constatar que sea de los inscribibles en el Registro Público de la Propiedad.

En el artículo 2857 del Código Civil para el Estado de México sólo se registrarán:

- I.- Los testimonios de escrituras o actos notariales u otros documentos auténticos.
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;
- III. Los documentos privados que impliquen actos u operaciones jurídicas, reputados válidos bajo esa forma con arreglo a la ley.

CALIFICACION FISCAL.

Los registradores tienen la facultad, obligación y responsabilidad de calificar y cuantificar el monto de los derechos a que se tiene que pagar por la inscripción de un documento. Al respecto la fracción III del artículo 25 del

Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece:

Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir.

CALIFICACION DESMEDIDA.

El exceso de calificación atenta en contra de las finalidades de Registro Público que son la publicidad, la seguridad jurídica y al rapidez en el tráfico de inmuebles.

g) PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público también significa el acto mismo de inscribir.

Los derechos nacidos extraregistralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el libro correspondiente de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros.

Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es el elemento determinante para que el negocio dispositivo provoque el efecto jurídico.

En México no existe inscripciones constitutivas, ni sustantivas, aunque los efectos que se producen por la aplicación de los principios de prioridad y de fé pública registral, puede considerarse en ciertos casos como constitutivos.

La solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado.

La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de su inscripción. Ahora bien, si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público.

La inscripción se lleva a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial. En este método, el Registro Público de la propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos: por ejemplo, en la sección primera, los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles; en la segunda, los gravámenes reales; en la tercera, los embargos, fianzas y otros derechos personales; la cuarta, las personas morales; en la quinta, archivos y certificaciones.

h) PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así

como el alcance y contenido de los derechos. Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor. No se determinaba que bienes integraban la garantía y por cuánto respondía cada uno de ellos; pero ahora el Código Civil, obliga cuando se ha hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, a determinar el monto que corresponde a cada una de ellas. También establece que si un predio se ha fraccionado se "repartirá equitativamente el gravámen hipotecario entre las fracciones".

Este principio denominado también de especificación o de determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscritos. Se encuentran regulados en el artículo 2906 del Código Civil para el Estado de México.

Los asientos de inscripción, deberán expresar las circunstancias siguientes:

- I.- La naturaleza, situación y linderos de los muebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse su medida superficial, nombre y número si constare en el título, así como las referencias al registro anterior;
- II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho que se trata;
- III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las-

fracciones anteriores cuando conforme a la ley deba expresarse en el título;

IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la fecha en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada, cuando se trate de obligaciones de monto determinado los créditos que causaren y la fecha desde que deba correr;

V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellos de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad de los interesados, se hará mención de estos datos en la inscripción, incluyendo lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio.

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico y

VII. La fecha del título, número, si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado.

Por su parte, el artículo 51 del reglamento respectivo, indica. Las inscripciones de bienes inmuebles, comenzarán con la expresión de los datos a que se refiere el artículo 2906 del Código Civil el cual acabamos de citar, concluyendo así con este principio.

1) PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

A. este principio también se le llama de tracto conti-

nuo.

"Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado - (protegido) contra todo cambio no consentido por él.

El principio logra la coincidencia - del mundo real con el mundo registral; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa sin saltos de la finca." (30)

Para el profesor Bernardo Pérez del Castillo lo contempla como tracto sucesivo, y tracto breve.

En el primero las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. En el registro se puede trazar de una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños. Este principio de tracto sucesivo sigue el fortísimo NEMO DAT QUOD NON HABET, o sea dentro del Registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

(30) Carral y de Teresa Luis. Ob. Cit. pág. 250.

"Este principio tiene dos excepciones:

1. Cuando el Registro Público se creó en el año de 1870, quedó abierto para inscribir la posesión y propiedad existentes en aquella época. A estas inscripciones se les llamó "primera de la finca". A partir de ese momento empieza el principio de tracto sucesivo.
2. Cuando no se da con la inmatriculación, o sea, la inscripción, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble al Registro Público de la Propiedad." (31)

El principio de tracto sucesivo se encuentra -
reflejado en los siguientes artículos del Código Civil:

"Artículo 2870.- Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

Artículo 2871.- Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse, otro de igual o anterior fecha refiriéndose al mismo bien o de-

(31) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Ob. cit. pág. 106.

recho real, se le oponga o sea incompatible."

(32)

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada mientras el asiento esté vigente.

"EL TRACTO BREVE.

Dentro del principio de tracto sucesivo la ley prevé la posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita en una segunda. A éste procedimiento la doctrina lo denomina tracto breve o comprimido.

Creo que un ejemplo de este procedimiento sería el caso de un albacea, que en su carácter de liquidador, del patrimonio del de CUJUS con el consentimiento de los herederos o con autorización judicial enajena algún inmueble del haber hereditario. Entonces no es necesario que previamente se inscriba el predio a nombre de los herederos para posteriormente realizar la venta.

La Ratio Legis de la disposición anterior, es evitar una inscripción previa de ca -

(32) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO, Ob. cit. pág. 496, 497.

rácter transitorio y formularia, que encarece y retrasa el procedimiento registral." (33)

2.3.3 SISTEMAS REGISTRALES.

Los actos del procedimiento registral se clasifican en Declarativos y Constitutivos:

El sistema constitutivo consiste en que el acto jurídico se perfecciona en cuanto es inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es decir, el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección es necesario que éste acto se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, o sea que la institución mencionada interviene como un factor básico para que lo consignado en el título produzca efectos plenos pero si no se lleva dicho registro se considera que el acto es inexistente.

El sistema declarativo consiste en que el acto jurídico una vez realizado produce todos sus efectos entre los contratantes más no contra terceros, sin embargo el Registro Público de la Propiedad está obligado a registrar determinado acto y entonces se producirán efectos contra terceros; el artículo 2859 primer párrafo dice que la inscripción de un

(33) Pérez Fernández del Castillo Bernardo Ob. cit. pág. 108.

documento dá publicidad legal surtiendo efectos contra terceros, es así como se interpreta este sistema, es decir que es declarativo pues el registro no reglamenta la obligación de asistir a él, para que quede perfeccionado un contrato, añadiendo que el mismo precepto establece que si un documento de los registrables no se inscribe ante ésta institución, el acto producirá efectos únicamente entre los contratantes más no contra terceros, quienes si pueden aprovechar los efectos del contrato en cuanto les sean favorables.

2.4 ESTABLECIMIENTO NORMATIVO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

El Registro Público de la Propiedad es una institución creada y regulada por el Estado, cuyo objetivo fundamental es otorgar fuerza a los actos relacionados con la propiedad inmueble, dándoles publicidad ante terceros, en términos de ley y promoviendo así la seguridad jurídica de los bienes de la ciudadanía, como condición necesaria de la justicia social.

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS:

La creación y funcionamiento del Registro Público de la propiedad derivada de disposiciones emanadas del Órgano legislativo y del ejecutivo de cada entidad federativa, en virtud del precepto constitucional que establece: "Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación". (Artículo 121, fracción II).

A su vez, el Pacto Federal que rige política y jurídicamente al Estado Mexicano, contiene el reconocimiento expreso de la soberanía de cada estado para dictar sus leyes en materia del fuero local. Como consecuencia, los actos o contratos celebrados en uno de los estados federales para obtener plena validez, deberán ajustarse a las disposiciones legales vigentes en el mismo, aún cuando los efectos de éstos actos -- hayan de producirse en otra entidad federativa, sin perjuicios naturalmente de la observancia de las leyes que imperan en esta última.

Lo anterior tiene fundamento en el artículo 121 Constitucional, que en lo conducente establece: "En cada Estado de la Federación se dará entera fé y crédito a los actos públicos, registro y procedimientos judiciales de todos los otros."

CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO.

Por fortuna, nuestra constitución local establece como obligatoria la existencia de una institución del Registro Público de la Propiedad y habrá por lo menos, una oficina de dicha institución, en cada cabecera de un Distrito Judicial. - (Artículo 217 y 218).

Además, la constitución otorga al registro, fé Pública, ya que el artículo 220 del referido ordenamiento establece: - "Los certificados que por veinte años expiden las oficinas de los Registros Públicos de la Propiedad, darán a los títulos -

notariales que abarquen ese tiempo, el carácter de firmes, de definitivos y de seguros contra los particulares y contra los poderes Públicos, con arreglo a las leyes respectivas, salvo-caso de falsedad.

LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL ESTADO DE
MEXICO

La administración Pública Estatal se ha sustentado en un marco Jurídico jerárquicamente dispuesto, que organiza, de manera adecuada, la estructura de la propia administración Gubernamental. En el presente caso, la Ley Orgánica de la Administración Pública enmarcó, en el ámbito de las atribuciones de la Secretaría de Gobierno, las correspondientes al Registro Público de la Propiedad expidiéndose, posteriormente el Reglamento Interior de la citada dependencia del Ejecutivo, asignado a una de sus Subsecretarías, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad.

En congruencia con dicha formalización de estructuras, secuencialmente corresponde establecer en su mismo Reglamento la que corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, y así contempla, hacia el interior orgánico de dicha dependencia, contar con los sistemas de apoyo a su función sustantiva.

De esa manera, se establece la Dirección General como instancia a la que corresponde planear, programar, dirigir, controlar y evaluar los servicios que presta la institución,

apoyada por niveles medios de mando a nivel departamental, los que en ejecución de programas específicos contribuyen a dar - eficiencia a las oficinas del Registro Público de la Propiedad que existen en el territorio del Estado y a las que corresponden operativamente la prestación de los servicios.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO:

Este Código, además de contener disposiciones acerca de la Propiedad Inmobiliaria, incluye medidas referentes a la organización de Registro Público determinando el establecimiento de oficinas registrales en las cabeceras de los distritos judiciales de la entidad.

De igual forma, contempla que el Registro será público, al determinar que, los encargados del mismo, tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, los asientos que obren en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas, y con -- base en ellos expedir, tanto copias certificadas de los mismos, como certificaciones de su inscripción y, consecuentemente, - las de no inscripción.

A su vez, establece las bases para llevar a cabo la calificación registral, considerando de igual forma las penas o sanciones que impondrán al registrador y a los empleados, en - caso de negar, sin causa justificada una inscripción; de los - actos que deben inscribirse; además contiene el procedimiento de Inmatriculación Administrativa (Artículos del 2851 al 2929).

JURISPRUDENCIA:

Como virtud intelectual, la jurisprudencia implica que la inteligencia adquiera los criterios formulados por los jurisperitos para distinguir lo injusto de lo justo (es decir que conozca las reglas jurídicas o "normas") y además, que la inteligencia aprende el modo de combinar esas reglas, a fin de juzgar sobre cuál es la solución justa en un caso determinado, esto es, que aprenda a razonar jurídicamente, que adquiera un criterio jurídico.

En múltiples ocasiones, el registrador puede apoyar su criterio en las tesis definidas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, pues existen tesis relacionadas al actuar registral.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

La Dirección General del Registro Público de la Propiedad es una dependencia del orden administrativo, porque las funciones de quien la dirige y la integra tienen plena cabida dentro de este aspecto, por lo tanto, para su estructura y funcionamiento se rige por lo preceptuado por su Reglamento, que también tiene ese carácter.

En sí, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala las obligaciones y facultades, y los requisitos necesarios que deben cubrir, para su nombramiento, sus respec

tivos titulares, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y dependiendo de ella, la coordinación de Registradores, los Departamentos de Asistencia Técnica y de Regularización de Bienes Inmuebles, el Archivo General de Notarías, la Delegación Administrativa General de Notarías, la Delegación Administrativa y las Oficinas Registrales. Asimismo norma el procedimiento registral, las anotaciones y extinciones de asiento, los medios de impugnación, los procedimientos administrativos, las secciones en que se agrupan los libros del registro, tanto de inmatriculación como para la constitución del patrimonio familiar, y en su libro quinto, nos habla de la publicidad.

CIRCULARES Y ORDENAMIENTOS INTERNOS

Las circulares, en el orden jerárquicos legal, son las normas, también de carácter jurídico, para llenar lagunas de la ley, o bien, para crear verdaderas disposiciones de contenidos normativos que no fueron previstos por el legislador, - En muchos casos son un medio para unificar criterios, respecto a la interpretación que debe darse a un determinado precepto legal o principio jurídico. Por último, son un instrumento para garantizar eternamente la dependencia de que se trate, - en aquellos renglones en los que se requiere imprimir determinados lineamientos o matices, en orden a las necesidades que el servicio va demandado.

Se advierte que la circular tiene carácter jurídico-nor
mativo, aunque con la aclaración de que sólo obliga internamen
te, de tal manera que, mientras no sea derogada por otras, si-
gue en franca vigencia, obligando a aquellos a quienes se diri
ge.

CAPITULO III

FORMAS ORIGINARIAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

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 regular las condiciones y formalidades con las que han de realizarse y las limitaciones en cuanto al goce y al disfrute de las propiedades, mismas que en capítulos anteriores mencionamos.

El Código Civil del Estado de México reglamenta las formas de adquirir la propiedad encontrando que existen medios contractuales, medios sucesorios así como jurisdiccionales y administrativos. Por ser estos dos últimos los relacionados con este trabajo, nos apegaremos a su análisis.

Los medios jurisdiccionales encuentran su base fundamentalmente en la posesión la cual analizamos brevemente a continuación.

3.1 POSESION.

Dentro del mundo jurídico existen diversos actos que son objeto de registro; dentro de ellos se encuentran como medios de adquirir la propiedad las inmatriculaciones y la usucapición, que en el orden registral son de práctica frecuente, las cuales nacen de la necesidad de los particulares por obtener del órgano jurisdiccional el reconocimiento a sus de

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

rechos sobre los bienes que están poseyendo.

Etimológicamente la palabra posesión viene de POSEE que quiere decir poder, asentarse, señorío, poder de hecho sobre una cosa.

3.1.1 CONCEPTO.

"Es el poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa, con la intención de retenerla y disponer de ella como si fuera el propietario." (14)

La posesión revela la idea de una persona colocada en contacto material con una cosa, expresa el hecho de tenerla físicamente a su disposición. Exteriormente, no se distingue el propietario del poseedor; ambos se sirven de las cosas, la tienen en su poder, con la diferencia que el propietario tiene un título jurídico y el poseedor únicamente tiene una relación de hecho, pues solamente posee.

Para que un poseedor, llegado el momento se pueda convertir en propietario de la cosa que posee, es necesario que su posesión cumpla con las siguientes cualidades.

POSESION PACIFICA: Es la que se adquiere sin violencia, de buena fé.

POSESION CONTINUA: La posesión no debe de interrumpirse de lo contrario se perdería el tiempo para la prescripción.

(34) Morineau Iduarte Martha. Ob. cit. pág. 107.

POSESION PUBLICA: Es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos.

POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO: Esta posesión es fundamental para que el poseedor pueda obtener la prescripción adquisitiva y convertirse en propietario.

3.1.2 ELEMENTOS DE LA POSESION.

Como elementos constitutivos de la posesión se distinguen dos que son:

CORPUS.- Es el elemento material, y es para el poseedor el hecho de tener la cosa físicamente en su poder.

ANIMUS POSSIDENDI.- Se denomina ánimo y consiste en la intención o voluntad del sujeto de conducirse como amo con respecto a las cosas.

Concluimos diciendo que la posesión se pierde cuando falta alguno de los elementos mencionados, es decir cuando el poseedor renuncia a comportarse como amo y por otro lado se pierde el corpus cuando no se puede disponer del objeto, cuando se abandona, o bien cuando se pierden ambos elementos.

Con este breve comentario sobre la posesión, pasamos a realizar el estudio general de los mismos medios jurisdiccionales que contempla nuestra legislación para adquirir la propiedad, así tenemos como número uno a la siguiente figura jurídica.

3.2 USUCAPION.

Es la manera de adquirir el derecho real de propiedad - mediante la posesión de la cosa en que recae de una forma pacífica, continua, pública y a título de dueño por todo el tiempo que determine la ley.

Los requisitos para que una cosa pueda usucapir debe es tar dentro del comercio ésto es, no debe afectar al bien públi co, no debe ser propiedad ejidal, y en la práctica debe tener antecedentes registrales de lo contrario caeríamos en otra figura procesal. Otro requisito es que deba ser una cosa presente, pues las cosas futuras no son susceptibles de usucapirse.

Esta figura jurídica nace con la posesión por lo consiguien te necesita del transcurso del tiempo, teniendo que ser obligatoriamente pacífica, contínua, pública y en concepto de propietario.

3.2.1 TIEMPO NECESARIO PARA USUCAPIR.

El Código Civil establece en su artículo 912 los plazos para que el poseedor de un bien se convierta en propietario en contrando así, en sus fracciones:

- I.- En cinco años, cuando se posee en concepto de propietario, con buena fé, pacífica, continua y públicamente;
- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III. En diez años, cuando se poseen de mala fé, si la posesión

es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;

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

3.2.2 SISTEMA PARA COMPUTAR EL PLAZO.

El Código Civil del Estado de México lo contempla en su artículo 930 al establecer:

"El día que comienza la usucapión se cuenta siempre entero, aunque no lo sea; pero aquel en que termine aquélla, debe ser completo.

El artículo 931 establece: Cuando el último día sea feriado no se tendrá por completa la usucapión, sino cuando el primero que siga fuere útil." (35)

Con esto nos damos cuenta que el poseedor tiene que justificar que el tiempo transcurrido para usucapir, debe ser exacto.

(35) CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO. Ob. cit. pág. 178.

tamente el establecido por la ley respecto a los plazos para -
usucapir y encontrando en este precepto que no deja laguna la
ley respecto a los plazos para usupapir.

3.2.3 SUSPENSION DE LA USUCAPION.

La usucapión, como medio para adquirir la propiedad se
encuentra limitada por la ley al encontrar que por su misma na
turaleza muchos individuos se verían beneficiados dolosamente-
al utilizar esta figura e integrar a su patrimonio bienes que
no le corresponden.

Es por eso que la ley prohíbe que opere la usucapión en
su artículo 925 que estipula:

"La usucapión no opera en los casos siguientes

I.- Entre ascendientes y descendientes, duran-
te la patria potestad, respecto de los bienes-
a que los segundos tengan derecho, conforme a
la ley;

II.- Entre consortes;

III.- Contra los incapacitados, mientras no se
haya discernido su tutela conforme a la ley. -
Los incapacitados tendrán derecho de exigir -
responsabilidad a sus tutores cuando por culpa
de éstos no se hubiera interrumpido el término
de la usucapión;

IV.- Entre los incapacitados y sus tutores o -

curadores mientras dure la tutela;

V.- Entre los copropietarios o coposeedores -
respecto del bien común;

VI.- Contra los que se ausenten del Estado por
comisiones de servicio público;

VII.- Contra los militares en servicio activo-
en tiempo de guerra." (36)

3.2.4 INTERRUPCION DE LA USUCAPION.

Una vez iniciado el tiempo requerido por la ley para --
que opere la usucapión, siendo de buena fé, aparece la posibi-
lidad de que el poseedor por su propia voluntad reconozca que-
haya una persona con mejor derecho y abandone la cosa o bien -
que por causa ajena a su voluntad se vea obligado que todo su
tiempo ganado lo pierda, así establece el artículo 926 que el
término de la usucapión se interrumpe:

"I.- Si el poseedor es privado de la posesión
de la cosa por más de un año;

II.- Por la interposición de demanda u otro -
cualquier género de interpelación judicial -
hecha al poseedor.

Se considera como no interrumpido el término-
para la usucapión por interpelación judicial,

(36) Idem. pág. 177.

si el actor desistiere de ella o fuese desestimada su demanda;

III.- Porque la persona a cuyo favor transcurre el término de la usucapión reconozca expresa o tácitamente, por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien opera la usucapión. El efecto de la interrupción es inutilizar el tiempo corrido antes de ella." (37)

3.2.5 LA USUCAPION EN EL CAMPO PRACTICO.

Adentrandonos al proceso, encontramos primero que la usucapión encuentra su fundamento en el Código Civil en sus artículos del 910 al 933.

Una vez que ha causado ejecutoria la sentencia el juzgará oficio al Registro Público de la Propiedad para su inscripción. El registrador calificará que reúnan además los requisitos administrativos, lo que significa que:

- 1) Acompaña el comprobante del pago del impuesto sobre la renta conforme a lo establecido por los artículos 140 y 141 del Reglamento del impuesto sobre la renta; a menos que se trate de purgar vicios de contrato privado.
- 2) Presente la certificación de clave y valor catastral conforme a la que establece la ley de catastro en su artículo 32.

(37) Ibidem. pág. 177.

- 3) Realizar el traslado de dominio.
- 4) Anexar la última boleta predial para acreditar encontrarse al corriente en el pago, y para poder efectuar una correcta cotización en el cobro de derechos registrales.

Aún cuando jurídicamente no se prevenga expresamente, - que la inscripción irá precedida de la cancelación del asiento en el que aparezca como propietario el demandado (se entiende que así será).

La forma usual para inscribir la usucapión es la siguiente:

"México, D.F., a las horas del día..... de de 19....., el suscrito Lic. Director del Registro Público de la Propiedad de , inscribe: Usucapión, en cumplimiento de lo ordenado en oficio número de fecha.... de de 19....., procedente del Juzgado..... de lo Civil de , que dictó sentencia el de de 19....., con motivo de la promoción formulada por..... en contra de..... Para cuyos efectos se integró el expediente número El punto resolutive de dicha resolución judicial dice a la letra:- "Es de declararse y se declara que el actor en este juicio. Sr. se ha constituido en propietario - por haberse consumado en su favor la Usucapión del predio siguiente: Lote..... Manzana..... con número oficial...., en la calle:.... colonia....., y con superficie total de..... linda; al Norte con..... , al Sur con....., al Oriente con..... , al Poniente con..... "Se agrega copia simple del documento inscrito en el apéndice de este volumen, bajo el mismo número de esta partida.--- DOY FE." (38)

(38) Colín Sánchez Guillermo. Ob. cit. pág. 253.

3.2.6 EFECTOS DE LA USUCAPION.

Una vez que se ha verificado la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se producirán los siguientes efectos jurídicos.

- A).- El anterior propietario pierde su derecho.
- B).- Borra el vicio de la adquisición, haciendo propietario al que antes sólo poseía, pero adquiere la cosa con sus gravámenes, y
- C).- Consolida el justo título que sirvió de base a la posesión.

3.3 LA INMATRICULACION.

El origen de la inmatriculación lo encontramos en los pueblos de origen germánico, en estos lugares así como en Roma, la transferencia del dominio estaba unido con la cosa por lo que existía la obligación de hacer la entrega efectiva del bien. Con el paso del tiempo aparece la intervención del juez, aún la transferencia de la propiedad se realizaba a través de un verdadero litigio que después se realizó por medio de un acto de jurisdicción voluntaria, pues de común acuerdo se presentan las partes al magistrado con el fin de dar legalidad al traspaso de inmuebles constituyendo así al nuevo propietario, por medio de la entrega del título de propiedad que a su vez se registraba en un registro.

Concretamente la inmatriculación aparece en Australia - con el nombre de SISTEMA TORRENS porque fué idea de Sir Robert Torrens. Pues al existir grandes índices de fraudes debido al tráfico inmobiliario clandestino, este personaje quiso proporcionar seguridad a la población de la siguiente manera.

En este País existían títulos de propiedad de clase directa que venían de la corona y por ese hecho eran inatacables este tipo de títulos, que además eran sujetos de registro; por otro lado existían títulos que no venían directamente de la corona y que por este hecho no existía registro, por lo que su tráfico era entonces clandestino motivo por el que se sucitaban diversidad de fraudes, ahora bien, con este sistema se trata a todos los títulos como si fueran directos y así se otorgaba el acceso por primera vez al Registro de la Propiedad, concediendo comprobar la existencia de una finca, ubicación y límites por consiguiente la seguridad que anhela todo propietario, creándose así un título único y absoluto.

En el Estado de México la figura de la INMATRICULACION también está reglamentada, pues es sabido que el problema de la tenencia de la tierra es uno de los más importantes dentro del contexto nacional, en este Estado de la República el problema es aún mayor por existir vecindad con el Distrito Federal una de las ciudades más grandes del mundo, al encontrar la inmigración de individuos hacia la Capital por existir más empleo que en sus lugares, de origen, éstos se ven atraídos y -

llegan a lugares inadecuados a vivir fomentando así el crecimiento de las llamadas ciudades perdidas, que no cuentan con servicios públicos, esto por un lado y por otra parte a través del tiempo la transacción de inmuebles se ha llevado de Padres a hijos sin la menor formalidad jurídica constituyendo así el tráfico clandestino, cuyas repercusiones se manifiestan en las áreas de lo jurídico social, político y administrativo.

La consecuencia de esto es que se han dejado de producir alimentos básicos, pues es donde se dedicaban al cultivo de diferentes granos ahora son asentamientos humanos irregulares. En términos generales existe inseguridad jurídica; El legislador ha tomado en cuenta esta situación y por lo tanto reglamenta esta figura con el fin de resolver el problema, de tal forma que cumpliendo con los ordenamientos establecidos -- los poseedores se convierten en verdaderos propietarios, con toda la seguridad que otorga la ley, quienes además podrán ser beneficiados, al ser sujetos de crédito así como fortalecer su patrimonio familiar.

3.3.1 CONCEPTO DE INMATRICULACION.

Partiendo del esquema general observamos que desatinado fué el legislador que dió este término a esta figura pues este procedimiento no conduce a la inmatriculación de un bien o derecho si no todo lo contrario nos conduce a su matriculación - en el Registro Público de la Propiedad.

En los Registros se matriculan vehículos, buques, aeronaves, estudiantes etc. De tal manera que el prefijo privativo "IN" está de sobra e induce a confusión.

"MATRICULA: Con este vocablo derivado del latín matrícula, se entiende la lista o catálogo de las personas que se asientan para un fin determinado por las leyes, pero en sentido estrictamente jurídico puede decirse que matrícula es la inscripción que en un registro se hace de personas, cosas, actos o circunstancias que asignan a lo que se matricula una eficacia determinada que habrá de producir efectos ulteriores. De la definición dada anteriormente se desprende con toda claridad, que la matrícula constituye el nacimiento de una situación jurídica cuyos efectos deberán regularse de acuerdo con la ley como ocurre en las distintas clases de matrículas que existen, tales como la de la propiedad inmueble, matrícula de comercio, de vehículos automotores, de naves etc.

Algunos autores y varias legislaciones han acogido el vocablo de Inmatriculación para referirse con él a la matrícula de la propiedad inmueble, voz definida por Rossel y Mentha

como la representación de un inmueble en registro inmobiliario, por la atribución a este inmueble de la hoja especial en que figuran todos los derechos reales de que sea objeto, y - Bollain Rogalem dice que es el ingreso de una finca en el registro y, por ello la iniciación de la historia tabular del inmueble. El vocablo inmatriculación, como puede verse claramente de las definiciones anteriores, sólo ha querido usarse por los autores para referirse con él a la matrícula de los bienes inmuebles. Limitando la acepción general que se da al término." (39)

"Inmatriculación: Es la inscripción o anotación en el Registro Público de personas, cosas, actos o derechos con objeto de dar publicidad a su existencia y, alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente." (40)

Es considerada también como la incorporación de una -- finca al Registro Público de la Propiedad, introduciéndola de este modo a la vida registral. La finca ingresa al Registro -

(39) ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo XIX. Edit. Drukill. Argentina Buenos Aires. pág. 130.

(40) Acosta Romero Miguel. DICCIONARIO DE DERECHO. AFORISMOS, MAXIMAS Y REGLAS JURIDICAS. Edit. UNAM. 1973. pág. 21.

mediante la correspondencia 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 Registro Público de la propiedad. Realizada en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre partida de registro particular, y es obtenida por medios particulares y surte efectos específicos.

3.4 INMATRICULACION JUDICIAL.

La inmatriculación judicial es considerada como un medio para regularizar la tenencia de la tierra así como para adquirir la propiedad, esta figura se utiliza cuando el bien inmueble de que se trata por alguna de las razones explicadas anteriormente no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

La inmatriculación es judicial porque se tramita ante un juzgado civil de primera instancia, como una jurisdicción voluntaria, con la finalidad de convertirse en propietario así como de lograr la inscripción en el Registro a nombre del promovente, situación que el juzgador ordena al titular del Registro Público en la sentencia definitiva. Logrando el nuevo pro-

pietario todos los beneficios que otorga la ley.

3.4.1 PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE LA INMATRICULACION.

El interesado de 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 con - secuencia de la representación de título fehaciente que abar - que sin interrupción un período de por lo menos cinco años. - Lo que significa, que para tramitar una inmatriculación, el - promovente debe 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 contem - plada en el artículo 2898 del Código Civil del Estado de - México, que a la letra dice:

"Artículo 2898.- El que haya poseído bie - nes inmuebles por el tiempo y con las con - diciones exigidas para prescribir y no ten - ga título de propiedad oteniéndolo no sea

inscribible por defectuoso, sino ésta 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 para demostrar ante el juez competente que ha tenido esta posesión rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles." (41)

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 acompañara certificado del Registro Público que - demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca en los registros fiscales de las oficinas rentísticas del Estado.

Dicha información se 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 las boletas prediales. Además con tres testigos de notorio arraigo en el lugar de ubicación del predio en

(41) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO. Ob. cit. pág. 506.

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:

"Artículo 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 lo acredite de 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."(42)

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

"De igual forma el artículo 2903 contempla que el que tenga título fehaciente que abar que cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre y - cuando se satisfagan los requisitos que - señala el Código de Procedimientos Civi -

(42) Idem. pág. 506.

les." (43)

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 terminos a que se refiere el artículo 2903 de Código Civil, podrá acreditar éste 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 de las oficinas rentísticas del Estado en el que conste el 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

(43) Ibidem. pág. 507.

Registros Fiscales de la oficina rentística del Estado, así como el 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 tenga o se sienta afectado por la información de dominio o 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 de Registrador para que se suspenda la inscripción y si ya estuviese hecha, para que se anote dicha demanda.

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

En conclusión el procedimiento judicial de inmatriculación se inicia con relación al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, por lo tanto no existen dos procedimientos como a veces se piensa; La inmatriculación en vista de títulos fehacientes y la Información Ad Perpetuum por

carencia de títulos fehacientes.

Esto quiere decir que la información es el medio y la inmatriculación es el fin, esto se desprende por la razón-siguiente, en las cuatro fracciones que señala el precepto legal antes mencionado lo que se persigue en la inmatriculación o sea la incorporación de fincas al sistema registral.

El Código Civil configura un género jurídico ignorado por el Código Adjetivo. El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México elude toda referencia al procedimiento para inmatricular, regula las informaciones Ad perpetuam pero la inmatriculación como tal, está fuera del contenido y del alcance del capítulo respectivo a informaciones, constituyendo un vacío procesal a nuestro juicio.

Una vez que se ha explicado el fundamento legal de esta figura, manifestamos como se inicia la petición al órgano jurisdiccional.

El procedimiento 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 y distrito judicial causa y origen de su posesión, el tiempo que se tiene de poseer el inmueble y el nombre de la persona de quien adquirió el inmueble.

Al escrito de demanda se le agregarán los requisi-

tos que en el siguiente apartado se mencionan.

El escrito inicial y sus anexos, se presentan ante la oficialía de partes común de la jurisdicción del inmueble, ésta la turnará al juzgado que asigne la computadora; dándole trámite a la demanda, el juez ordenará la publicación de edictos los cuáles contienen un extracto de la demanda en cuestión en la gaceta de Gobierno y en uno de los periódicos de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble, los cuáles se publicaran por tres veces, en cada uno de ellos con 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 la oficina fiscal 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 con todas las anotaciones pertinentes del juicio que se refiere al inmueble que se pretenda inmatricular.

Posteriormente se abre el período 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 matricular, a éstos el juez puede ampliar su examen con las preguntas que estime convenientes. Ordenando el C. Juez se cite a las partes para oír resolución definitiva que conforme a derecho proce--

da.

Siendo favorable la sentencia definitiva, el juez declarará que ha procedido la inmatriculación y que el poseedor se ha convertido en propietario del inmueble y tal sentencia se tendrá como título de propiedad, posteriormente se solicita -- que cause ejecutoria, una vez complementado esto, con fundamento en el artículo 891 del Código de Procedimientos Civiles -- para el Estado de México se protocolizará ante el notario que designe el promovente, una vez que se ha protocolizado ésta -- sentencia el notario mandara inscribir en el Registro Público de la Propiedad previo pago de derecho encontrando así los -- efectos de la inmatriculación que más adelante señalaremos.

3.4.2 REQUISITOS DE PROCEDENCIA DE LA INMATRICULACION - JUDICIAL.

- a.- Que acompañe a su promoción la titulación y certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trate no está inscrito a favor de persona alguna.
- b.- Las boletas prediales que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial.
- c.- 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.
- d.- Que manifieste bajo protesta de decir verdad, si está poseyendo el predio.

- e.- 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.
- f.- Que se cite a la autoridad municipal correspondiente, a los colindantes, a las personas que figuren en los registros fiscales de las oficinas rentísticas del Estado, así como al poseedor cuando sea el caso, y finalmente;
- g.- Poser el inmueble en calidad de dueño por un tiempo mayor de cinco años.

3.4 3 EFECTOS JURIDICOS DE LA INMATRICULACION JUDICIAL.

Partiendo del análisis de ésta figura jurídica diremos que el fin es la inmatriculación cuyo concepto ha quedado establecido en párrafos anteriores, buscando así que nuestro bien inmueble entre a la vida registral, a la legalidad del tráfico inmobiliario y gozar de todos los derechos que otorga la ley; pero además esto quiere decir que hemos primeramente haber partido de obtener una sentencia, que si bien al protocolizarla e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad por primera vez obtendremos derechos posesorios, también es cierto que con fundamento en el artículo 2901 del código sustantivo, el juez declarará que ha operado la prescripción adquisitiva y por lo tanto seremos verdaderos propietarios de tal forma que el efecto que proporciona ésta figura será:

a. EL ANTERIOR PROPIETARIO PIERDE SU DERECHO: Al haber agotado un procedimiento inmatriculatorio y obtener una sentencia favorable, ahora el nuevo propietario será el que goce del bien inmueble quedando apagado todo derecho del anterior propietario-pues la sentencia de la inmatriculación judicial es definitiva es decir, tiene autoridad de una cosa juzgada o sea la calidad de firmeza que adquiere ésta resolución la cuál no admite prueba en contrario.

b.- BORRA EL VICIO DE LA ADQUISICION.EL NUEVO PROPIETARIO ADQUIERE LA COSA CON SUS GRAVAMENES: Con esto observamos que el propietario adquiere el inmueble plenamente, o sea en el estado en que se encuentra con sus cargas por ejemplo si el bien está grabado con una servidumbre ésta subsistirá aún después que haya operado ésta figura jurídica.

c) INSCRIPCION DEL BIEN EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Una vez que se haya protocolizado la inmatriculación inmediatamente se inscribirá, así el Registro Público de la propiedad - 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, les 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 y superficie to--

tal.

d.- OTORGA 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. Antes sus diversas necesidades el individuo debe buscar casa, vestido y sustento; de tal suerte que ante esta predisposición del ser humano de preveer 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 del mantenimiento del derecho y 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 el dueño y la seguridad de que su derecho de propiedad y posesión les 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 esperada por el ser humano la obtiene a través de la inscripción o inmatriculación de su predio en el Registro Público de la Propiedad. 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.

3.4.4 BENEFICIOS QUE OTORGA LA INMATRICULACION JUDICIAL.

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

- a.- DAR POSIBILIDAD A LOS BENEFICIARIOS DE SER SUJETOS DE CREDITO: 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 este modo la confianza depende de que el crédito se obtenga, pero la persona que preste 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 el 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 quedará excluido del comercio. Esto es a lo que se le llama garantía hipotecaria.

Por lo que todas aquellas personas que poseen un ti tulo de propiedad realizado conforme a derecho a favor de las mismas y previamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, podrán realizar cualquier operación de transmisión de derechos sobre esos bienes raíces a través de una venta, hipoteca, arrendamiento, etc.

- 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 el cual tuviera las condiciones necesarias para lograr su sub sistencia y primordialmente que la tierra fuese propicia para la agricultura, actividad muy importante, que dió - paso a que el hombre se arraigara en el lugar donde se ubi caba 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, contemplando desde dos aspectos: Primero como una fuente productora; y se-

gundo como un medio para tener una vivienda cómoda y digna. Por lo que ésta es la forma en que 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 ampara su predio, provocando así que la gente permanezca en su lugar de origen.

- c.- FORTALECIMIENTO Y CONSTITUCION 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 ésta, 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 se 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 familiar: 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, destinados 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, ésta 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 está llevando a cabo con y a --

través de los procedimientos administrativos y judiciales de inmatriculación. Esto conlleva a pensar que realizando una árdua 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 contenidos 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 de mayor tranquilidad, favorece el arraigo a sus comunidades, así como al desarrollo urbano y rural.

d.- PROPICIAR LA FORMACION DE SOCIEDADES AGRICOLAS: 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." (44)

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, sea obtenido por vía inmatriculación judicial, podrá entonces ser socio de una sociedad agrícola, pudiendo vender su tierra para obtener dinero en efectivo, o bien para pedir créditos dejándola como garantía hipotecaria. Logrando de esta forma poder aportar como socio-dinero en efectivo o bien su propia parcela cultivable.

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

(44) ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

CAPITULO IV

ANALISIS PARTICULAR DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN
EL ESTADO DE MEXICO

4.1 GENERALIDADES.

El Estado de México reglamenta la figura de la inmatriculación administrativa. El Gobierno del Licenciado, el profesor Carlos Hank González, preocupado entre otras cosas por la función encomendada al Registro Público de la Propiedad, lleva a cabo una reestructuración apareciendo el Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles; este departamento de acuerdo con las dimensiones impresas al Registro Público de la Propiedad en un orden general se le asignan actividades encaminadas a la regularización de la propiedad inmueble.

Con esta imagen se trata de encuadrar a la institución registral una proyección dinámica con profundo sentido social, para resolver el problema de la tenencia de la tierra que por su propia situación defectuosa es una causa que impide el ingreso al sistema registral.

Es así como el 8 de diciembre de 1973 se dictó un acuerdo en donde aparece esta figura de inmatriculación administrativa y que hasta hoy se sigue aplicando en los diferentes registros establecidos a lo largo del Estado de México.

El reglamento de esta institución cuenta con las dependencias entre las que encontramos; El Departamento de Regula-

rización de Bienes Inmuebles. En donde trata de establecer un contacto con poseedores cuyos derechos se ven afectados por la falta de publicidad legal, así como la falta de seguridad frente a terceros, todo ello en virtud de la carencia de un título de propiedad debidamente inscrito.

4.2 CONCEPTO DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

Se ha dejado claro en el capítulo anterior la definición de inmatriculación, partiendo de ahí definimos a la inmatriculación administrativa como la incorporación de una finca al Registro de Propiedad a través de un procedimiento seguido ante una autoridad administrativa concretamente ante el Registrador de la Propiedad adscrito a la jurisdicción del inmueble con objeto de dar publicidad a su existencia otorgando seguridad jurídica.

De esta definición observamos como una autoridad administrativa, es decir el Director del Registro Público de la Propiedad que depende del Poder Ejecutivo dicta una resolución, una vez que se ha cumplido con los requisitos de procedencia, la cual a nuestro juicio debiera ser dictada por un juez, por los motivos que en su momento abordaremos.

4.2.1 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

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-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 ésta tesis:

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

Fracción 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...

Artículo 2897.- La inmatriculación se verificará:

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

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

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

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

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

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

Artículo 2903-F.- Cualquiera que se crea con derecho a los bienes materiales de inmatriculación administrativa podrá oponerse en los términos - que señale el Reglamento." (45)

(45) ARTICULO 2893, 2897 y 2903-A al 2903-F. DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO. Ob. cit. pág. 502, 505, 507.

El Reglamento del Registro Público de la propiedad para el Estado de México establece el procedimiento administrativo de inmatriculación en los términos siguientes:

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

Artículo 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, colindancias 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.

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

- I.- Certificado del Registro Público 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 impuestos predial del inmueble de que se trate.
- III.- Planos descriptivos y 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.

Artículo 142.- Reunidos los documentos señalados en los artículos anteriores se formula 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.

Artículo 143.- El registrador de la propiedad ordenará la publicación de un extracto a costa del interesado por tres veces, de tres en tres en la Gaceta del Gobierno y en otro periódico Local de los de mayor circulación en el lugar del inmueble.

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

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

Artículo 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.

Artículo 147.- Este precepto 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 en la ley.

d.- Que no se haya dictado la resolución correspondiente.

Artículo 148.- Si el Registrador estima fundada la oposición dará por terminado el procedimiento administrativo, dejando a salvo el derecho de los interesados, comunicándole tal oposición al Director del Registro Público." (46)

El procedimiento descrito, fué 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 resolver el problema de la tenencia de la tierra.

4.2.2 REQUISITOS DE PROCEDENCIA DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

Deben cumplirse con los siguientes requisitos para que opere la inmatriculación administrativa:

a.- Escrito en el que se expresará, nombre y domicilio.

(46) COPIACION LEGISLATIVA DEL ESTADO DE MEXICO. 1994. REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO. Tomo I. Toluca. México. 1994.

- 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 la posesión.

- d.- Anexar certificado del Registro Público de la propiedad -- que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna.

- e.- Anexar el título de propiedad que por defectuoso no sea -- inscribible.

- f. Constancia que acredite que está al corriente en el pago -- del impuesto predial del inmueble de que se trata.

- g.- Tener bien delimitado el inmueble mediante el plano y croquis de localización.

- h.- Anexar la constancia del comisario ejidal o comunal con la cual se demuestre que el inmueble no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas próximas sujetas a éste régimen.

- i.- Anexar la constancia de la autoridad municipal a efecto de comprobar que tal inmueble no es propiedad federal, estatal o municipal.
- j.- Entregar a la oficina rentística del Gobierno del Estado, la cantidad que por concepto de impuestos y derechos marca la ley fiscal.
- k.- Publicar en los edictos correspondientes en la Gaceta de Gobierno y en los diarios de mayor circulación.
- l.- Por último se requiere poseer el bien inmueble por lo menos los cinco años anteriores a la presentación de esta acción.

4.2.3 EFECTOS JURIDICOS.

A.- LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA NO AFECTA LOS DERECHOS DE TERCEROS:

" Artículo 2903-C.- La inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del Registro Público de la propiedad, dejara siempre a salvo de derechos de terceros." (47)

(47) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MEXICO. Ob. cit. pág. 507

Esto quiere decir que esta figura jurídica es atacable en cualquier tiempo, pues cualquier persona que se crea con derecho a los bienes materia de una inmatriculación administrativa podrá oponerse a que se lleve a cabo la inscripción del bien inmueble en el Registro Público, aún cuando ya se haya escrito; por lo que a todas luces se observará que uno de los objetivos primordiales sobre las que gira el Registro Público de la Propiedad se está contraviniendo.

Esta institución fue creada entre otras cosas para dar publicidad a un acto jurídico y para que una vez inscrito surta efecto contra terceros, es decir que cualquier persona observe que hay un acto existente y que debe ser respetado por todos, más no que esté inscrito, con la posibilidad de ser atacado en cualquier tiempo y que además pueda ser cancelado.

Así encontramos que se está marginando al artículo 2859 del Código Civil, partiendo de que este precepto establece que una vez inscrito un documento da publicidad legal, es decir que ha cumplido con las normas previamente establecidas tanto sustantivas como adjetivas y entonces esta institución dará publicidad, es decir que todos sepan que un inmueble pertenece a alguien así que también que se observe en que estado se encuentra así el propietario esté en un ambiente de tranquilidad sabiendo que sus bienes son verdaderamente suyos y que pueda disponer de ellos de acuerdo a la ley; por lo que concierne a la inmatriculación administrativa quedarán a salvo los derechos de terceros por la si -

guiente razón; esta figura es tramitada ante una autoridad administrativa con una serie de requisitos que no proporciona la certeza de ser auténticos, como ejemplo pondremos que el contrato de compraventa con el cual se inicia este procedimiento, puede estar viciado pues no son fehacientes la gran mayoría de éstos, y los contratantes por carecer de conocimientos formulan un contrato que pueda adolecer de elementos a esto agregamos que se tramita ante una autoridad administrativa, por lo que creemos que el legislador quiso dejar esa salida por si existiera alguien con mejor derecho concluyendo que el Registro Público de la Propiedad de esta manera no cumple con sus desempeños primordiales.

B.- NO PROPORCIONA SEGURIDAD JURIDICA:

a) Para el poseedor: El poseedor que cumple con los preceptos establecidos, podrá asistir a la autoridad judicial así como administrativa a fin de inmatricular su predio.

Todo hombre por naturaleza necesita casa, vestido y sustento, de tal suerte que esta predisposición del ser humano de preveer y evitar males, buscando con ansia la tranquilidad para disfrutar de sus bienes, para esto necesita la seguridad para tomar una decisión y no tener ningún problema.

Es así como el derecho busca establecer un orden social con vistas a la seguridad, por lo tocante al poseedor que ha cumplido con los preceptos establecidos, podrá asistir a la au

toridad administrativa a fin de inmatricular su predio encontrando que esta figura no proporciona esa seguridad que busca el poseedor, pues si observamos detalladamente quedará igual que si no asistiera a la autoridad administrativa pues si alguien tiene mejor derecho será desplazado de su bien inmueble; eso por un lado y por otro observamos que si tiene el deseo de vender, igualmente se presenta otro problema, la autoridad en este caso el Notario Público como fedatario no puede decir que es un título de propiedad por el caso expuesto anteriormente y por consiguiente no puede protocolizar o dar legitimidad a un acto por el hecho de que pudiera aparecer otro individuo con un mejor derecho y dejar sin efecto la inmatriculación administrativa que se pretende hacer valer como título de propiedad.

Por tal motivo creemos que la seguridad se encuentra lejos para el poseedor que ha obtenido una inmatriculación administrativa.

b). Para el acreedor hipotecario: Cuando hablamos de seguridad con respecto de un acreedor hipotecario encontramos que esta figura jurídica no proporciona tal seguridad que en los programas inmatriculatorios se publican, pues se dice que una vez que se obtiene esta clase de documentos, el nuevo "propietario" será sujeto de crédito; consideramos que esto es fal

so partiendo de que el acreedor hipotecario se deben hacer llegar garantías que aseguren el crédito a conceder, en éste caso que seguridad hay en un título que no declara propietario al poseedor y además que está sujeto a un cambio si aparece otra persona con mejor derecho sobre el bien inmueble que se pretende dar en garantía, equivaliendo a esto a que no se presenta una verdadera garantía por lo que el acreedor hipotecario les será más conveniente negar el crédito y evitarse posibles problemas posteriores.

c) Para el comprador: La seguridad jurídica se encuentra muy lejos para un individuo que tiene interés en comprar un bien inmueble que se encuentra inmatriculado administrativamente a partir de los motivos ya establecidos y que nuevamente se toma en cuenta para la operación de compraventa. Para iniciar diremos que no hay seguridad porque un comprador desea adquirir un bien plenamente legalizado y encuentra que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad y que por lo tanto es aparentemente un bien que si no está grabado, pues no tiene problemas; pero, si al observar detenidamente que el título inscrito es una inmatriculación administrativa y que la ley dice que estas resoluciones dejan a salvo derechos de terceros, entonces se dará cuenta que comprará un inmueble que en cualquier tiempo puede ser parte de un juicio, encontrando así que para este no hay seguridad pues lo más favorable sería comprar un bien inmueble plenamente legalizado y que además por

este motivo no tendrá ningún problema posterior, pues así podrá sentirse verdaderamente propietario y disponer del bien sólo con las modalidades que establece la ley.

Por otro lado el comprador iniciará observando que existen problemas cuando acude al Notario Público y encuentra que ésta autoridad en ocasiones no trabaja con estos documentos pagando la seguridad que proporcionan.

Por tal motivo encontramos como el camino más correcto para regularizar un predio, es asistir a la autoridad judicial y agotar el trámite hasta el final para obtener verdaderamente la propiedad y así evitar todo éste tipo de problemas de además de ser el más correcto es el más seguro para lograr acabar con el problema del tráfico inmobiliario clandestino.

C.- NO FORTALECE EL PATRIMONIO FAMILIAR.

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. En este orden encontramos 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 con el fin de tener un hogar seguro para los miembros de la familia.

Partiendo del extracto anterior, nos encontramos que la inmatriculación administrativa con medio para constituir el patrimonio de familia se ve totalmente imposibilitado, si tomamos en cuenta que el artículo 708 del Código Civil para el Estado de México establece que el miembro de la familia que quiera constituir dicho patrimonio, comprobará: Fracción IV. Que son propiedad del constituyente los bienes destinados al patrimonio.

Por lo expuesto encontramos que el constituyente del patrimonio de familia que trate de comprobar la propiedad con un documento inmatriculatorio administrativo encontrará que no cumple con tal requisito; ahora bien si el patrimonio de familia se constituye para asegurar a los miembros de una familia, puesto que una vez que se consolida será inalienable así como inembargable, ni ésta sujeta a gravamen alguno, como se llegará a este fin, si partimos de un documento que no es pleno, que no es absoluto y que por lo tanto nunca podrá garantizar que ésta figura jurídica cumpla con sus objetivos.

D. LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA ES ANTICONSTITUCIONAL.

A través del presente estudio nos damos cuenta que este procedimiento por su naturaleza está en contra de preceptos constitucionales que a continuación mencionamos:

Artículo 49 constitucional: El supremo Poder de la Federación se divide, para su ejercicio, en legislativo, ejecutivo y judicial.

En consecuencia observamos que el Estado está repartido en tres poderes que a su vez colaboran de una manera relacionada de acuerdo a su naturaleza para lo que fueron creados y conforme a la ley, así continúa el precepto diciendo, "no podrán reunirse dos o más de éstos poderes en una sola persona o corporación..." por lo que encontramos que al darle facultades al Director del Registro Público de la Propiedad para decidir sobre un derecho real concluimos que se está excediendo esta facultad porque el director de la Institución depende del poder ejecutivo pues es designado por el Gobernador y por lo tanto esta tarea le corresponde al poder judicial a través del juez quien es el encargado de decir el derecho en este caso de aplicar la ley, por lo que vemos como la legislación si otorga la propiedad cuando un individuo inmatricula su bien inmueble por la via judicial.

Este es el fundamento que consideramos que es el gran problema por el que la inmatriculación administrativa no cumple con la finalidad para la cual se creo.

por otra parte consideramos de suma importancia hacer mención del artículo 17 Constitucional que establece en su segundo párrafo:

" Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus

resoluciones de manera pronta, completa e imparcial.

Su servicio será gratuito quedando en consecuencia, prohibida las costas judiciales."

(48)

En este párrafo transcrito encontramos que el tribunal está previamente establecido pues la inmatriculación judicial se encuentra legislada y además cuenta con el órgano jurisdiccional para acudir a él, y pedir este derecho el cual como se observó en el presente estudio culmina con la transmisión de la propiedad en favor del poseedor que agotó el medio de manera correcta.

Partiendo de esto encontramos que el Registro Público es una institución creada para registrar actos jurídicos plenamente válidos y así dar publicidad y seguridad a las transacciones de inmuebles. Más no para otorgar derechos que en el caso que nos ocupa es el derecho de gran importancia para todo ser humano por su misma naturaleza social.

"Artículo 16 Constitucional: El párrafo segundo expresa, la autoridad administrativa podrá practicar visitas domiciliarias únicamente para cerciorarse de que se han cumplido los reglamentos sanitarios y de policía; y exigir la exhibición de los libros y papeles indis -

(48) ARTICULO 17 CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
Ob. cit. pág. 15.

pensables para comprobar que se ha acatado -
las disposiciones fiscales, sujetándose en es
tos casos, a las leyes respectivas y a las -
formalidades prescritas para los cateos." (49)

De acuerdo a este precepto no vemos que nuestra carta -
magna permita que una autoridad administrativa esté facultada-
para decidir una cuestión como la de otorgar derechos de pro -
piedad a determinada persona, por el contrario el artículo 17-
constitucional dice que la justicia la imparte el tribunal en-
términos de ley: por tal motivo consideramos que la inmatricu-
lación administrativa no resuelve el problema de la tendencia-
de la tierra para la cual pasamos al siguiente apartado.

(49) Idem. pág. 14.

C O N C L U S I O N E S

El tráfico inmobiliario se conoce desde tiempos antiguos debido a la naturaleza humana que busca desarrollarse a través de actos.

El Registro Público de la Propiedad es una institución que ha sido conocido de diferentes formas, pero ésta ha estado presente desde:

- 1.- El Registro Inmobiliario es conocido desde tiempos antiguos como una Institución creada para regular el tráfico inmobiliario a través de formalidades establecidas en la legislación de acuerdo al modo de vida de cada país, con la finalidad de regular así una vez más la conducta humana, procurando el bien común.
- 2.- El hombre primitivo imponía fuerza apropiándose de un territorio determinado para ser de una manera firme propietario, así con el paso del tiempo el ser humano establece este derecho en su conjunto de normas, por lo que encontramos en nuestro país que el procedimiento registral funciona a través de líneas directrices tomando en cuenta las normas supremas como grado máximo en cuanto a su jerarquía por lo que esta institución encuentra su funcionamiento en las normas jurídicas logrando así sus fines cometidos.
- 3.- La legislación para el Estado de México contempla la prescripción adquisitiva, partiendo de la figura jurídica que-

toma el nombre de posesión es decir toda persona que tenga el poder solamente de hecho sobre un bien inmueble podrá acudir a la autoridad competente a demostrar por el medio establecido previamente y solicitar que se le otorgue el derecho real de propiedad.

Por lo que concluimos diciendo que en la legislación civil contempla como verdadero medio para la adquisición de este derecho, la figura de la usucapión de acuerdo a sus características y la inmatriculación judicial. Estos medios una vez que se han registrado producen todos los beneficios que otorga la ley.

4.- La inmatriculación administrativa adolece de fuerza jurídica para crear el derecho de propiedad, partiendo de que este procedimiento es administrativo, y por tal motivo una vez concluido no surte efectos definitivos, encontrando que la ley en este caso específico no resuelve el problema del derecho de propiedad, por un lado y por otro individuo en sociedad con el ánimo de ser propietario de sus bienes para disponer y gozar de ellos ampliamente se encontrará ante una solución negativa en cuanto a esta figura, pues los motivos antes planteados y con fundamento en el artículo 2903-C del Código civil para el Estado de México, jamás se convertirá en propietario quedando desvanecido el fin de la norma jurídica, pues la norma se crea para regular -

conductas, para resolver problemas de la sociedad más no - para dejarlos de una manera más o menos firme, todo esto - se debe a que ésta figura parte de bases que están en contra de la constitución política de los Estados Unidos Mexi canos y concretamente en sus artículos 16, 17 y 49.

Concluyendo finalmente que si el medio inmatriculador administrativo no resuelve este problema al no otorgar - la seguridad jurídica deseada y que además el Código Sustantivo contempla al procedimiento que verdaderamente resuelve el - problema entonces la inmatriculación administrativa está de so bra por lo que proponemos que desaparezca de acuerdo al resultado que arroja el presente estudio.

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

A. BRAVO GONZALEZ SARA BIALOTOSKI,
COMPENDIO DE DERECHO ROMANO,
MEXICO EDITORIAL PAX MEXICO, 1968,
SEGUNDA EDICION.

ACOSTA ROMERO MIGUEL,
DICCIONARIO DE DERECHO, AFORISMOS, MAXIMAS Y REGLAS JURIDICAS,
EDITORIAL UNAM, PORRUA, 1973,
TERCERA EDICION.

ARAUJO VALDIVIA LUIS,
DERECHO DE LAS COSAS Y DE LAS SUCESIONES,
EDITORIAL CAJICA, PUEBLA, 1969.

CAPITANT HENRI,
VOCABULARIO JURIDICO,
EDITORIAL DE PALMA, ARGENTINA 1975,
NOVENA EDICION.

CARRAL Y DE TERESA LUIS,
DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL,
EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1993,
DUODECIMA EDICION.

CASTRO MARROQUIN MARTIN,
DERECHO DEL REGISTRO,
EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO 1962.

COLIN SANCHEZ GUILLEPMO,
PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD,
EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO 1972,
PRIMERA EDICION.

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA,
EDITORIAL DRISKILL, ARGENTINA,
TOMO XIX.

GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO,
ELPATRIMONIO,
EDITORIAL PORRUA.

MORINEAU IDUARTE MARTHA,
DERECHO ROMANO,
EDITORIAL HARIA, MEXICO 1987.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO,
DERECHO REGISTRAL,
EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO 1992,
TERCERA EDICION.

PETIT EUGENE,
TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO,
EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1985.

PINA VARA RAFAEL DE,
DERECHO CIVIL VOLUMEN II
EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO 1983,
NOVENA EDICION.

PINA VARA RAFAEL DE,
DICCIONARIO DE DERECHO,
EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO 1983,
DECIMA PRIMERA EDICION.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL,
COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, TOMO II,
EDITORIAL PORRUA, MEXICO 1989,
VIGESIMA PRIMERA EDICION.

LEGISLACION.

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS,
EDITORIAL TRILLAS S.A. MEXICO 1994.

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO,
EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO 1994.
DECIMO SEGUNDA EDICION.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MEXICO,
EDITORIAL CAJICA, PUEBLA 1987,
SEGUNDA EDICION, 1992.

GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO,
SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO,
COMPILACION GENERAL DE GOBIERNO,
COMPILACION LEGISLATIVA DEL ESTADO DE MEXICO, 1994,
REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL
ESTADO DE MEXICO,
TOMO I, TOLUCA, MEXICO 1994.

I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION.	4
CAPITULO I.	
ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE	
LA PROPIEDAD.	
1.1. Egipto.	7
1.2. Roma.	8
1.3 Australia.	13
1.4 Alemania.	13
1.5 Francia.	14
1.6 España.	15
1.7 México.	15
1.8 Concepto del Registro Público de la Propiedad .	20
1.9 Terminología.	23
CAPITULO II	
LA PROPIEDAD Y EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.	
2.1 Generalidades.	28
2.2 Concepto de propiedad.	31
2.2.1. Concepto etimológico.	33
2.2.2. Concepto doctrinal.	33
2.3 Procedimiento registral.	45

	Pág.
2.3.1 Objeto y fin del procedimiento registral.	46
2.3.2 Principios registrales.	47
2.3.3 Sistemas registrales.	70
2.4 Establecimiento normativo del Registro Público de la Propiedad.	71

CAPITULO III.

FORMAS ORIGINARIAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

3.1 Posesión.	78
3.1.1 Concepto.	79
3.1.2 Elementos de la posesión.	80
3.2 Usucapión.	81
3.2.1 Tiempo necesario para usucapir.	81
3.2.2 Sistema para computar el plazo.	82
3.2.3 Suspensión de la usucapión.	83
3.2.4 Interrupción de la usucapión.	84
3.2.5 La usucapión en el campo práctico	85
3.2.6 Efectos de la usucapión.	88
3.3 La inmatriculación.	88
3.3.1 Concepto de inmatriculación.	90
3.4 Inmatriculación judicial.	93
3.4.1 Procedimiento judicial de la inmatricula- ción.	94
3.4.2 Requisitos de procedencia de la inmatricu- lación judicial.	102

	Pág.
3.4.3 Efectos jurídicos de la inmatriculación judicial.	103
3.4.4 Beneficios que otorga la inmatriculación judicial.	106
CAPITULO IV.	
ANALISIS PARTICULAR DE LA INMATRICULACION ADMINIS TRATIVA EN EL ESTADO DE MEXICO.	
4.1 Generalidades.	112
4.2 Concepto de inmatriculación administrativa.	113
4.2.1 Procedimiento administrativo.	113
4.2.2 Requisitos de procedencia de la inmatricu lación administrativa.	119
4.2.3 Efectos jurídicos.	121
CONCLUSIONES.	131
BIBLIOGRAFIA.	134