



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

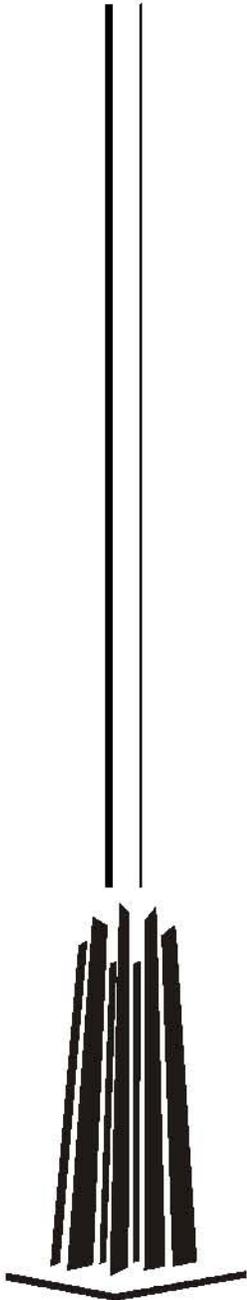
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES “ARAGÓN”

ESTUDIO JURÍDICO DE LA RESOLUCIÓN DE
INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL
ESTADO DE MÉXICO

T E S I S :
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ABRAHAM QUETZALCOATL JANDETE MOSQUEDA

ASESOR: LIC. MARÍA ELENA CHÁVEZ RAMÍREZ

SAN JUAN DE ARAGÓN, EDO. DE MÉXICO, A 17 DE ABRIL DE 2007





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.

Agradezco a Dios por su iluminación para estudiar e interpretar la ley material y de esta manera servir a la hermana humanidad.

A mi Universidad Nacional Autónoma de México
“Facultad de Estudios Superiores Aragón”
Institución orgullo de México e Iberoamérica,
cuyo propósito primordial es servir al país y a la
humanidad, formando profesionistas útiles a la
sociedad; le agradezco la oportunidad de
pertenecer a una más de las generaciones de la
Licenciatura de Derecho.

A mis padres:

LIC. ABRAHAM JANDETE PÉREZ

LIC. MARÍA DE LA LUZ MOSQUEDA EMBA

Quienes con su consejo, orientación y experiencia han guiado mi camino al estudio del derecho.

A mis hermanos:

LIC. AGUSTÍN CUAUHTEMOC JANDETE MOSQUEDA

ALEJANDRA MAYAHUEL JANDETE MOSQUEDA

ADELINA CITLALLY JANDETE MOSQUEDA

Por su apoyo y motivación en la elaboración del presente trabajo de investigación.

A la Licenciada MARIA ELENA CHÁVEZ RAMÍREZ:

Asesora de la presente tesis.

A quien agradezco el auxilio que me brindo en el desarrollo de este trabajo con su conocimiento, experiencia y dedicación.

A mis profesores:

Mi gratitud a su siempre firme dedicación en la impartición de sus cátedras para elevar muy alto a mi querida: “Facultad de Estudios Superiores Aragón”.

INDICE

	pág.
INTRODUCCIÓN	IX
CAPÍTULO PRIMERO: EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	
1.1 Antecedentes en México	2
1.2 Concepto	10
1.3 Naturaleza Jurídica	11
1.4 El Registro Público de la Propiedad en el Estado de México	18
1.5 Reglamento Público de la Propiedad en el Estado de México	22
CAPÍTULO SEGUNDO: GÉNESIS DE LA INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES EN EL ESTADO DE MÉXICO	
2.1 Antecedentes	37
2.2 Concepto	44
2.3 De los bienes susceptibles de la inmatriculación	45
2.4 Clases de Inmatriculación	53
2.4.1 Inmatriculación Judicial	54
2.4.2 Inmatriculación Administrativa	59
CAPÍTULO TERCERO: DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL ACTUAL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO	
3.1 Medios Informativos utilizados por las algunas autoridades estatales municipales para difundir el procedimiento de inmatriculación como título de propiedad	65
3.2 El procedimiento administrativo de Inmatriculación ante el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México	69
3.3 Estudio jurídico de la resolución administrativa emitida por el Director General del Registro Público de la Propiedad	75
3.4 Reforma al Capítulo III, del Título Tercero, Título Octavo, del Código Civil, con el propósito establecer un apartado para la inmatriculación en vía judicial y en vía administrativa,	

así como la reforma al artículo 135 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad	78
CONCLUSIONES	84
FUENTES CONSULTADAS	88
APÉNDICE 1 AL CAPÍTULO TERCERO	91
APÉNDICE 2 AL CAPÍTULO TERCERO	100
APÉNDICE 1 AL CAPÍTULO TERCERO	106
APÉNDICE 1 AL CAPÍTULO TERCERO	107

INTRODUCCIÓN

En el Estado de México, existe un gran número de personas que únicamente detentan la posesión, mas no la propiedad de bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad privada, ya sea porque carecen de un título o bien, el que tienen no cumple con los requisitos para que sea susceptible de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esta entidad federativa. Ahora bien, en el afán de regularizar su situación jurídica, estas personas son encauzadas por algunas autoridades estatales o municipales a un procedimiento administrativo de inmatriculación tramitado y resuelto por el Registro Público de la Propiedad mexiquense, con el argumento de que la resolución dictada en dicho procedimiento constituye un título de propiedad o escritura pública inscribible y a bajo costo que amparará el pleno dominio sobre el inmueble del que solamente se ejercía una posesión originaria.

El presente tema de investigación pretende ofrecer una visión objetiva sobre el origen, naturaleza jurídica y fin de la inmatriculación administrativa en el Estado de México, pero sobre todo analizar la resolución administrativa de inmatriculación con el objetivo de establecer si realmente constituye un título de propiedad como lo pregonan algunas autoridades en la entidad.

El trabajo se compone de tres capítulos. En el primero, se aborda de manera general los antecedentes, concepto y naturaleza jurídica tanto del Registro Público de la Propiedad en nuestro país como en el Estado de México, consideramos necesario este estudio para tener un mejor panorama sobre la función que guarda esta institución al dar publicidad registral a los actos jurídicos nacidos fuera de él, ya que el encargado de substanciar y resolver la procedencia de la inmatriculación administrativa en la entidad mexiquense se encuentra a cargo del Registro Público.

En el segundo capítulo se indica la génesis de la inmatriculación de inmuebles en el Estado de México, un concepto sobre que debemos entender en nuestro Derecho registral como inmatriculación, así como cuáles son los

bienes susceptibles a ésta. De igual manera, se hace un estudio sobre las clases de inmatriculación existentes en la legislación mexiquense para fijar sus diferencias y efectos jurídicos.

En el capítulo tercero, constituye el tema medular de la presente tesis, en el cual se mencionan los medios a través de los cuales ciertas autoridades del Gobierno del Estado y de los municipios divulgan el uso de la inmatriculación administrativa como un medio para regularizar una situación de facto sobre inmuebles carentes de antecedentes registrales no inscritos a favor de persona alguna. Por otra parte, se describe no sólo los requisitos para la obtención de la inmatriculación en vía administrativa sino también las fases que componen al procedimiento respectivo. Se analiza desde una perspectiva jurídica a la resolución dictada por el Director General del Registro Público de la Propiedad del Estado de México dentro del procedimiento administrativo de inmatriculación para arribar a la verdadera esencia y fin que tuvo el Legislador mexiquense para la creación de la inmatriculación administrativa. Y se concluye con la propuesta consistente en que el Director del Registro Público de la Propiedad en la entidad al momento de dictar la resolución, esté obligado a manifestar en la misma que la declaración de procedencia a inmatricular en la vía administrativa no constituye título de propiedad, en virtud de que la inscripción que en dicha resolución se ordena, únicamente es para efectos de que el bien materia de inmatriculación tenga antecedentes registrales en la dependencia a su cargo, en virtud de carecer de facultades o atribuciones para pronunciarse sobre los derechos de propiedad o posesorios que pudiera tener el promovente del procedimiento administrativo en cuestión.

CAPÍTULO PRIMERO

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

El Registro Público de la Propiedad en nuestro país es de suma importancia dentro del campo jurídico, en virtud de tener como principal objetivo proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transacción, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en dicha dependencia.

Es una institución establecida en la segunda mitad del turbulento siglo XIX, la cual ha venido transformándose con el tiempo para cubrir las necesidades que se han ido presentando, hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene en la actualidad, sin embargo, aún enfrenta grandes rezagos por vencer para cumplir el fin de su creación, el dar publicidad oficial a los actos jurídicos que deben inscribirse precisamente como medio de que los terceros alcancen el conocimiento de dichos actos (su historia, sus mutaciones, gravámenes, etcétera), a fin de evitar fraudes y perjuicios que son natural consecuencia de la ignorancia de tales actos.

1.1 ANTECEDENTES EN MÉXICO

El antecedente del Registro Público de la Propiedad en México, se remonta a la Época Colonial, con la creación del Oficio de Hipotecas (escribanos que realizaban las anotaciones de hipotecas en un protocolo especial). Este oficio fue el resultado de una serie de cédulas, pragmáticas e instrucciones reales con el propósito de dar a conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles, a efecto de evitar fraudes provenientes regularmente de la ocultación de cargas y gravámenes que recaían en ellos.

Entre los primeros ordenamientos civiles preocupados por la solucionar estos problemas encontramos la Ley 2, Título XV, Libro X, de la Novísima Recopilación y la pragmática real de 1557.¹ Ambas disposiciones establecieron la necesidad de que hubiera una persona encargada de un libro, en el que se inscribieran los censos e hipotecas de los bienes inmuebles que se adquiriesen, sin embargo, no tuvieron aplicación práctica porque la gente no se preocupó por hacer este tipo de registro debido a que el Derecho español tenía gran influencia del Derecho romano, donde recordemos, no existía publicidad en los actos relativos a los derechos reales.

Ante la gravedad del entorno y la inobservancia de las ordenanzas reales, surgieron otros ordenamientos de la Corona española, con el fin no sólo de insistir en el establecimiento de un oficio encargado de registrar las cargas y gravámenes que soportaban las fincas, sino también en la forma en que se debía realizarse las inscripciones en un libro. De esta manera, se emitieron al respecto el auto real de 8 de julio de 1617, la Instrucción de los señores fiscales de 1768, la cual tendrá gran influencia en la Instrucción de señores fiscales de la Nueva España de 1784, la cédula real de 10 de marzo de 1778, la cédula real número 3,250, de 9 de mayo de 1778 y la pragmática número 3,251, de 16 de abril de 1783.

¹ Vid. RODRÍGUEZ DE SAN MIGUEL, Juan N., Pandectas Hispano-mexicanas, t. II, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, cuarta edición, México, 1991, pp. 611-629.

Con la aprobación de la “Instrucción de los señores fiscales de hacienda aplicables a la Nueva España”, en fecha 27 de septiembre de 1784, se dio el nacimiento al oficio de hipotecas y por tanto, el inicio de la publicidad registral en nuestro país, pero ésta se limitó a cargas y gravámenes sobre inmuebles. Entre los puntos sobresalientes de esta instrucción se encuentran:

1.- Los oficios de escribanos anotadores de hipotecas serían en calidad de vendibles y renunciables, es decir, los particulares tenían que obtener el oficio en pública almoneda. Por lo que respecta a la calidad de renunciable en cualquier momento el escribano anotador podía declinar su cargo.

2.- Se determinó establecer los oficios de escribanos anotadores de hipotecas en todas las ciudades y villas de la Nueva España, fueran o no cabeza de Distrito. En los demás pueblo, cabezas de jurisdicción, los oficios de anotadores estarían unidos con las escribanías públicas.

3.- Los escribanos anotadores de hipotecas tendrían un libro o los que fueren necesarios, para llevar los registros por separado, en relación con cada uno de los pueblos de un Distrito para que, de acuerdo con ello, se llevaran a cabo las anotaciones correspondientes, mismas que debían hacerse por años, facilitando de esa manera su consulta. En caso de que los bienes raíces estuvieran ubicados en distintos pueblos, distritos o partidos, el instrumento en que constara la hipoteca se registraría en cada uno de ellos.

4.- El documento en que constara la carga o gravamen debía ser la primea otorgada por el escribano público o juez receptor. Para hacer la inscripción en el protocolo del escribano anotador se tenía que especificar lo siguiente: fecha del instrumento, el nombre del escribano público o juez receptor ante quien se había otorgado, calidad del contrato, nombre de los otorgantes y su vencidad, nombres de los inmuebles, ubicación y linderos.

5.- Además de los datos anteriores, se debía hacer constar. “Tomada la razón en libro de hipotecas de la ciudad, villa o pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy; y concluía con la fecha”. La nota mencionada debía estar autorizada

con la firma completa, los jueces receptores firmarían con testigos de asistencia.

6.- Para la redención o cancelación de la carga o gravamen, se presentaba el documento en donde constara dicha redención o la liberación, posteriormente se remitía el escribano anotador al libro en donde constara la obligación o imposición, para dejar constancia marginal de estar extinguida la carga

7.- Con el objeto de facilitar la consulta de los libros sobre las cargas y gravámenes o liberación de los mismos, el escribano anotador llevaría un libro índice o “repertorio general”, por orden alfabético, para asentar los nombres de los acreedores hipotecarios y a continuación, el folio del registro en donde estuviera inscrita la hipoteca, persona, parroquia, o territorio de que se tratara, a manera tal de que, por medios distintos, se pudiera encontrar la noticia sobre la hipoteca deseada. La falta de cumplimiento de estas instrucciones traería como consecuencia, la privación del oficio y la obligación de reparar los daños y perjuicios.²

Posteriormente, con el fin de complementar la Instrucción de señores fiscales de hacienda de la Nueva España, se expidieron la real cédula de 3,252, el 30 de julio de 1789 y una la circular, en de 22 de enero de 1816.³

Una vez fenecida la guerra de independencia y siendo nuestro país una nación independiente, continuaron aplicándose la legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos, provisiones, cédulas reales, etc., dados durante la Colonia sobre la materia registral. Lo anterior, obedecía a la alternativa de gobiernos de distinto signo durante la primera mitad del siglo XIX, lo que hizo que el panorama jurídico se volviera todavía más complejo. La imposibilidad de lograr un consenso sobre el contenido de lo que habría de ser el nuevo orden jurídico en el México Independiente, quedo de manifiesto cuando los gobiernos federalistas optaron por la creación de nuevas

² Vid. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, Porrúa, México, 1990, pp. 23 -28.

³ Vid. RODRÍGUEZ DE SAN MIGUEL, Juan N., *op. cit.*, t. II, pp. 638-643.

instituciones en sustitución de las antiguas y a la promulgación de disposiciones destinadas a regular una nueva situación que no acababa de consolidarse. Por su parte, los gobiernos centralistas adoptaron una posición conservadora tratando de mantener, en lo posible, la estructura y el derecho del para entonces “antiguo régimen”.

Lo anterior, se reflejó en el camino para la creación del Registro Público de la Propiedad en México. Un paradigma de aquel entorno, fue el proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829, aunque no se aprobó ni entró en vigor, si logró crear una oficina de carácter administrativa dependiente del poder ejecutivo de aquella entidad federativa en 1832; lugar donde se registrarán las hipotecas, la cual recibió el nombre de Registro General de Hipotecas, pero constituido México en una república centralista el mencionado registro desapareció por decreto de fecha 24 de noviembre de 1843, lo que significó un grave retroceso en la materia registral, pues el registro ya no estaba en custodia de particulares sino en poder de aquella entidad federativa.⁴

Aun con un régimen centralista, Antonio López de Santa como presidente retoma las prácticas reales de la Época Colonial, y dicta el 20 de octubre 1853 una Ley y Arancel sobre el “Oficio de Hipotecas”. Este ordenamiento, fuera de preocuparse por regular la organización y funcionamiento del oficio de escribano anotador de hipotecas, se encauzó a la venta de éste, a cargo del erario público, rematándolo en almoneda a favor del mejor postor.

Una vez superado el régimen centralista, y adoptado un régimen de república federal, es en esta etapa de la vida jurídica de México, donde nace el Registro Público de la Propiedad, con el surgimiento de los primeros ordenamientos civiles mexicanos, en los que se contempla su existencia, tomando como fundamento legal el artículo 115, de la Constitución Política de 1857, donde se estableció que en cada Estado de la federación se daría entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales de todos los otros; además indicó que el Congreso de la Unión podía, por medio de leyes

⁴ Vid. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *op. cit.*, pp. 37 y s.

generales, prescribir la manera de probar dichos actos, registros y procedimientos y el efecto de ellos.

En este sentido, siendo presidente Benito Juárez García, encomienda por conducto del Ministerio de Justicia la redacción de un proyecto de Código Civil Mexicano, a Justo Sierra O' Raily. En la elaboración de este proyecto se tomaron en cuenta el Código Francés o de "Napoleón", los de Luisiana, Holanda, Vaud, Baviera, Rusia, Suecia, Suiza, Friburgo, Argovia, y esencialmente el proyecto de Código Civil español formulado por Florencio García Goyena en 1851 (de gran influencia del Derecho germánico). Una vez terminado se publicó en el año de 1861, pero nunca entró en vigor. La importancia de este proyecto radica en que: constituye el modelo a seguir para el surgimiento de los primeros ordenamientos civiles en México; plantea la creación de una figura jurídica llamada Oficio del Registro Público de la Propiedad; y precisa qué sistema registral debe adoptarse, así como una serie de principios generales para cumplir la función registral.

Más tarde, Juárez promulgara la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal en 1867, mediante la cual determinó la reglamentación del oficio de hipotecas en una ley especial fuera de los Códigos, sin embargo, ello nunca aconteció, pues en aquellos tiempos se consideró no conveniente el expedir una ley, que iba a quedar, en un momento dado, comprendida dentro de un Código Civil.⁵

Finalmente el día 17 de diciembre de 1868 es aprobado el primer Código Civil mexicano para el Estado de Veracruz. Dentro de su contenido se instituyó el Título XXI denominado "Del Registro Público"; en el capítulo primero, artículos del 2331 al 2337, se establecen las "Disposiciones generales"; en el segundo, artículos 2338 al 2344, se regula los "Títulos sujetos a inscripción"; en el tercero, artículos 2345 al 2357, "De las personas que deben o pueden pedir la inscripción"; en el cuarto, del 2358 al 2370, "Del modo de hacerse la

⁵ BORJA MARTÍNEZ, Manuel, El Registro Público de la Propiedad en la legislación mexicana, Primer ciclo de conferencias, Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, México, 1978, pp. 116 y 117, citado por PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *op. cit.*, p. 40.

inscripción”; en el quinto, del 2371 al 2374, “De los efectos de la Inscripción”; en el sexto, del 2375 al 2379, “De los modos de extinguirse la inscripción; en el séptimo, del 2380 al 2389, “De la anotación preventiva”; en el octavo del 2390 al 2393, “De las sub – inscripciones”; y en el noveno, del 2394 al 2403, “De la teneduría del registro”.⁶

El 21 de junio de 1870, entró en vigor el Código Civil del Estado de México. Este ordenamiento jurídico incluyó el Título XX denominado “Del Registro Público”, regula en el capítulo primero, artículos del 2092 al 2097, “Las Disposiciones generales”, en el segundo del 2098 al 2103, “De los Títulos sujetos a inscripción”; en el tercero, del 2104 al 2016, “De las personas que deben o pueden requerir la inscripción”; en el cuarto, del 2117 al 2129, “Del modo de hacer la inscripción”; en el quinto, del 2130 al 2133, “De los efectos de la Inscripción”; en el sexto, del 2134 al 2138, “De la extinción de la inscripción”; en el séptimo, del 2139 al 2148, “De la anotación preventiva”; en el octavo del 2149 al 2152, “De las sub – inscripciones”; y en el noveno, del 2153 al 2162, “De la teneduría del registro”. También el Legislador mexiquense adicionó un apartado para aumentar las reglas en el establecimiento y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad en esa entidad federativa, bajo el nombre de “Disposiciones transitorias”. Entre esas reglas se halla una referencia de cómo incorporar bienes inmuebles al sistema registral por parte de sus propietarios o poseedores, es decir, un antecedente de la inmatriculación de bienes inmuebles en vía judicial vigente en nuestros días.

Por decreto de fecha 8 de diciembre de 1870, el Congreso de la Unión mando poner en observancia el proyecto de Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California, entrando en vigor el 1º de marzo de 1871. Aquí se incluye el Título XXIII, denominado “Del Registro Público”, en capítulo primero, “Las Disposiciones generales”, en el segundo, “De los Títulos sujetos a inscripción”; en el tercero, “De reglas generales de hacer la inscripción”; y en el cuarto, “De la extinción de la inscripción”. Un dato curioso es que antes de la

⁶ *Vid. Idem.*

entrada en vigor de este Código Civil, el 28 de febrero de 1871, ya se había expedido el reglamento destinado para el Registro Público de la Propiedad, el cual fue nombrado Reglamento del Título XXIII del Código del Distrito y de la California y constaba de 86 artículos repartidos en 5 títulos.

Lo destacable de estos tres ordenamientos civiles mencionados, reside en ordenar pasar todos los libros y registro de oficios de hipotecas directamente al control del Estado (Poder Ejecutivo); establecer como sistema rector el declarativo en unión con otros principios para cumplir la función registral, esto es, dar publicidad a los actos jurídicos nacidos fuera del Registro, mediante su inscripción en las oficinas registrales únicamente para declarar la existencia, transmisión, limitación, modificación y extinción de un negocio jurídico; el llevar a cabo las inscripciones y anotaciones en libros; obligar a los tenedores o registradores, a informar y expedir a los interesados certificación del estado jurídico de los inmuebles previo pago de derechos por el servicio público prestado, es decir, ya no se limita a cargas y gravámenes; y de las exposiciones de motivos de los citados ordenamientos se expresó la necesidad del Registro Público fuera regulado en su funcionamiento por el Poder Ejecutivo, pudiendo éste modificar constantemente los reglamentos al mismo tiempo de las necesidades sociales del tráfico de los actos jurídicos, estableciendo únicamente en la legislación civil una serie de principios a los cuales debían de sujetarse la función registral. Por razón histórica el Registro Público de la Propiedad en México ha sido regulado dentro de los Códigos Civiles y a la vez en los reglamentos que la autoridad administrativa ejecuta en cumplimiento a los multicitados Códigos.

Aunque los Códigos Civiles de Veracruz y Estado de México instituyeron primeramente al Registro Público, el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870, es elogiado por diversos autores de Derecho registral mexicano como el primer dispositivo legal que sentó las bases legales para el establecimiento del Registro Público de la Propiedad en México. Lo anterior, obedeció a la fuerte difusión dada en esos años al referido cuerpo civil entre las entidades federativas, para procurar que éstas lo adoptasen por

considerarlo adecuado para sustituir su legislación. Así fue adoptado sin modificación alguna, en relación al Registro Público de la Propiedad: Guanajuato, en 20 de abril de 1871; Puebla, en 19 de mayo del mismo año; Durango, en 18 de mayo de 1873; Guerrero, en 13 de junio de 1872; San Luis Potosí, en 11 de diciembre e 1871; y Zacatecas, en 2 de diciembre de 1872.⁷

Entre las entidades que lo adoptaron el Código Civil de 1871, pero hicieron modificaciones están: Chiapas, por decreto de fecha 1º de marzo de 1871, donde se considero adecuado que el Registro Público fuese llevado por el secretario del juzgado de 1ª Instancia del ramo civil en cada partido, cuyo empleado cobraría sus honorarios conforme a la Ley; en Hidalgo, por decreto de fecha 21 de septiembre de 1871, donde se decidió que el Registro Público estuviera a cargo de los funcionarios que tenían los registros de hipotecas en sus Distritos; en Michoacán, por decreto de fecha 31 de julio de 1871, acordándose que el Registro quedara a cargo de los ayuntamientos de las cabeceras de Distrito; Morelos, por decreto fechado 28 de julio de 1871, que estuviera a cargo de jueces de primera instancia; Querétaro, por decreto que dispuso comenzara a regir hasta el 16 de septiembre de 1872, aquí se determinó el valor de los inmuebles para que la venta fuese hecha de manera privada por los contratantes y dos testigos, sin necesidad de constar en escritura pública, además del requisito de una certificación por parte del Jefe de la oficina de contribuyentes para que la operación no fuera nula; Tamaulipas, mediante decreto de fecha 27 de junio de 1871, donde de determinó que el Registro se estableciera en cada municipalidad.⁸

A partir de este momento surgirán nuevos Códigos Civiles y reglamentos del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal y las entidades federativas con el afán de regular la función registral, pero sobre todo los reglamentos serán modificados constantemente para mejorar el servicio.

⁷ Vid. GUERRERO, Omar, Memorias de la Secretaría de Justicia, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, México, 1997, p. 300.

⁸ *Ibidem*, pp. 300 y s.

1.2 CONCEPTO

Para poder establecer un concepto acerca del Registro Público de la Propiedad, es indispensable conocer el significado de las palabras “registro”, “registrar”, “público” y “propiedad”. En cuanto a la primera, proviene del latín *regestum*, singular de *regenta*, la cual significa acción de registrar, lugar u oficina donde se puede registrar o ver algo; padrón y matrícula; lugar u oficina donde se registra algo.⁹ Con relación a la palabra “registrar”, proviene de *registro* y significa mirar, examinar una cosa con diligencia y cuidado; señalar o anotar.¹⁰ Ahora bien, la palabra “público”, del latín *publicus*, cuyo significado es manifiesto, notorio, visto o sabido por todos.¹¹ Por último, el término “propiedad”, del latín *propietas*, dominio, derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de la misma si se encuentra en poder de otro; cosa que es objeto de dominio principalmente si es inmueble o raíz.¹²

En este orden de ideas, podemos expresar que el Registro Público de la Propiedad, es el lugar u oficina donde se pone de manifiesto las inscripciones o anotaciones relativas al dominio o derecho que se tiene sobre los bienes inmuebles o raíces. Sin embargo, desde el punto de vista jurídico puede concebirse como una institución administrativa encargada de prestar un servicio público, consistente en dar a conocer de manera oficial por una parte, el estado jurídico de la propiedad y posesión de los inmuebles, así como las limitaciones y gravámenes a que están sujetos, y por la otra, permite saber de la existencia y constitución de asociaciones y sociedades civiles. Podemos también señalar que es el ente jurídico que se encarga de llevar la inscripción de los títulos y actos que se encuentran regulados por la Ley, con el objeto de dar publicidad a éstos, a fin de que surtan efectos contra terceros.

⁹ PALOMAR DE MIGUEL, Juan, Diccionario para Juristas, Mayo Ediciones, México, 1981, p. 1161.

¹⁰ *Ibidem*, p. 1160.

¹¹ *Ibidem*, p. 1104.

¹² *Ibidem*, p. 1093.

Para algunos autores de Derecho registral como Colín Sánchez: “es una institución dependiente del estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad de los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica”.¹³

1.3 NATURALEZA JURÍDICA

El Registro Público de la Propiedad en México, es una institución administrativa, esto es, orgánicamente se encuentra bajo el control y vigilancia del poder ejecutivo de las entidades federativas y en el caso del Distrito Federal, directamente de la Consejería Jurídica y Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal, el cual presta un servicio público fundamental consistente en proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro, pues de no existir éste, no habría certeza de la titularidad de un inmueble. Todo lo anterior, a la justificación de su creación, dar seguridad jurídica al patrimonio de los que a él acuden para que el acto jurídico que realizaron surta efectos contra terceros.

Por lo que respecta al sustento legal del Registro Público de la Propiedad, éste nació cuando nuestro país asumió un régimen federal, y se reservó implícitamente en la Constitución mexicana de 1857, la facultad para legislar a los Estados sobre los bienes muebles e inmuebles ubicados dentro de su territorio, en especial, su registro.¹⁴

¹³ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, segunda edición aumentada, Porrúa, México, 1979, p. 17.

¹⁴ *Vid.* artículo 115 de la Constitución mexicana de 1857.

En la actualidad esta situación se observa en los artículos 40 y 121, de la Constitución Federal, al establecer el primero de ellos, que el sistema federal de gobierno compuesto de entidades libres y soberanas en todo lo concerniente a su régimen interior, pero unidas en una Federación establecida según los principios de la Ley Fundamental, se deriva que las facultades no asignadas a la Federación en la misma Ley Suprema, se entiende que se reservaron a los Estados. El segundo de los preceptos establece que en cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales y como no se contiene en el resto de los preceptos constitucionales disposición alguna a través de la cual se le haya transmitido a la Federación la facultad de dar fe en relación a los hechos o actos en los que intervienen los gobernados, se entiende que a virtud del referido pacto federal, es un ámbito de competencia que reservada a las entidades federativas.

Así lo ha sido históricamente, lo cual constituye una ratificación de que la facultad para otorgar fe pública respecto de los hechos y actos en los que intervienen los gobernados, así como la fe pública a través de los notarios públicos y de los encargados de los registros públicos en cada uno de ellos. Además, del contenido de los artículos 73, 74 y 76, de nuestra Ley Fundamental, se desprende dentro de las facultades del Congreso de la Unión, no contiene la de legislar en materia de fe pública y de registros públicos; lo que confirma que lo constituye un ámbito que se reservaron a las entidades federativas al suscribirse el pacto federal.

En cuanto al sistema registral que rige al Registro Público de la Propiedad en nuestro país, es el declarativo, el cual estriba en que los actos jurídicos nacen fuera del Registro, y se inscriben en la oficina registral únicamente para declarar la existencia, transmisión, extinción o modificación del negocio jurídico y así surtan efectos contra terceros. En otras palabras, las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir derecho. Por lo que respecta, a la forma de llevar las

inscripciones o anotaciones en el Registro, en la mayoría de las entidades federativas se lleva el sistema de libros, a excepción del Distrito Federal, donde el sistema es a base del folio real.¹⁵

Para poder cumplir su fin el Registro Público de la Propiedad, observa ciertos lineamientos o principios registrales que nos explican y ayudan a entender de manera teórica y práctica la función registral, la esencia y fin del Registro. Estos principios registrales son: publicidad, legitimación, rogación, consentimiento, prelación o prioridad, calificación, inscripción, especialidad, inscripción y tracto sucesivo. Con el objetivo de alcanzar una mejor perspectiva del tema de investigación, se explican brevemente en que radican estos principios.

El *principio de publicidad* es la esencia, objeto y fin del Registro Público de la Propiedad.¹⁶ Puede examinarse desde dos puntos de vista, formal y material. Desde el punto de vista formal, consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros o folios reales dependiendo del sistema que se lleve en el Registro. La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y son: presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito.

El *principio de legitimación* es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y transmisión.¹⁷ Se puede señalar que la legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder realizar un acto jurídico con eficacia. Aunado a que la legitimación se encuentra vinculada íntimamente con la apariencia jurídica; pues lo asentado en el Registro Público presume la existencia real de un derecho y de su titular, salvo

¹⁵ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *op. cit.*, p. 69. En el sistema de Folio Real – dice el autor – cada finca se inmatricula o se inscribe en una hoja especial, así como los cambios de propietario, los gravámenes, las anotaciones preventivas.

¹⁶ ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis, *Derecho Notarial y Registral*, Fundación Internacional para la Educación y Cultura, cuarta edición, México, 2004, p. 224.

¹⁷ PÉREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *op. cit.*, p. 75.

prueba en contrario. La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria. La primera se presenta cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica; y la segunda, es cuando el acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena, como es el caso, cuando una persona promueve una inmatriculación administrativa, sobre un inmueble que carece de inscripción en el Registro Público y del cual nunca ha ostentado la titularidad, sin embargo, la obtiene en forma indebida.

El *principio de rogación* consiste en que toda inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a solicitud de parte interesada y nunca de oficio. Carral y De Teresa, explica: “El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que validamente haya de dar origen a un cambio a los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga la solicitud. Esta necesidad de instancia, se le conoce con el principio de rogación”.¹⁸

Como se desprende, este principio se encuentra ligado al principio de consentimiento que mas adelante se comenta, toda vez que no debe considerarse nada más como la petición de parte interesada para solicitar la inscripción, sino también el de no ser dada de baja su inscripción a través de la cancelación, sin aprobación del titular registral.

Ahora bien, al referirnos a la inscripción, debemos entender que se trata del primer acto que realiza el titular registral, con el cual se da conocimiento al Registro Público de la existencia de algún derecho. La anotación, debemos entenderla como las siguientes inscripciones posteriores a la primera inscripción.

El *principio de consentimiento* como se dijo tiene vínculo con el principio de rogación, pues no basta que las partes soliciten alguna inscripción o anotación en el Registro Público de la Propiedad, sino también la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En este sentido, Pérez Fernández del

¹⁸ CARRAL Y TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Porrúa, México, 1988, p. 247.

Castillo, nos dice: “Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo substituya. En este sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin consentimiento tácito o expreso”.¹⁹ El artículo 8.35, del Código Civil para el Estado de México determina que 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 quede extinguido.

Jorge Ríos Hellig, nos señala: “Este principio consiste en que el registro siempre presupone un titular registral y, por tanto, para cualquier modificación o cancelación de los asientos que requiere el consentimiento de dicho titular registral o sus causahabientes, con la excepción del caso de mandamiento judicial que suple dicho consentimiento por ejemplo, la escritura que es firmada por un juez en rebeldía de demandado y posteriormente es inscrita”.²⁰

El *principio de prelación o prioridad* radica en el que es primero en registro es primero en derecho. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que contiene el acto jurídico que se desea registral.

Para Carral y De Teresa, nos habla: “El principio de prioridad es lo que en principio correspondería a aquel otro tan conocido de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio. Como ya hemos dicho, la regla romana de que le primero que compra es el propietario, se transforma en la nueva regla de que es primero en derecho el primero en registral”.²¹

Este principio tiene su razón de ser cuando existen dos títulos contradictorios. Carral y De Teresa, nos indica; “la contradicción puede ser de dos tipos: A.- Porque se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible: verbi gracia, dos ventas de una misma cosa. Estamos en presencia aquí, de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral; B.- Que se trate de derechos

¹⁹ PÉREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *op. cit.*, p. 79.

²⁰ RÍOS HELLIG, Jorge, *La práctica del Derecho Notarial*, Mc Graw Hill, México, 1999, p. 261.

²¹ CARRAL Y TERESA, Luis, *op. cit.*, p. 247.

que aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa. La coexistencia, aquí, sí es posible, pero en orden diferente que se llama rango”.²²

El principio de preferencia se encuentra también presente en las anotaciones preventivas, éstas son asientos temporales y provisionales de un título en el Registro Público de la Propiedad, como garantía precautoria de un derecho o de una inscripción futura. Se pueden asentar marginalmente si el sistema a seguir es a base de libros y cuando el sistema es a folio real, en la parte de anotaciones preventivas. Además tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ellas consignados se realizan cumpliendo los requisitos señalados en Ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de su anotación. Un ejemplo, si se trata de un juicio de prescripción adquisitiva en contra del titular registral y se tiene precaución de pedir al Juez, en el momento de presentar la demanda, que se anote en el Registro esta circunstancia, al pronunciarse la sentencia de prescripción y se inscriba surtirá sus efectos registrales desde el momento en que se hizo la anotación preventiva, teniendo por tanto, la prelación y preferencia desde esa fecha. Las anotaciones preventivas se pueden realizar a petición del Notario, el Juez o de oficio por parte del Registrador Público cuando se suspende o rechaza la inscripción solicitada. Un ejemplo de anotación preventiva oficiosa tratándose del Registrador Público de la Propiedad se presenta en las anotaciones relativas a la suspensión de un juicio de amparo cuando el Registrador sea parte.²³

El *principio de calificación o legalidad*, estriba en examinar todo documento ingresado ante el Registro Público de la Propiedad por parte del registrador, con el fin de verificar si satisface con los requisitos legales y así, determinar si se otorga o se niega la inscripción solicitada.

Ramón Sánchez Medal, indica: “Consiste en la función atribuida al personal del Registro para examinar cada uno de los documentos que se

²² *Idem.*

²³ *Vid.* artículo 49, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

presenten para su inscripción y dictaminar no sólo si es de los documentos susceptibles de inscribirse, sino también si el acto que contiene satisface los requisitos de forma y fondo exigidos por cualquier ley, es decir, se lleva a cabo una calificación integral, a fin proceder en caso afirmativa a llevar a cabo la inscripción solicitada, previo pago de los derechos correspondientes de registro, o en caso contrario, a suspenderla, si el documento tiene efectos subsanables o denegarla si los defectos son insubsanables”.²⁴

El *principio de inscripción* se relaciona con la actividad del registrador de asentar en el libro o folio real correspondiente, el documento que se solicita se inscriba para la publicidad; de esta manera, el acto contenido en el documento surte efectos frente a terceros. En relación a este principio, Carral y De Teresa, nos indica: “Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir”.²⁵

La inscripción puede ser forzosa cuando se exige coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones. En nuestro sistema, la inscripción es voluntaria, no hay inscripción forzosa “pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, ni puede ser exigida coercitivamente.”²⁶

En cuanto a este principio registral, la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se pronunció sobre los efectos jurídicos que produce la inscripción en el Registro Público de la Propiedad en nuestro sistema jurídico mexicano, al determinar: “La inscripción de una escritura en el Registro Público de la Propiedad no crea el derecho de propiedad, ni la falta de dicho registro lo destruye, pues el registro público en el derecho mexicano carece, en principio, de efectos constitutivos”.²⁷

²⁴ SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, Porrúa, decimocuarta edición, México, 1995, p. 574.

²⁵ CARRAL Y TERESA, Luis, *op. cit.*, p. 242.

²⁶ *Ibidem*, p. 244.

²⁷ Semanario Judicial de la Federación, Tercera Sala, 6ª época, Cuarta Parte, t. LVIII, p. 163. REGISTRO PÚBLICO. CARECE EN PRINCIPIO, DE EFECTOS CONSTITUTIVOS EN EL DERECHO MEXICANO. Amparo directo 1950/60. Luz y Senorina Tetzicatl. 27 de abril de 1962. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

El *principio de especialidad* tiene como finalidad que una vez que los interesados determinen perfectamente los bienes objeto de la inscripción, sus titulares, así como alcance y contenido de los derechos.²⁸

Jorge Ríos Helling, plantea: “consiste en la especificación pormenorizada de las características del objeto a inscribir: naturaleza del acto, naturaleza del derecho real, el valor de la operación, acto jurídico que dio origen al derecho real, nombre y generales de las personas que intervinieron en el acto, fecha del título, registrador que lo autorizó y hora de presentación del documento”.²⁹

El *principio de tracto sucesivo o tracto continuo* radica en la protección en cuanto a cualquier cambio del estado jurídico del derecho o derechos inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular.

Carral y De Teresa, nos señala: “A este principio también se le llama de tracto continuo. 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 con consentimiento por él”. Este principio busca alcanzar la coincidencia entre lo inscrito en el registro y la realidad, el principio logra una coincidencia entre el 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.

1.4 EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO

En Registro Público de la Propiedad en el Estado de México se instituyó en el primer Código Civil para esa entidad federativa, el 21 de junio de 1870, dentro del Título XX denominado “Del Registro Público”. Las principales características de este ordenamiento civil, con relación al Registro Público, son: lo define como una oficina pública dependiente del titular del poder ejecutivo

²⁸ Vid. PÉREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *op. cit.*, p. 103.

²⁹ RÍOS HELLIG, Jorge, *op. cit.*, p. 274.

estatal, donde se inscriben los derechos reales, cargas, gravámenes, limitaciones de los bienes inmuebles para surtir efectos contra terceros, asimismo ordena disponer de todos los libros y papeles de los antiguos oficios de hipotecas; ordena instalar en cada distrito judicial una oficina del Registro Público de la Propiedad; determina como sistema registral el declarativo, esto es, el acto jurídico nace fuera del Registro, y la inscripción del acto es para que surta efectos contra terceros; fija el sistema de libros para llevar a cabo las inscripciones y anotaciones, es decir, el responsable del registro transcribe el documento de propiedad en libros que van seriados, numerados y foliados; establece como responsable del registro y de la función registral a una persona llamada “tenedor”; señala que para ocupar el cargo es necesario que contar con conocimientos jurídicos; en caso de ausencia del tenedor, la función es asumida por el Juez civil de primera instancia; insta la información o providencia judicial para acreditar el derecho de propiedad u otro sobre inmuebles, y carezca de título auténtico.

Durante el movimiento revolucionario la Legislatura Local del Estado de México, adoptó los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, con todas las adiciones y reformas que regían en ese momento en el Distrito Federal y Territorios Federales, pero prácticamente el Registro no sufrió cambio alguno en cuanto a su funcionamiento, toda vez que mantuvo su esencia plasmada en el Código Civil de 1870.

En el año de 1937, el Congreso Local del Estado de México, determina adoptar el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia Federal. Durante este tiempo el Registro se reguló por los reglamentos para el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y la función registral se desempeñó por los jueces de primera instancia en materia civil de cada distrito judicial de la entidad.³⁰

³⁰ Vid. COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, *op. cit.*, pp. 51 y s.s.

El 7 de abril de 1956 es aprobado el proyecto de Código Civil para el Estado de México. Este nuevo Código reguló al Registro Público de la Propiedad en el Libro Cuarto, Tercera Parte, Título Segundo y lo visualiza como una oficina estatal en donde los encargados de ésta, tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, enterarse de los asientos que obran en los libros del registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas. También dispone que los encargados del registro tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros, así como certificaciones de no existir de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas. Por otra parte, se contempla la figura de la inmatriculación en vía judicial con el objeto acreditar tanto la propiedad como la posesión de los inmuebles no inscritos en el Registro Público.³¹

Durante la vigencia del Código Civil de 1956, el titular del Ejecutivo Estatal expidió los siguientes reglamentos para regular primordialmente la función y organización del Registro: el reglamento de 21 de mayo de 1956; el reglamento de 3 de abril de 1974; el reglamento de 23 de agosto de 1980; y el reglamento el 5 de abril de 1999, estando en vigor éste último.

Pero la mayor reforma del Registro Público de la Propiedad en la entidad mexiquense hasta nuestros días se presentó con el reglamento del 23 de agosto de 1980, expedido por el gobernador constitucional Jorge Jiménez Cantú, en el cual se determinó una nueva estructura orgánica y quedó integrada de la forma siguiente: “I. Dirección General; II. Coordinación de Registradores; III. Departamento de Asistencia Técnica; IV. Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles; V. Archivo General de Notarias; VI. Unidad de Apoyo Administrativo; y VII. Oficinas del Registro Público de la Propiedad”.³² Con esta reforma institucional, la función registral dejó de estar en manos del Juez de primera instancia civil para quedar en el Registrador Público; además el

³¹ *Vid.* artículos 2851 y s.s. del Código Civil para el Estado de México, publicado en la Gaceta de Gobierno, Periódico Oficial del Estado de México, el día 29 de diciembre de 1956.

³² *Vid.* artículo 5º y s.s. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, publicado en la Gaceta de Gobierno el 23 de agosto de 1980.

Registro asumió una nueva tarea consistente en incorporar al sistema registral a los inmuebles que no lo estaban, mediante un procedimiento administrativo de inmatriculación, considerando que el Registro Público de la Propiedad por su conocimiento directo de la realidad inmobiliaria se encontraba en aptitud de ingresar al sistema todos aquellos predios carentes de antecedentes registrales. Asimismo, las resoluciones dictadas por la citada dependencia registral dejaría a salvo los intereses de terceros con mejor derecho para que éstos los hicieran valer ante los órganos jurisdiccionales.³³

En nuestros días, el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México se mantiene organizado en una Dirección General, dependiente de la Subsecretaría de Asuntos Jurídicos de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México, ya que ésta última conforme a la Constitución local, es el órgano encargado de organizar, dirigir y vigilar el ejercicio de las funciones del Registro Civil y del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, así como planear y ejecutar las políticas estatales en materia de población.

Además la Dirección General del Registro Público se compone de dos subdirecciones regionales del Valle Cuautitlán-Texcoco y del Valle de Toluca; un Departamento de Coordinación de Registradores; un Departamento Técnico-Jurídico; un Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles; un Departamento del Archivo General de Notarías; un Departamento de Automatización; y las oficinas del Registro Público de la Propiedad ubicadas en los distritos judiciales de la entidad.

En cuanto al marco jurídico, Registro Público de la Propiedad es regulado por el nuevo Código Civil, de fecha 7 de junio de 2002, en el Libro Octavo del Título Primero al Título Quinto, donde están contenidos los principios generales destinados al régimen y función registral; por lo que hace a su organización y funcionamiento continúa aplicándose el reglamento para el

³³ Cabe señalar que procedimiento de inmatriculación administrativa en el Estado de México, surgió producto de las reformas y adiciones al Código Civil abrogado de 1956, a través del decreto número 235, de fecha 2 de julio de 1980, mediante el cual se reformó el artículo 2897 fracción V, y se adicionaron los artículos 2903-A, 2903-B, 2903-C, 2903-D, 2903-E y 2903-F. Decreto publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de México, el día 3 del mismo mes y año.

Registro Público de esta entidad federativa, de fecha 5 de abril de 1999, donde por cierto, se define al registro como la institución, que tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, deben surtir efectos contra terceros.

Podemos colegir, el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, es un ente jurídico dependiente directamente del Poder Ejecutivo de la entidad, que no sólo proporciona seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes sino también tiene la atribución de incorporar los bienes inmuebles carentes de antecedentes registrales a través de un procedimiento administrativo en términos del reglamento que lo regula.

1.5 REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO

Una fuente importante del Derecho administrativo y que forma una gran parte del orden jurídico bajo la cual se desarrolla la actividad administrativa está constituida por reglamentos. El reglamento “es el conjunto de normas administrativas, subordinadas a la Ley, obligatorias, generales e impersonales expedidas unilateral y espontáneamente por el Presidente de la República, en virtud de las facultades discrecionales que le han sido conferidas por la Constitución o que resulten implícitamente del ejercicio del Poder Ejecutivo”.³⁴

En nuestro país, el titular del Poder Ejecutivo Federal tiene encomendada la facultad reglamentaria, la cual atribuye al Presidente la obligación de reglamentar las leyes que expide el Congreso de la Unión, tal como lo dispone el artículo 89, de la Constitución General de la República al consignar en su fracción primera que el titular del Ejecutivo tiene la facultad y obligación de

³⁴ SERRA ROJAS, Andrés, Derecho Administrativo, t. I, Porrúa, décima edición, México, 1981, p. 195.

promulgar y ejecutar las leyes que expide el Congreso de la Unión, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia.

La facultad en comento, se otorga al Poder Ejecutivo dada la finalidad que se persigue con los reglamentos que tienden a posibilitar la ejecución de la ley, precisando las normas contenidas en las leyes sin contrariar ni ir más allá de sus contenidos y situaciones que regula.³⁵ La facultad reglamentaria del Presidente de la República, considerada como una facultad legislativa que es exclusiva de este alto funcionario, constituye una excepción al principio de separación de poderes, pues siendo los reglamentos normas abstractas, generales e impersonales, son actos materialmente legislativos y formalmente administrativos. De las tres facultades contenidas en la primera fracción del citado artículo constitucional, una se refiere a la facultad de promulgar las leyes, otra a la de ejecutarla y la tercera a la facultad reglamentaria contenida en la expresión proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia. Es decir, la palabra “proveer significa hacer acopio de medios para obtener o conseguir un fin”.³⁶ Es de consignarse aquí, que el Ejecutivo únicamente puede reglamentar las leyes expedidas por el Congreso de la Unión, pues los reglamentos que él expide deben estar necesariamente subordinados a las leyes expedidas por el Poder Legislativo Federal.

El ejercicio de la facultad presidencial reglamentaria, se manifiesta en la expedición de las citadas normas que son abstractas, generales e impersonales, cuyo objetivo estriba en pormenorizar o detallar a las leyes de contenido administrativo que dicte el Congreso de la Unión para conseguir su mejor y más adecuada aplicación en los diferentes ramos que regula. Por ello, dicha facultad se califica como materialmente legislativa aunque sea ejecutiva desde el punto de vista formal y se actualiza en los llamados reglamentos heterónomos que dentro de la limitación apuntada, sólo el Presidente de la

³⁵ *Vid.* Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Sala, 5ª época, t. CXXII, p. 34. FACULTAD REGLAMENTARIA DEL EJECUTIVO FEDERAL. Amparo en materia de trabajo en revisión 231/49. Fábrica de Calzado "La Victoria", S.A. 1o. de octubre de 1954. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

³⁶ BURGOA, Ignacio, Derecho Constitucional Mexicano, Porrúa, segunda edición, México, 1976, p. 731.

República puede expedir, pues ningún otro funcionario y ni siquiera los secretarios de Estado o jefes de departamento tienen competencia para elaborarlos.

En el caso particular, la facultad reglamentaria en el Estado de México se encuentra encomendada al titular del Poder Ejecutivo, tal y como lo establece la propia Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, en virtud de ser una facultad y obligación del Gobernador del Estado, el expedir los reglamentos necesarios para la ejecución y cumplimiento de las leyes y decretos expedidos por la Legislatura.³⁷

Con base en la facultad reglamentaria, Ejecutivo Local, ha expedido los diversos reglamentos del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, siendo el último de éstos el de 29 de marzo de 1999, y con vigencia a partir del 6 de abril del citado año, con el propósito de ejecutar y cumplir las disposiciones contenidas sobre el Registro Público de la Propiedad en la legislación civil entonces vigente de 1956. En la actualidad, la entidad mexiquense cuenta con un nuevo Código Civil, expedido por la Legislatura Local el día 7 de julio de 2002, sin embargo, continua aplicándose el reglamento de marzo de 1999 por no existir antinomias entre dichos cuerpos jurídicos.

El Reglamento en comento, nos muestra la manera de organización y funcionamiento del Registro, así como los principios registrales para cumplir los fines de su creación. Por cuanto hace al TÍTULO PRIMERO nombrado “OBJETO, ESTRUCTURA Y FUNCIONES”, descubrimos en el Capítulo Primero, “Las Disposiciones Generales”, en las cuales se presenta una definición legal del Registro Público de la Propiedad, como la institución que tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, deben surtir efectos contra terceros.³⁸ Igualmente la ubicación del Registro Público dentro de la estructura orgánica del Estado de México, en razón de que corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, el

³⁷ Vid. artículo 77, fracción IV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.

³⁸ Vid. artículo 1º y s.s. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

ejercicio de las atribuciones que a la Secretaría General de Gobierno le señala en esta materia la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, así como las que el reglamento interior de la propia Secretaría señale a esta Dirección, las que se deriven de este reglamento y de otros ordenamientos legales.

En este contexto, el artículo 19, fracción I, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, señala: “Para el estudio, planeación y despacho de los asuntos, en los diversos ramos de la Administración Pública del Estado, auxiliarán al Titular del Ejecutivo, las siguientes dependencias: I. Secretaría General de Gobierno”. Por su parte, el artículo 20, de la Ley antes aludida, indica: “la Secretaría General de Gobierno es el órgano encargado de conducir, por delegación del Ejecutivo, la política interior del Estado y la coordinación y supervisión del despacho de los asuntos encomendados a las demás dependencias a que se refiere el artículo anterior”. A su vez, el numeral 21, fracción XXVI, de la Ley en comento, establece: “A la Secretaría General de Gobierno corresponde, además de las atribuciones que expresamente le confiere la Constitución Política del Estado, el despacho de los siguientes asuntos: XXVI. Organizar, dirigir y vigilar el ejercicio de las funciones del Registro Civil y del Registro Público de la Propiedad y de Comercio”.

En el Capítulo Segundo del Título Primero, “La Estructura y Funcionamiento del Registro Público de la Propiedad”, establece como se integra el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, siendo de la forma siguiente: una Dirección General; las Subdirecciones Regionales del Valle Cuautitlán-Texcoco y del Valle de Toluca; el Departamento de Coordinación de Registradores; el Departamento Técnico-Jurídico; el Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles; el Departamento del Archivo General de Notarías; el Departamento de Automatización; y las oficinas del Registro Público de la Propiedad que sean necesarias. En lo que nos interesa, cabe señalar que en las oficinas registrales es el lugar donde se tramita la inmatriculación administrativa con la formación del expediente

correspondiente y una vez integrado será resuelto por el Director General del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.³⁹

En el Capítulo Tercero, se establecen las atribuciones del Director General y de las cuales se enfatiza la concerniente en ordenar la inmatriculación de predios carentes de antecedentes registrales en el Estado de México en la vía administrativa y aprobar la constitución del patrimonio familiar.⁴⁰ En este sentido, el artículo 135, del presente reglamento, nos indica: “Con vista del expediente respectivo, el director(sic) general(sic) dictará resolución. Si ha procedido la inmatriculación, se ordenará su inscripción en el registro(sic) público(sic)”.

En el Capítulo Cuarto “De las Subdirecciones Regionales”, se aborda las subdirecciones regionales del Registro Público de la Propiedad del Valle Cuautitlán-Texcoco y del Valle de Toluca, las cuales fueron creadas en este reglamento, para auxiliar al Director General en las actividades que éste les encomiende, pero sobre todo, controlar y supervisar las actividades de las oficinas registrales. Con relación a la Subdirección Regional del Valle Cuautitlán-Texcoco, corresponde las oficinas registrales, ubicadas en los Distritos Judiciales de Chalco, Cuautitlán, Otumba, Texcoco, Tlalnepantla y Zumpango; y a la Subdirección Regional del Valle de Toluca, las ubicadas en los Distritos Judiciales de El Oro, Ixtlahuaca, Jilotepec, Lerma, Sultepec, Temascaltepec, Tenancingo, Tenango del Valle, Toluca y Valle de Bravo.⁴¹

En el Capítulo Quinto, “Del Departamento de Coordinación de Registradores”, se presentan las atribuciones del Jefe del Departamento de Coordinación de Registradores. En este caso, resalta la atribución de organizar, en consulta con el Director General, las acciones para difundir los servicios que presta la institución, y hacer extensivos sus beneficios a los sectores de la población. Pues recordemos que entre los servicios que presta el Registro se

³⁹ *Ibidem*, artículos 5 y s.s.

⁴⁰ *Ibidem*, artículo 9, fracción V.

⁴¹ *Ibidem*, artículo 10.

encuentra el procedimiento administrativo de inmatriculación para incorporar los bienes inmuebles carentes de inscripción en Registro Público de la Propiedad.⁴²

En el Capítulo Sexto, “Del Departamento Técnico-Jurídico”, se precisan las atribuciones del Jefe de este Departamento, sobresaliendo la de proporcionar asesoría técnica-jurídica a los titulares de las oficinas registrales o registradores del Registro Público de la Propiedad, así como a los usuarios del servicio; y la de sugerir al Director General, actividades que propicien el análisis, difusión de las técnicas y procedimientos registrales, al igual que la unificación de criterios.⁴³

En el Capítulo Séptimo, “Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles”, se destacan dos atribuciones consistentes la primera de ellas, en promover programas y convenios dirigidos a la regularización de la propiedad inmueble, para su incorporación al sistema registral; y segunda, asesorar a particulares y asociaciones de colonos en los procedimientos dirigidos a la regularización de inmuebles.⁴⁴

En el Capítulo Octavo, “Del Departamento del Archivo General de Notarías”, se expresan, entre las atribuciones encomendadas al Jefe de este Departamento, el de auxiliar al Director General del Registro Público de la Propiedad, en las funciones asignadas por la Ley Orgánica del Notariado y su reglamento.⁴⁵

En el Capítulo Noveno, “Del Departamento de Automatización”, se aborda las atribuciones que con las que cuenta este departamento, destacando la de analizar y proponer sistemas y procedimientos que mejoren las actividades de la Dirección General y oficinas registrales; y prestar a todas las áreas de la dirección general del registro público de la propiedad los servicios

⁴² *Ibidem*, artículo 11, fracción IV.

⁴³ *Ibidem*, artículo 12

⁴⁴ *Ibidem*, artículo 13, fracción III y IV. Es importante señalar que este departamento junto con las oficinas registrales difunden el procedimiento administrativo de inmatriculación, argumentando que con él se obtendrá un título de propiedad a bajo costo.

⁴⁵ *Ibidem*, artículo 14.

de procesamiento de datos, análisis y diseño de sistemas en las ramas técnica y administrativa.⁴⁶

En el Capítulo Décimo, “De las Oficinas Registrales”, se indican las atribuciones de los titulares de las oficinas registrales. La atribución que tiene el registrador para integrar en todas sus fases el procedimiento administrativo de inmatriculación y remitir el expediente respectivo al Director General, para su resolución.⁴⁷ Lo anterior, es de suma importancia en nuestro tema de investigación, toda vez que en las distintas oficinas registrales del Estado de México, es donde se presenta la solicitud de inmatriculación administrativa a petición de parte interesada en la forma y términos establecidos conforme al Título Cuarto, Capítulo Primero, “Del Procedimiento Administrativo de Inmatriculación”, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.⁴⁸

En el Capítulo Décimo Primero, “Del Registrador Auxiliar y de los Servidores Públicos adscritos a las Oficinas Registrales”, se indican por una parte las atribuciones del Registrador Auxiliar, figura jurídica que se incorpora por primera vez en la estructura del Registro, con el objetivo primordial de suplir en ausencia temporal o definitiva al titular de la oficina registral, pudiendo autorizar las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y certificaciones que sean solicitadas. Se considera un gran acierto la creación de esta figura, ya que es muy común en el Estado de México, que los registradores encargados de las oficinas registrales se ausenten por cuestiones personales y políticas, lo que provoca un retraso enorme en la función registral, así como graves perjuicios a los usuarios del servicio público. Respecto a los servidores públicos adscritos a las oficinas registrales, se hace hincapié en este capítulo sobre sus obligaciones, como son: asistir a la oficina puntualmente y permanecer en ella durante el horario de trabajo; desempeñar con eficiencia los trabajos encomendados por el registrador; y vigilar que la consulta y manejo de los

⁴⁶ *Ibidem*, artículo 15.

⁴⁷ *Ibidem*, artículo 16, fracción VIII.

⁴⁸ *Ibidem*, artículos 124 y s.s.

libros, documentos y, en su caso, de los equipos de cómputo, se realicen por el público usuario con el cuidado necesario.⁴⁹

Pasando al TÍTULO SEGUNDO “ACTOS REGISTRALES”, es en esta parte del reglamento donde se observa la esencia y fin del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, pues están presentes los principios rectores que regulan la función registral, como son: inscripción, legitimación, rogación, consentimiento, prelación o prioridad, calificación, inscripción, especialidad, publicidad, y tracto sucesivo. El Título Segundo, se divide en 4 capítulos: Capítulo Primero, “Del Procedimiento Registral”; Capítulo Segundo, “De las Anotaciones, Rectificaciones y Reposiciones de los Asientos”; Capítulo Tercero, “De la Cancelación de las Inscripciones y Anotaciones”; y Capítulo Cuarto, “De Los Recursos”.

En el Capítulo Primero, “Del Procedimiento Registral”, se visualizan los principios de inscripción, legitimación, rogación, consentimiento y tracto sucesivo cuando se establece en este apartado, quién está facultado para pedir el registro de un documento inscribible o anotable. Los que pueden pedir el registro son: el titular del derecho en él consignado, sus causahabientes, apoderados, representantes, el Notario o Corredor Público que hubiere autorizado el acto y las diversas autoridades federales, estatales y municipales, cuando así lo dispongan los ordenamientos legales, pues el registrador nunca hará una inscripción o anotación de oficio.⁵⁰

Se aborda el principio de prelación y tracto sucesivo, cuando nos señala el reglamento que se determinará por la hora, día, mes, año y número de presentación del documento respectivo, excepto cuando se hayan anotado los avisos relativos a la celebración de un acto y a la firma de la escritura, en cuyo caso, surtirá efectos desde la fecha de dichas anotaciones, si el documento es presentado dentro de los términos establecidos por el Código Civil del Estado de México.

⁴⁹ *Ibidem*, artículos 17 y 18.

⁵⁰ *Ibidem*, artículos 19.

El principio de calificación cuando el Registrador examinará pormenorizadamente dentro de los tres días hábiles siguientes a la presentación del documento para su inscripción o anotación, si es inscribible o anotable, si reúne las condiciones extrínsecas exigidas por la Ley y en su caso, si contiene los datos a que se refiere el artículo 21, del reglamento.

El principio de especialidad al determinarse por ejemplo que datos debe contener las inscripciones de bienes inmuebles, como son: la naturaleza, ubicación y linderos de los inmuebles 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; la naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trata; el valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley debe expresarse en el título; 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 indeterminado; los réditos que se causen y la fecha desde que deban correr; los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquéllos de quienes procedan inmediatamente los bienes; la naturaleza del hecho o negocio jurídico; y la fecha del título y número, si lo tuviere y el fedatario o el servidor público que lo autorizó.⁵¹

El principio de publicidad cuando se permite al público en general a revisar las inscripciones y anotaciones que se encuentran en el Registro Público, pero también cuando los usuarios del servicio solicitan por ejemplo algún certificado de gravamen. Ahora bien, la publicidad desde el punto de vista material, consistente en los derechos que otorga la inscripción, se puede visualizar cuando una persona pide la inscripción por ser el titular del derecho y busca la oponibilidad frente a otro no inscrito.

El Capítulo Segundo “De las Anotaciones, Rectificaciones y Reposiciones de los Asientos”, se presente el principio de inscripción y tracto sucesivo. Ahora bien, las anotaciones podrán ser simples notas de relación de

⁵¹ *Ibidem*, artículo 27.

asientos o anotaciones preventivas sobre actos o derechos. Cada anotación llevará un número progresivo y fecha en que se realice y deberá estar firmada por el registrador. Tratándose de la reposición de documentos, libros o partidas deterioradas, extraviadas o destruidas, cuando no existan constancias en la oficina registral o bien cuando no exista autoridad, Notario o particular que puedan proporcionarlas, es materia de un procedimiento especial, ya que el interesado en la reposición del asiento registral, solicitará por escrito al director general se lleve a cabo la misma. Con vista a la solicitud, éste ordenará la publicación, a costa del interesado, de un aviso en la "Gaceta del Gobierno" y en el periódico de mayor circulación en el lugar que corresponda a la oficina registrar, tres veces de tres en tres días cada uno. Una vez que las publicaciones sean exhibidas, el Director General emitirá un acuerdo ordenando la reposición, dejando a salvo los derechos de los terceros interesados en el registro.⁵²

El Capítulo Tercero "De la Cancelación de las Inscripciones y Anotaciones", regula la cancelación de una inscripción o anotación preventiva, la cual se hará por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial, mediante la anotación que exprese las causas por las que se ha extinguido o transmitido el derecho inscrito o anotado, en todo o en parte.⁵³

En cuanto al Capítulo Cuarto, "De los Recursos", en éste se homologa el procedimiento de los recursos que se interpongan ante el Director General del Registro Público de la Propiedad, a las disposiciones del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México. Contra la resolución del Registrador que niegue la inscripción, anotación o cancelación de un documento, podrá interponerse ante el Director General del Registro Público de la Propiedad, recurso de inconformidad o juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado. El término para interponer el recurso o demanda será el que señala el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.⁵⁴

⁵² *Ibidem*, artículo 41 y s.s.

⁵³ *Ibidem*, artículo 60 y s.s.

⁵⁴ *Ibidem*, artículo 67.

En el TÍTULO TERCERO “DE LAS SECCIONES Y LIBROS DEL REGISTRO”, se desprende que el sistema para efectuarse las inscripciones o anotaciones en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México es a base de libros, es decir, el registrador transcribe el documento que se registra, en los libros del Registro Público de la propiedad. La ventaja de este sistema es que los libros van seriados, numerados y foliados, por lo que difícilmente pueden desprenderse los documentos inscritos del libro; sin embargo, su desventaja es la falta de espacio que puede tener el registrador al inscribir un acto, por no poder adicionar más folios al libro debiendo aprovechar y saturar hasta el máximo los espacios en blanco, provocando en algunas ocasiones que de un libro, se sature a otro libro y así sucesivamente. Lo que producía que el estado jurídico de una finca se encuentre descrito en infinidad de libros.⁵⁵

El Reglamento insta que los libros del Registro se agruparán en cuatro secciones que serán destinadas: “I. La Primera, al registro de bienes inmuebles; II. La Segunda, al registro de bienes muebles; III. La Tercera, al registro de personas morales; y IV. La Cuarta, al registro del planeamiento y ordenación del suelo”.⁵⁶

Únicamente, hablaremos de la Sección Primera, en virtud de que nuestro tema gira alrededor de la inmatriculación administrativa de bienes inmuebles. El Reglamento implanta que en la Sección Primera se llevarán tres libros en los que se efectuarán las inscripciones de los actos jurídicos a que se refiere el artículo respectivo del Código Civil del Estado de México.

Por lo que hace al Libro Primero de la Sección Primera, se integrará en cada oficina registral, por tantos volúmenes como municipios comprenda la oficina. Así como por el volumen especial destinado a la inscripción de los

⁵⁵ *Ibidem*, artículo 77, que a letra dice: “Los libros del registro público de la propiedad (sic), en general, constarán de 150 hojas, de 50 centímetros de largo, por 33 centímetros de ancho, con márgenes de 10 centímetros en su parte interna y 2 centímetros en su parte externa. Si se utilizan sistemas automatizados para la captura de los datos que debe contener cada una de las inscripciones, los libros del registro se formarán con 300 folios separados de 34 centímetros de largo por 21.5 de ancho con márgenes de 2.5 centímetros en su parte superior e inferior, 3.5 centímetros en su parte interna y 2 centímetros en su parte externa, al fondo el escudo distintivo de la institución registral, el número de folio impreso en el ángulo superior derecho y una marca de seguridad en el ángulo inferior izquierdo”.

⁵⁶ *Ibidem*, artículo 76.

bienes inmuebles propiedad del Gobierno del Estado.⁵⁷El artículo 87, del reglamento en vigor señala: “En los volúmenes que por municipios se lleven en el Libro Primero, se inscribirán: I. Los títulos por los que se adquiriera el dominio o la posesión originaria sobre bienes inmuebles; II. Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias; III. El cumplimiento de las condiciones a que se refiere la fracción anterior; IV. Las resoluciones judiciales que impliquen traslación de dominio o posesión; V. Las resoluciones dictadas por el director(sic) general(sic), en los procedimientos de inmatriculación; VI. Los testimonios de la información ad-perpetuam, promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de México; VII. Los convenios o resoluciones sobre división de copropiedad; VIII. Los fideicomisos sobre inmuebles, cuando no hubiese reserva (sic) de propiedad del fideicomitente; Las resoluciones pronunciadas en los expedientes de expropiación y que sean atributivas de propiedad; y X. El testimonio notarial del acta de las instituciones de asistencia, en cuanto adquieran bienes inmuebles. La inscripción se hará una vez que se haya efectuado la inscripción de la institución en la Sección Tercera, debiendo relacionar ambas inscripciones mediante anotaciones y además, se cancelará la inscripción de propiedad que sirva de antecedente; XI. Las escrituras de adjudicación y partición de bienes hereditarios sobre inmuebles; XII. Las capitulaciones matrimoniales y la disolución de la sociedad conyugal sobre inmuebles; y XIII. En general, todos los títulos registrables sobre actos jurídicos de inmatriculación o que atribuyan o transfieran el dominio de un bien inmueble”. En caso particular, en el Libro Primero de la Sección Primera, es en donde se inscriben las resoluciones dictadas por el Director General, en los procedimientos de inmatriculación.

En el Libro Segundo se inscriben: los derechos reales de servidumbre, usufructo, uso y habitación; los títulos por los cuales se constituyan, substituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan los derechos de hipoteca; los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período

⁵⁷ *Ibidem*, artículo 86.

mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipo de rentas por más de tres años, los subarrendamientos y cesiones de arrendamiento cuando tengan las circunstancias expresadas en el precepto citado; los créditos refaccionarios o de habilitación o avío, siempre y cuando reúnan las formalidades y requisitos establecidos en las leyes aplicables; los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve expresamente la propiedad; la prenda de frutos pendiente a que se refiere el Código Civil del Estado de México; la prenda de créditos inscritos en el registro; la constitución del patrimonio familiar; las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o un estado de quiebra que afecte los derechos de propiedad sobre inmuebles; y en general, los actos jurídicos en que por disposición del propietario o por resolución de autoridad competente, graven o limiten en cualquier forma el uso o disfrute de los bienes inmuebles o establezcan modificaciones al régimen de propiedad, excepto los actos previstos por el Código Civil del Estado de México, como anotables.⁵⁸

Por último, en el Libro Tercero se inscribirán: los testamentos, los autos declaratorios de herederos, el nombramiento de albacea definitivo, el auto por el cual se le discierna el cargo y la copia certificada del acta de defunción del autor de la herencia; la cesión de derechos hereditarios en abstracto; y en general, los títulos registrables, cuya inscripción sea necesaria como acto previo para la inscripción de un título traslativo de dominio o inmatriculable y los actos que, sin implicar transmisión de propiedad o sin imponer modalidades a ese derechos, sean inscribibles.⁵⁹

En el TÍTULO CUARTO “DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS”, se encuentran regulados en el Capítulo Primero, “El Procedimiento Administrativo de Inmatriculación”, el cual se abordara a fondo en el Capítulo Tercero del presente trabajo de investigación, sin embargo, haciendo una pequeña reseña, se trata de un procedimiento de naturaleza administrativa con el único fin de dar publicidad registral a los inmuebles no inscritos a favor de persona alguna en dicha dependencia.⁶⁰ Y en el Capítulo

⁵⁸ *Ibidem*, artículo 96.

⁵⁹ *Ibidem*, artículo 100.

⁶⁰ *Ibidem*, artículo 124

Segundo, “Del Procedimiento Administrativo para la Constitución del Patrimonio Familiar”.

En el TÍTULO QUINTO, “DE LA PUBLICIDAD”, CAPÍTULO ÚNICO, “De los Requisitos para la Consulta y Certificaciones”, se precisan los requisitos y formalidades que deben cumplirse para que los registradores expidan las certificaciones que les sean solicitadas. Se trata entonces, del principio de publicidad desde un punto de vista formal, toda vez de que los usuarios acceso a consultar los libros, para obtener las constancias, certificaciones de asientos y anotaciones. Desde la perspectiva de publicidad material, como ya se dijo, ésta consiste en los derechos que otorga la inscripción como son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito.⁶¹

⁶¹ *Ibidem*, 144 y s.s.

CAPÍTULO SEGUNDO

GÉNESIS DE LA INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES EN EL ESTADO DE MÉXICO

Al crearse en nuestro país, el Registro Público de la Propiedad, como hemos visto se construyó al sistema registral declarativo basado en que los actos jurídicos nacen fuera del Registro y se inscriben en él únicamente para su publicidad, surtiendo efectos contra terceros, pero también se adoptó con algunas modificaciones del Derecho Hipotecario español y del sistema registral australiano o Tórrens, la figura de la inmatriculación o sea, el acceso por primera vez de un inmueble o finca, al Registro Público.⁶² El Estado de México al ser una de las primeras entidades federativas que reguló en su legislación civil al Registro Público de la Propiedad, acogió a la inmatriculación como un medio para ingresar a los bienes inmuebles no registrados a través de una inscripción del título de propiedad que los amparaba, para ello estableció en el mismo ordenamiento civil, un conjunto de disposiciones transitorias dirigidas a los propietarios para acudir en un determinado tiempo a inscribir sus títulos de propiedad y en caso de carecer de éstos, la opción de presentar una

⁶² El sistema australiano o también conocido "Sistema Torrens, porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, se implantó en Australia, donde existía dos clases de títulos de propiedad; el directo proveniente de la corona, por tanto, inacatable y el derivado de ella, que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes, pues de movía en un terreno de completa clandestinidad. Torrens procuró que todos los títulos fueren directos, para ellos estableció un procedimiento denominado *inmatriculación*, o sea, el acceso por primera vez aun Registro Público Inmobiliario, con el objeto de comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho de propiedad del inmatriculante, así como hacer inacatable ese derecho. De esta manera se creó un título único y absoluto. *Vid.* CARRAL Y DE TERESA, Luis, *op. cit.*, pp. 235 y s.

información judicial con la cual se acreditara el derecho de propiedad sobre los inmuebles e inscribir esa prerrogativa en el Registro Público.

2.1 ANTECEDENTES

La inmatriculación en el Estado de México, se introdujo con la promulgación de su primer Código Civil de 1870, en específico, en el apartado correspondiente al Registro Público de la Propiedad, dentro de “Las Disposiciones transitorias”, con el fin de ingresar a los bienes inmuebles no registrados a través de una inscripción. Para ello, el Legislador determinó que todos los títulos a la promulgación de ese Código, y con arreglo en él estaban sujetos a inscripción, y por tanto, debían ser inscritos en el término de dos años, durante los cuales seguirían surtiendo todos los efectos que debían surtir conforme a la Leyes anteriores; pasado el término, no lo surtirían contra ningún tercero, sino desde el día de su inscripción, salvo una excepción cuando el que hubiera adquirido antes de la promulgación de ese Código, el derecho de propiedad u otro sobre bienes inmuebles, y que careciera de título auténtico, podía inscribir su derecho, en virtud de una información o providencia judicial, que debía dictarse con citación al Ministerio Público, siempre que se tratara de la propiedad, y del propietario cuando se trate de los demás derechos.⁶³

En los subsecuentes años, se expidieron decretos por el gobierno del Estado, que ampliaron la excepción descrita a los poseedores de bienes inmuebles carentes de un título de propiedad, quienes debían presentar una información o providencia judicial, previa citación del Ministerio Público ante un juez del ramo civil de primera instancia. Una vez desahogada la información judicial, el Juez emitía una resolución de declaratoria de dominio sobre el inmueble en cuestión, que al causar ejecutoria servía de título de propiedad para el promovente y se mandaba inscribir en el Registro Público de Propiedad, de esta manera, se incorporaba un inmueble a la vida registral.

⁶³ Vid. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *op. cit.*, p. 41.

El 7 de abril de 1884, se expidió el Código de Procedimientos Judiciales en materia civil para el Estado de México, instaurando las informaciones ad perpetuam, mediante las cuales el poseedor de un inmueble sin título de propiedad presentaba una información testimonial, previa citación del Ministerio Público o Promotor Fiscal, ante el Juez de primera instancia en materia civil, para acreditar la titularidad del inmueble. Una vez presentada la información testimonial, el Juzgador dictaba una resolución que contenía tres aspectos fundamentales: la declaración de poseedor a propietario o sea, una declaratoria de dominio sobre el inmueble objeto de las informaciones; la orden de protocolizar la resolución para servir de título de propiedad en alguno de los oficios de escribanos públicos adscritos a los Distritos; y con copia de la resolución protocolizada hacer la primera inscripción en el Registro Público Propiedad.⁶⁴

Durante la revolución mexicana y posterior a ella, el Estado de México adoptó las disposiciones civiles y reglamentos relativos al Registro Público de Propiedad para el Distrito Federal.⁶⁵ Lo anterior, influyó considerablemente en la materia registral para la elaboración del Código Civil para el Estado de México de 1956, pues los legisladores mexiquenses trasladaron a este ordenamiento legal, lo concerniente a las figuras de información de dominio y a la inscripción de la posesión contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia federal de 1928, aunque en sus primeros ordenamientos civiles mexiquenses ya existía un antecedente de la inmatriculación como quedo de manifiesto en el Código de Procedimientos Judiciales en materia civil, de fecha 7 de abril de 1884.

Entrando al estudio breve de la información de dominio o ad perpetuam y de la información posesoria, la primera se dirigió al poseedor que hubiera poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos a su favor y que no podía ejercitar ese derecho en contra de la persona que aparecía como propietario en el Registro Público de la Propiedad,

⁶⁴ Vid. artículos, 2074, 2075, 2076, 2077 y 2078 del Código de Procedimientos Judiciales en Materia Civil, expedido mediante Decreto número 46, de fecha 7 de abril de 1884.

⁶⁵ Vid. COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, *op. cit.*, p. 51

por no estar inscrito el inmueble en éste, por lo tanto, el poseedor podía demostrar ante el Juez competente que había tenido la posesión del bien, rindiendo una información respectiva en términos del Código de Procedimiento Civiles para que al final el Juez declarara que de poseedor se había convertido en propietario en virtud de la posesión, y tal declaración se tendría como título de propiedad e inscrita en el Registro Público.⁶⁶

En cuanto a la información posesoria se dirigió a los que tuvieran la posesión apta para prescribir los bienes inmuebles no inscritos en el Registro a favor de persona alguna, aun antes de que trascorra el tiempo necesario para prescribir, pudiendo registrar su posesión mediante resolución judicial que dictara el Juez ante quien se acreditara tal situación, también en términos del Código de Procedimientos Civiles, siendo el efecto de la inscripción tener la posesión inscrita como apta para producir el plazo de cinco años, contados desde que la misma fue inscrita. Una vez transcurrido dicho plazo si no existía en el Registro Público ningún asiento que se opusiera a la inscripción de posesión, el interesado tenía el derecho, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, ante el Juez competente para que lo declarara que se había convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordenara se hiciera la inscripción de dominio en el Registro Público de la Propiedad.⁶⁷

Con la promulgación del Código Civil para el Estado de México de 1956, la inmatriculación fue regulada en el Título Segundo, "Del Registro Público de la Propiedad", Capítulo III "Del registro de la propiedad inmueble", "De los títulos inscribibles y de los anotables", del artículo 2897 al 2903. El numeral 2897 del Código Civil no definía el término inmatriculación, sin embargo, señalaba que se podía verificarse mediante información de dominio; información posesoria; resolución judicial que la ordenara y que se hubiera dictado como consecuencia de la presentación de la titulación fehaciente que abarcara sin interrupción un

⁶⁶ Exposición de Motivos del Código Civil del Distrito Federal para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de marzo de 1928 y en vigor a partir del 10 de octubre de 1932, según decreto publicado el día 1º de septiembre del mismo año.

⁶⁷ *Idem.*

periodo por lo menos de cinco años; y a través de la inscripción del decreto publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado que convirtiera en bien del dominio privado un inmueble que no tuviera ese carácter, o el título o títulos que se expidieran con fundamento en aquel decreto. Por lo que respecta, a la forma llevar la inmatriculación se estableció un apartado referente a las informaciones ad perpetuum en el Código de Procedimientos Civiles.⁶⁸

Como se observa la inmatriculación prácticamente se obtenía mediante la resolución judicial, con excepción de la ordenada por decreto del Gobierno del Estado, pero la situación cambió a partir del 2 de julio de 1980, cuando se expidió el decreto número 235, que propicio algunas reformas y adiciones al Código Civil para el Estado de México de 1956. Entre las adiciones estaba el artículo 2893, el cual establecía los títulos inscribibles y anotables en el Registro Público, pues se agregó a su texto en la fracción VIII, la inscripción de los títulos derivados de las resoluciones administrativas de inmatriculación. Al artículo 2897 relativo a la inmatriculación se le agregó la fracción V y al numeral 2903 se reformó y adicionó los incisos A) B) C) D) E) y F), dando vida jurídica a la inmatriculación administrativa, la cual consistía en que el interesado que tuviera un inmueble carente de antecedentes registrales puede acudir ante las oficinas del Registro Público ubicadas en los distintos distritos judiciales, a solicitar la inmatriculación de dicho bien y una vez acreditado el derecho que le asiste para obtenerla, el Director General del Registro Público, declarará la procedencia de la inmatriculación con la orden de inscripción en la oficina registral respectiva, dejando siempre a salvo derechos de terceros.

Los motivos para aprobarse estas reformas y adiciones al Código Civil para el Estado de México, se sustentaron en los siguientes puntos:

“CC. SECRETARIOS DE LA H. LEGISLATURA
PRESENTES:

Los Comités Técnicos de Asuntos Constitucionales, Legislación y Gobernación, con fundamento en los artículos 64, 65 y demás relativos de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, presentan a la elevada consideración de esta sesión, el dictamen relativo a la iniciativa de reformas y adiciones al Código Civil que suscribe el Gobernador Constitucional del Estado de México:

⁶⁸ Vid. artículos 862 y s.s. del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México abrogado, publicado en el Periódico Oficial del Estado de México, el 28 de agosto de 1937.

D I C T A M E N:

Con el objeto de establecer la metodología de estudio y análisis de los diversos preceptos que en materia de reforma, derogación y adición, contenidos en la iniciativa que se estudia, los Comités Técnicos han querido adoptar el procedimiento de análisis siguiente:

- PRIMERO.- Análisis a los artículos que son objeto de reforma.
 SEGUNDO.- Análisis de los artículos que son materia de derogación.
 TERCERO.- Análisis de los artículos que son materia de adición.

Por lo que respecta a los artículos materia de reformas, a su vez se agrupan en 4 subáreas de estudio y que son las siguientes:

- I.- Artículo que se refieren a la modificación del patrimonio familiar.
- II.- Artículos que se refieren a la sustitución de la expresión Instituto de Protección a la Infancia del Estado de México, por la de Desarrollo Integral de la Familia.
- III.- Artículos que se refieren a la supresión de la contratación privada sobre inmuebles con valor máximo de \$200.00 pesos.
- IV.- Artículo que se refieren a las siguientes materias:

A) Establecimiento de Recursos a favor del particular, para impugnar las determinaciones de los registradores de la propiedad.
 B) Creación de Libertad de Gravámenes con efectos de prelación para preservar los derechos de los interesados durante el trámite de escrituración ante Notario Público.
 Determinada así la secuencia de estudio de los artículos que integran la iniciativa, se procedió a su análisis particular de la siguiente manera:

“ . . . Por lo que respecta al artículo 2,893, agrega a su texto, la inscripción de los Títulos derivados de las resoluciones administrativas de inmatriculación, dado que precisamente esta iniciativa de reformas y adiciones crean el procedimiento administrativo de Inmatriculación.

Por lo que respecta a la adición de los artículos que comprenden los relativos al 2,897 fracción V, 2903 inciso A) B) C) D) E) y F), es importante agregar que a través de ellos se establece el procedimiento administrativo de Inmatriculación y que tienen como finalidad dar mayor facilidad, rapidez y economía a los trámites de los particulares para regularizar ante el Registro Público de la Propiedad sus inmuebles como opción administrativa, sin que se suprime, afecte o atente en contra del procedimiento judicial respectivo.

Es evidente que la finalidad de tales disposiciones, tienen su sustento en la necesidad social de dar seguridad, fijeza y certidumbre a la tenencia de la tierra, mediante un procedimiento administrativo que deje a salvo los derechos de los particulares para ser invocados, discutidos o controvertidos ante las instancias judiciales.

El procedimiento administrativo de inmatriculación, tiene además de esta ventaja, la que se deriva de una economía en cuanto a los gastos y costas que representa la prosecución de un procedimiento judicial, en el que deben concurrir al patrocinio legal y la intervención del notario, lo que eleva el costo del procedimiento judicial, y que con frecuencia es obstáculo para que los poseedores o propietarios de bienes inmuebles que carecen de antecedentes registrales opten por permanecer en una situación en la que no se produce ningún registro que les favorezca en la presunción de sus derechos de propiedad...”

En resumen; las modificaciones que sugiere el Ejecutivo del Estado de México; en la iniciativa que se dictamina y tiene por objeto adecuar las disposiciones del Código Civil con las realidades sociales en beneficio de los particulares y la seguridad de sus derechos, por lo que los Comités Técnicos de dictamen se permiten proponer a la Legislatura los siguientes resolutivos:

PRIMERO.- Es de aprobarse en todas y cada una de sus partes la iniciativa del decreto presentado por el Ejecutivo del estado de México, para reformar, derogar y

adicionar diversos artículos del Código Civil con la modificación hecho al texto del artículo 707 de la Iniciativa en cuestión.

SEGUNDO.- Previa su discusión y en su caso autorización se expida el decreto necesario en los mismos términos en que lo tiene solicitado el Ejecutivo local en la iniciativa que se dictaminó...”⁶⁹

Sin embargo, es de indicarse que durante el dictamen de aprobación en comento, hubo observaciones y comentarios en contra de la creación del procedimiento administrativo de inmatriculación, destacando lo siguiente:

“Reformas al Código Civil del Estado de México.
Comentarios y Observaciones en lo General.

Las principales modificaciones, dada su trascendencia social y administrativa son:

- El establecimiento del procedimiento Administrativo de Inmatriculación.
- La desaparición de la Contratación privada en inmuebles.
- Posibilitar el establecimiento de oficinas del Registro Público de la Propiedad en otros lugares, además de, en las cabeceras municipales.
- Es desde luego muy importantes, el intento de sustraer de la tramitación judicial actualmente necesaria, al procedimiento de inmatriculación para permitir que además, se realice en forma administrativa ante la Dirección del registro Público de la Propiedad. La intención es buena, se pretende agilizar y abaratar un procedimiento, cuya naturaleza esencial es de seguridad jurídica en la tenencia de la propiedad raíz:

La primera reflexión de orden técnico jurídico es la valoración a los ojos de ortodoxia jurídica civilistas de implantar un procedimiento netamente administrativo, de principio a fin, en el Código Civil. Esta es de cualquier forma una objeción formal que el futuro podrá plantear y que no debe desestimarse del todo.

La innovación parece de todo radical si se considera el tradicionalismo de los civilistas, por otra parte tan enraizado que parece ser de esencia misma en es rama del Derecho.

Otra reflexión de orden más práctico es la que se plantea cuando se analiza teleológicamente la modificación que se propone: ¿Responde cabalmente el deseo de facilitar y abaratar el registro de inmuebles? Desde luego que lo intenta. Pero deben meditarse también ciertos rasgos que no deben dejar de verse como posibles. El hecho de que el procedimiento se radique en su totalidad en una dependencia del Ejecutivo, el Registro Público de la Propiedad, es necesariamente objeto de posibles objeciones.

La más fuerte de ellos puede ser el que el procedimiento resulto altamente vulnerable a la corrupción administrativa y a la inercia burocrática. Aun cuando la resolución administrativa se radica en la Dirección del Registro Público y ello es un garantía de buen manejo, al menos en el presente; debemos recordar que el Legislador debe prever situaciones futuras, abstractas, generales. Es en estas condiciones cuando el procedimiento propuesto pierde solidez.

No resulta conveniente exponer a una institución de seguridad jurídica y naturaleza constitucional, a los avatares que supone el procedimiento propuesto, en los que la mala fe de un solicitante o de un empleado menor, pueden dar al traste con la confianza de los gobernados en sus instituciones.

En síntesis debe buscarse la agilidad y abaratamiento que se requiere, sin exponer a que se vulnere la confianza en las instituciones y la seguridad a los usuarios; que incluyan también de ser ágiles y baratos”.⁷⁰

⁶⁹ Dictamen de Sala de Comités de la XLVII Legislatura Local del Estado de México, de fecha 25 de junio de 1980, mediante el cual se aprobó para reformar, derogar y adicionar diversos artículos del Código Civil, dando vida así, a la inmatriculación administrativa en esta entidad.

Debido a la aprobación a las reformas y adiciones en el Código Civil, mediante decreto número 235, entró en vigor un nuevo Reglamento para el Registro Público de la Propiedad a partir del 23 de agosto de ese mismo año, donde reguló los requisitos y el procedimiento administrativo de inmatriculación.⁷¹ El 6 de abril de 1999, entró en vigor, un nuevo reglamento para el Registro Público en esta entidad federativa, sin que hubiera modificaciones importantes en el procedimiento administrativo de inmatriculación.⁷²

El 23 de junio de 2002, entró en vigencia el actual Código Civil para el Estado de México; la inmatriculación ahora está regulada en Libro Octavo, Título Tercero, “Del Registro Público de la Propiedad”, Capítulo III, “De la Inmatriculación”, del artículo 8.51 al 8.64 y existe una definición legal como la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales. A pesar del nuevo ordenamiento civil, continúa aplicándose para la inmatriculación administrativa el reglamento para el Registro Público de la Propiedad de 1999, por no existir contracción entre ambos ordenamientos legales.

Podemos concluir que la inmatriculación en el Estado de México, se instauró en un principio para ingresar a un bien inmueble inscribiendo el título de propiedad ante el Registro Público, previamente acreditado el derecho por medio de una información o providencia judicial ante un Juez de primera instancia civil; más tarde como medio para convertirse de poseedor a propietario e inscribir el inmueble carente hasta entonces de antecedente registral o para inmatricular primero la posesión y después, convertirse de

⁷⁰ Observaciones en lo general a las reformas a distintos artículos del Código Civil para el Estado de México, por parte del diputado local, Lic. Gabriel Ezeta Moll. *Vid.* Dictamen de Sala de Comités de la XLVII Legislatura Local del Estado de México, de fecha 25 de junio de 1980, mediante el cual se aprobó para reformar, derogar y adicionar diversos artículos del Código Civil, dando vida así, a la inmatriculación administrativa en esta entidad.

⁷¹ *Vid.* artículos del 139 al 148, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, de fecha 23 de agosto de 1980.

⁷² *Vid.* artículos del 126 al 135, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

poseedor en propietario, ambos supuestos por virtud de la prescripción positiva y a través de un procedimiento judicial; con las reformas y adiciones a la legislación civil de esta entidad federativa a partir de 1980, se instituyó una opción más para inmatricular inmuebles sin vida registral, es decir, el procedimiento administrativo de inmatriculación, tramitado y resuelto por el propio Registro Público de la Propiedad, con el único efecto de reconocer una situación jurídica de alcance particular, dejando siempre a salvo los derechos de terceros.

2.2 CONCEPTO

Para poder establecer un concepto de inmatriculación, deben examinarse las palabras “matricular” y “matrícula”. La primera significa inscribir o hacer inscribir el nombre de alguien en la matrícula.⁷³ La segunda, proviene del latín *matricŭla*, significa lista o catálogo de nombres de las personas que se asientan para un fin determinado por las leyes o reglamentos, o especificación de los bienes raíces que se asientan para un fin determinado por las leyes o reglamentos.⁷⁴ Por su parte, el prefijo “in”, nos indica sin, fuera de, por lo tanto inmatriculación significa la falta o inexistencia de una matrícula o inscripción de algo.

Desde la perspectiva jurídica del Derecho registral mexicano, la palabra inmatriculación es concebida como un neologismo,⁷⁵ no muy acertado gramaticalmente hablando y heredado como ya se dijo del Derecho Hipotecario español, así como del sistema registral australiano o Tórrens, el cual indica en un sentido genérico el ingreso de una finca por primera vez al Registro Público de la Propiedad. También puede calificarse como la incorporación al Registro

⁷³ PALOMAR DE MIGUEL, Juan, *op. cit.*, p. 845.

⁷⁴ *Idem.*

⁷⁵ (De *neo-*, el gr. λ γος, palabra, e *-ismo*). 1. m. Vocablo, acepción o giro nuevo en una lengua. 2. m. Uso de estos vocablos o giros nuevos.

Público de la Propiedad de un determinado inmueble que no tiene en él antecedentes registrales, por no estar inscrito a favor de persona alguna.

Para Pérez Fernández del Castillo, “Se llama inmatriculación a la primera inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad”.⁷⁶ Como se observa prácticamente la definición dada por el autor nos remite al sistema australiano.

Por su parte, Rafael De Pina, nos indica: “es la inscripción o anotación en el Registro Público de personas, cosas, actos o derechos, con el objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente, es también, la incorporación de una finca al registro de la propiedad, introduciéndola de este modo en la vida registral”.⁷⁷

El artículo 8.51, del Código Civil para el Estado de México en vigor, determina que la inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales. Desde un punto de vista particular, es un procedimiento que se sigue ya sea ante la autoridad judicial o administrativa, con el fin de incorporar un bien inmueble carente de antecedentes registrales en el Registro Público de la Propiedad y el cual no está inscrito a favor de persona alguna, para producir ciertos efectos legales establecidos en la Ley.

2.3 DE LOS BIENES SUSCEPTIBLES DE INMATRICULACIÓN

Para poder hablar de los bienes susceptibles de la inmatriculación, es indispensable abordar el tema de la propiedad y posesión en nuestro sistema jurídico mexicano para comprender por qué algunos bienes inmuebles carecen de antecedentes registrales y sólo se detenta la posesión de éstos.

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española concibe a la palabra propiedad de la manera siguiente: (*De propiedad*), derecho o facultad

⁷⁶ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *op. cit.*, p. 98.

⁷⁷ DE PINA VARA, Rafael, Diccionario de Derecho, Porrúa, México, 1980, p. 229.

de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales; cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz.

Una visión jurídica de propiedad de manera general, bien sea privada o pública, se traduce es una forma o manera de atribución o afectación de una cosa a una persona física, moral pública o privada, por virtud de la cual ésta tiene la facultad de disponer de ella ejerciendo actos de dominio. Dicha facultad de disposición es jurídica porque implica, para sustituirla, la potestad de imponer coercitivamente su respeto y acatamiento a todo sujeto pasivo universal (integrado por todos hombres, el cual el deber de respetar ese derecho, absteniéndose de vulnerarlo o violarlo).

La propiedad pública se presenta cuando el sujeto a quién se imputa o refiere una cosa en el Estado, como una entidad política y jurídica con personalidad propia distinta de la que corresponde a cada uno de los miembros, la propiedad será pública, cuando es ejercida por conducto y a través de las autoridades. Por otro lado, la propiedad privada se muestra cuando la persona a quien se imputa una cosa con facultad de disposición sobre ésta, no es el Estado, sino un sujeto particular, privado, bien físico o moral. Existe otra categoría sobre la propiedad desde el punto de vista de su titular como es la social cuando el sujeto de la misma sea una comunidad agraria o un sindicato, que son agrupaciones de naturaleza social, siendo susceptibles legalmente de ser dueñas de cosas muebles en general y de inmuebles, en los términos de las legislaciones agraria y laboral.

Tratándose de la propiedad privada, ésta presenta primordialmente dos aspectos como un derecho público subjetivo y como un derecho civil subjetivo; en el primer caso, se visualiza cuando pertenece al gobernado como tal y es oponible al Estado y a sus autoridades, ya no bajo una índole de personas no soberanas, sino como entidades de imperio, (de autoridad). El fundamento constitucional de esta categoría de propiedad, se contiene en el primer párrafo del artículo 27, de la nuestra Ley Suprema, el cual señala: "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 derecho de ellas a los particulares, constituyéndose la propiedad privada.”

En este contexto, la propiedad originaria implica el dominio que tiene el Estado sobre su propio territorio, consistente en el imperio, autoridad o soberanía que dentro de sus límites que ejerce, es decir, la pertenencia del territorio nacional a la entidad estatal como un elemento consubstancial e inseparable de la naturaleza de ésta. De este modo, se puede afirmar cuando la propiedad originaria de las tierras y aguas a favor de la nación, es transferida o mejor dicho reconocida por el Estado a favor de los gobernados para que éstos ejerzan sobre ella el derecho de goce, disfrute y disponibilidad surge entonces la propiedad privada como un derecho público subjetivo oponible a las autoridades de imperio, sin embargo, no es absoluto, en virtud de que el propio precepto constitucional demarca su extensión e índole con la imposición de modalidades a la propiedad privada, las cuales se traducen en el establecimiento de normas jurídicas de carácter general y permanente que modifiquen esencialmente la forma jurídica de ese derecho en aras siempre y exclusivamente de un interés público o social.

Con el fin de determinar a qué órgano legislativo del Estado compete expedir las normas jurídicas abstractas, generales e impersonales que establezcan las modalidades a la propiedad privada, es decir, al Congreso de la Unión o las legislaturas locales, hay que sujetarnos a la regla siguiente: se deduce que el Congreso federal tiene la facultad legal impositiva mencionada, a través de las leyes que expida, si el interés público que legitima constitucionalmente la aludida imposición, incide en alguno de los ramos o materias que formen el cuadro competencial de dicho Congreso. Por el contrario, si tal ramo o materia incumben legislativamente a los congresos de las entidades federativas por virtud del principio contenido en el artículo 124 constitucional, entonces las leyes que impongan modalidades a la propiedad privada pueden provenir por dichas legislaturas locales. Lo anterior, se robustece con lo previsto en la fracción II, del artículo 121 constitucional, donde se consagra el llamado principio *lex rei sitae*, al disponer que los bienes

muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación.

Podemos colegir, respecto de los bienes muebles o inmuebles que se ubiquen dentro de su territorio, las legislaturas locales pueden dictar las leyes que regulen su uso, disfrute y disponibilidad, pero siempre y cuando el interés público que funde dicha regulación no concierna a ninguno de los ramos o materias que sean de la competencia constitucional del Congreso de la Unión.

Lo anterior da paso a la propiedad privada desde un aspecto de derecho civil subjetivo, es decir, una prerrogativa que se ubica en las relaciones jurídicas privadas, esto es, exclusivamente oponible a las pretensiones de los sujetos individuales o gobernados, en otras palabras, es un derecho subjetivo que se hace valer frente a personas situadas en la misma posición jurídica que aquella en que se encuentra su titular. Además este tipo de propiedad engendra para su titular tres derechos fundamentales, que son: el de *uso*, se traduce en la facultad que tiene el propietario de utilizar para satisfacción de sus propias necesidades; el de *disfrute*, cuando el dueño de la cosa puede hacer suyos los frutos que ésta produce; y el de *disposición*, se manifiesta en la potestad que tiene el titular de la propiedad consiste en realizar, respecto de aquél, actos de dominio.

En el caso concreto en el Estado de México, la propiedad privada como una prerrogativa o facultad ubicada en las relaciones jurídicas privadas, se ha regulado históricamente en los Códigos Civiles expedidos por la legislatura local, con base en el artículo 121 constitucional. El cuerpo normativo civil vigente no define a la propiedad al igual que sus antecesores, pues sólo se limita a establecer: “el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes”.⁷⁸

Ahora bien, entre los medios para adquirir la propiedad privada se halla la posesión, por el tiempo y condiciones establecidas en la Ley. El ordenamiento civil en comento, tampoco define la posesión, pues indica: “es poseedor de un bien el que ejerce sobre él un poder de hecho. Posee un

⁷⁸ Vid. artículo 5.65, del Código Civil para el Estado de México.

derecho el que lo goza”.⁷⁹

Recordemos que la posesión encuentra su raíz en la locución latina *possessio*, o sea, sede o lugar en que uno puede sentarse o asentarse en un cierto lugar. Acorde a la doctrina jurídica se traduce en un *poder de hecho* ejercido sobre una cosa por una persona, pero para que ese poder pueda considerarse como posesión, se requiere que quien lo desempeña pueda ejercitar todos, alguno o algunos de los derechos normalmente atribuibles a la propiedad. De esta forma, la posesión se revela como un *speculum proprietatis*, circunstancia que ha sido reiterada por la jurisprudencia de la Suprema Corte de la Nación, al señalar que el derecho positivo mexicano se acoge a la teoría objetiva o teoría de Ihering, consistente en que el derecho sustantivo es un interés jurídicamente protegido; de manera que la posesión implica un poder de hecho que alguien tiene sobre una cosa los derechos normalmente atribuidos a la propiedad, total o parcialmente, como son disfrutar, usar y disponer.

Así, para que tal poder de hecho constituya lo que jurídicamente se conoce como posesión, debe necesariamente tener una causa, un origen, (*causa posesionis*). Si tal causa, por su naturaleza jurídica es capaz de generar para quien tiene ese poder fáctico, además del derecho de usar y disfrutar el bien de que se trate, la facultad de disponer de él, ello implica la *posesión originaria*. Si en cambio, la *causa posesionis*, genera para quien ejerce el poder de hecho, cualquier derecho normalmente atribuible a la propiedad, excepto la de enajenar o gravar la cosa (*ius abudenti*), entonces se está en presencia de la posesión derivada.⁸⁰

La legislación civil en el Estado de México, detalla que sólo pueden ser objeto de posesión los bienes y derechos que sean susceptibles de apropiación. Dentro de esa clasificación se encuentran los bienes inmuebles (tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con los adornos o artefactos incorporados, así como los derechos a los cuales atribuye la ley esta consideración).⁸¹

⁷⁹ *Ibidem*, artículo 28.

⁸⁰ *Vid.* artículo 5.29 del Código Civil para el Estado de México.

⁸¹ *Ibidem*, artículo 5.4.

En el presente tema de investigación, los bienes susceptibles de inmatriculación serán todos aquellos inmuebles que pertenecen a un ámbito de la propiedad privada, regulados por los ordenamientos de carácter civil y además que no se encuentran inscritos a favor de persona alguna en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de que sus titulares ejercen sobre ellos un poder de hecho, siendo la causa generadora la *posesión originaria*. El camino para que estos poseedores en un estado fáctico adquirieran la propiedad de un determinado inmueble deben ceñirse al transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas en la Ley, es decir, a través de la prescripción positiva.

El poseedor originario requiere necesariamente para prescribir a su favor un bien inmueble lo siguiente: la posesión sea en concepto de propietario, de manera pacífica, continua, pública y por el tiempo, según se trate de posesión de buena o mala fe, o de la que hubiera sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad. En el primer caso, la posesión en concepto de propietario, significa que el poseedor es el dominador del bien inmueble, el que manda en él y lo disfruta para sí como dueño, aun cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, siempre y cuando haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la *posesión derivada*, o sea, el poseedor debe probar la existencia del acto que fundamentalmente se cree bastante para transferir el dominio;⁸² en segundo lugar, la posesión de manera pacífica es la que se adquiere sin violencia;⁸³ en cuanto a la posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados para interrumpir la prescripción;⁸⁴ la posesión pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida por todos o aquella que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad;⁸⁵ la posesión de buena fe es la que se ejerce virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer, incluso cuando se presenta cuando el

⁸² *Ibidem*, artículo 5.128.

⁸³ *Ibidem*, artículos 5.59, 5.128 y 5.130.

⁸⁴ *Ibidem*, artículos 5.60 y 5.128.

⁸⁵ *Ibidem*, artículos 5.61 y 5.128.

poseedor ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho;⁸⁶ y la posesión de mala fe se visualiza cuando el poseedor no tiene título, causa generadora o modo de adquirir, o el que conoce los vicios del título que le impide poseer con derecho.⁸⁷

Los bienes inmuebles en el Estado de México, se adquieren por prescripción en cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; en diez años, cuando se posean de mala fe; y se aumentará en una tercera parte el tiempo en las hipótesis anteriores, si se demuestra, que el poseedor de la finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte el tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo.⁸⁸

En este orden de ideas, el poseedor para que opere la conversión de su posesión en propiedad, debe observar si el bien se encuentra inscrito o no en el Registro Público de la Propiedad. En la primera hipótesis, el Código Sustantivo Civil de esta entidad, dispone: “la usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este Código”.⁸⁹

La acción real de usucapión la hará valer el poseedor ante el Juez civil de primera instancia en contra de la persona que aparezca como propietario del bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que se declare que la prescripción positiva se ha consumado a su favor y que ha adquirido, por ende, la propiedad. Para ello, el poseedor deberá presentar el certificado que obtenga del Registro Público de la Propiedad, con el cual acreditará qué persona aparece como propietario del inmueble en dicha oficina registral, así como los datos registrales.⁹⁰

Una vez substanciado el juicio correspondiente, la sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizara ante Notario y

⁸⁶ *Ibidem*, artículos 5.44 y 5.130.

⁸⁷ *Idem*.

⁸⁸ *Ibidem*, artículo 5.130.

⁸⁹ *Ibidem*, artículo 5.127.

⁹⁰ *Ibidem*, artículo 5.140.

se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, misma que servirá como título de propiedad.⁹¹

En la segunda hipótesis, que es la parte medular de esta tesis, cuando el inmueble no esté inscrito a favor de persona alguna, esto es, carece de antecedentes registrales en el Registro Público de la Propiedad, el poseedor puede promover una inmatriculación en vía judicial mediante información de dominio, ante un Juez de primera instancia en materia civil, rindiendo una información testimonial respectiva en los términos que establece el Código Adjetivo de la materia. En esta ocasión, el poseedor del bien inmueble deberá agregar a su solicitud el certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad, con el que demostrará que el inmueble efectivamente no está inscrito en dicha dependencia a nombre de persona alguna. El Juez al dictar resolución en el procedimiento de inmatriculación judicial (información de dominio), declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad.⁹²

También puede dar el caso que una persona tenga una posesión apta para prescribir un inmueble carente de antecedentes registrales y que no constituye parte de uno de mayor porción, entonces, el poseedor puede inmatricular la posesión antes de que trascorra el tiempo necesario para prescribir en los términos del Código de Procedimientos Civiles. Si el Juez civil de primera instancia declara procedente la solicitud ordenará la inscripción de la posesión del inmueble de que se trate en el Registro Público de la Propiedad. Transcurridos cinco años desde la inscripción mencionada, sin que en el Registro aparezca algún asiento que la contradiga, tiene derecho el poseedor, a que el Juez declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro la inscripción de dominio.⁹³

Otro supuesto es cuando la inmatriculación se obtiene mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de

⁹¹ *Ibidem*, artículo 5.141.

⁹² *Ibidem*, artículo 8.53.

⁹³ *Ibidem*, artículos 8.52 y 8.54.

la presentación de título fehaciente que abarque, sin interrupción un periodo por los menos de cinco años.⁹⁴

2.4 CLASES DE INMATRICULACIÓN

Para estar en posibilidad de mostrar las clases de inmatriculación, se estima necesario transcribir los artículos 8.52 y 8.59, del Código Civil para el Estado de México en vigor, los cuales disponen:

“Artículo 8.52. La inmatriculación se verifica mediante:

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

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

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

⁹⁴ *Ibidem*, artículos 8.52, fracción III y 8.58.

II. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente a nombre de quién se promueve;

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

De lo dispuesto en el artículo 8.52, fracciones I, II y III, del Código Civil para el Estado de México, se advierte que la inmatriculación de un inmueble se puede obtenerse mediante resolución judicial que determine que quedó probado que un inmueble, hasta entonces sin antecedentes registrales, por alguno de los supuestos previstos en la Ley, tiene ya un titular en virtud de haberse comprobado con un justo título del mismo.

Y en términos del artículo 8.52, fracción V, y del artículo 8.59, del ordenamiento en cita, por medio de una resolución de carácter administrativa que ordene la inmatriculación a favor de la persona que a juicio del funcionario administrativo correspondiente, tenga derecho a la titularidad de determinado inmueble.

2.4.1 INMATRICULACIÓN JUDICIAL

Es la inscripción de la propiedad o posesión de inmueble que carece de antecedentes registrales, la cual se obtiene mediante un procedimiento no contencioso ante un órgano jurisdiccional en virtud de haberse comprobado con un justo título el derecho.⁹⁵ De conformidad con los numerales 1.9, fracción II, y artículo 1.42, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles para el estado de México en vigor, con relación al artículo 71, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México, la autoridad competente para conocer de la inmatriculación judicial es un Juez civil de primera instancia.

El artículo 8.52, del Código Civil para el Estado de México en vigor, establece que la inmatriculación judicial se verifica mediante:

⁹⁵ *Ibidem*, artículo 8.51.

I. Información de dominio;

II. Información posesoria;

III. Resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de título fehaciente que abarque, sin interrupción, un período por lo menos de cinco años.

En el primer caso, la inmatriculación mediante información de dominio, procede cuando el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. Los objetivos de las diligencias de información de dominio son dos: el promovente sin perjuicio de terceros sea declarado de poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción respecto de cierto bien inmueble por medio de resolución judicial; y tal declaración se tenga como título de propiedad y sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad, previa su protocolización ante Notario Público que designe el promovente.⁹⁶

En el segundo caso, procede la inmatriculación mediante información posesoria, cuando el que tenga una posesión apta para prescribir bienes inmuebles y que no constituyan parte de uno de mayor porción, pueden inmatricular la posesión antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir en los términos del Código de Procedimientos Civiles. El Juez al dictar la resolución sobre la información en cuestión, determinará la idoneidad del promovente y por tanto, ordenará la inscripción de posesión en el Registro Público de la Propiedad.⁹⁷

Después de transcurridos cinco años desde la inscripción de posesión y no apareciendo en el Registro Público de la Propiedad algún asiento que la contradiga, tiene derecho el poseedor, a que el Juez declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el

⁹⁶ *Ibidem*, artículo 8.53.

⁹⁷ *Ibidem*, artículo 8.54.

Registro la inscripción de dominio.⁹⁸

En el tercer supuesto, procede la inmatriculación mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de título fehaciente que abarque, sin interrupción, un período por lo menos de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, una vez que se satisfagan los requisitos señalados en el Código Adjetivo Civil. El fin de estas diligencias es que se inscriba únicamente el documento traslativo de dominio, o sea, el documento mediante el cual se derivo la posesión originaria.⁹⁹

Conforme al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, en su Libro Tercero denominado “Procedimientos Judiciales No Contenciosos”, Título Único “Actos que por disposición de la Ley a solicitud de los particulares requieren de intervención del Juez cuando no exista litigio”, Capítulo IV, “De la Inmatriculación”, establece los requisitos y pasos para obtener en inmatriculación en vía judicial.¹⁰⁰

El procedimiento judicial no contencioso de inmatriculación, inicia empieza con un escrito que debe contener:

1.- El Juzgado ante quien se promueve, o sea, un Juzgado de Primera Instancia en materia civil, siendo competente el de la ubicación del bien inmueble, de conformidad con lo previsto por el artículo 1.42, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles vigente, con relación al numeral 71, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México;

2.- El nombre del promovente o su caso el apoderado legal;

3.- El domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones;

3.- La petición en términos claros y precisos;

4.- Los hechos en que el promovente funda la solicitud;

5.- El nombre y domicilio de las personas que, en su caso deben ser citadas, como son: los colindantes del inmueble a inmatricular, de la persona a

⁹⁸ *Ibidem*, artículo 8.56.

⁹⁹ *Ibidem*, artículo 5.29 y 5.58.

¹⁰⁰ *Vid.* artículos 3.20 y s.s. del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México

cuyo nombre de paga el impuesto predial y la autoridad municipal;¹⁰¹

6.- Se debe acompañar al escrito de solicitud, el certificado de no inscripción del inmueble, expedido por el Registro Público de la Propiedad, a efecto de acreditar que el inmueble materia del procedimiento no está inscrito en esa dependencia a nombre de persona alguna, pero si se encuentra inscrita la posesión a favor del promovente porque éste previamente llevo acabo una información posesoria, entonces deberá acompañar el certificado de inscripción de la posesión;¹⁰² constancia de estar al corriente del pago del impuesto predial;¹⁰³ constancia expedida por el Síndico Procurador Municipal, a efecto de acreditar que inmueble en cuestión no pertenece a patrimonio municipal o afecta alguna área pública;¹⁰⁴ plano descriptivo y de localización del inmueble; constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no está sujeto a ese régimen, cuando se encuentra localizado en zonas próximas; y el interrogatorio al tenor de cual deberán deberá desahogarse la información testimonial; y

7.- Los fundamentos de derecho, así como el supuesto en que se basa la posesión de bien inmueble materia de inmatriculación.

Si la promoción presentada cumple con todos y cada uno de los requisitos establecidos en la Ley, el Juez del conocimiento mandara registrar y formar el expediente bajo el número que le corresponda, dictando un auto en el que admita la solicitud. En ese mismo auto admisorio, el Juzgador ordenara la publicación de la solicitud del promovente mediante edictos por dos veces con intervalos de por lo menos dos días en la Gaceta de Gobierno del Estado y en otro periódico de mayor circulación.

Una vez que el promovente exhiba ante el Juzgado los ejemplares de la Gaceta de Gobierno y del periódico elegido, en donde se publicaron los edictos

¹⁰¹ *Ibidem*, artículo 3.21. *Vid.* artículos 52 y 53, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

¹⁰² La solicitud del certificado de no inscripción, debe contener el nombre del solicitante, domicilio para oír recibir y recibir notificaciones, el nombre del inmueble si lo tiene, su ubicación, la superficie, las medidas y colindancias, en caso de certificado de inscripción los datos registrales. *Vid.* artículo 149, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

¹⁰³ *Vid.* artículos 16 y 147, fracción IV, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

¹⁰⁴ *Vid.* artículo 52, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

ordenados, el Juez mandara agregarlos en autos para que surtan sus efectos legales correspondientes, asimismo señalara día y hora para que tenga verificativo la recepción de la información testimonial, previa citación del Ministerio Público de la adscripción, de la autoridad municipal por conducto del Síndico procurador del municipio que corresponda, de los colindantes y de la persona a cuyo nombre se expidan las boletas prediales. La citación será personal por conducto de del Notificador adscrito al Juzgado en el que se tramita las diligencias.

El desahogo de la información, será a cargo de tres testigos idóneos con notorio arraigo en el lugar, al tenor del interrogatorio exhibido junto con escrito inicial, previo su calificación y protesta de ley que rindan los testigos.¹⁰⁵ Si en la recepción de la información testimonial comparece el Ministerio Público adscrito, podrá manifestar si existe alguna oposición respecto al procedimiento judicial no contencioso, en el supuesto que no exista se continuara con la recepción de la declaración de los testigos. Cuando no comparezca el Ministerio Público, el Juez ordenara dar vista al mismo para dentro del término de tres días manifieste lo que a su representación legal corresponda. Si la Representación Social adscrita no tiene objeción que hacer valer y manifiesta la conformidad con el trámite judicial, el Juez ordenará que los autos pasen a su vista con el objeto de dictar la resolución correspondiente.

Durante la tramitación de la inmatriculación, puede presentarse alguna oposición de un tercero que crea tener mejor derecho sobre el bien objeto de la inmatriculación, en esta circunstancia, el presunto afectado podrá alegarlo por escrito ante el Juez que conoce del asunto y se suspenderá el curso del expediente respectivo, si éste estuviera ya concluido y aprobado, el Juzgador deberá poner el escrito de oposición en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviera hecha, para que anote dicha oposición. Si el opositor deja de transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición, quedará éste sin efecto, haciéndose, en su caso, la cancelación

¹⁰⁵ Vid. artículo 3.22, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.

que proceda.¹⁰⁶

2.4.2 INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

La inmatriculación administrativa es la inscripción del documento que a juicio de un funcionario público demuestra el derecho a inmatricular un inmueble; lo anterior, a través de un procedimiento que se lleva ante el Registro Público de la Propiedad y es resuelto por el Director General de éste, con el fin de ingresar un bien inmueble que carece de antecedentes registrales ante dicha dependencia, como lo disponen los artículos 8.52, fracción V, y 8.59, del Código Civil, con relación los numerales 9, fracción V, y del 124 al 135, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

La solicitud debe promoverse por la persona que tenga un interés legítimo sobre inmueble. Dicha petición se inicia con la presentación de un escrito ante la Oficialía de Partes de las oficinas del registrales en el cual se debe señalar:¹⁰⁷

1.- Nombre y domicilio del promovente;

2.- Naturaleza y descripción del inmueble, con su nombre si lo tiene, superficie, medidas, colindantes actuales con su domicilio, si lo supiere y ubicación, señalando población, Municipio y Distrito Judicial; y

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

4.- A la solicitud deberá agregarse los siguientes documentos:

a) Certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de

¹⁰⁶ *Ibidem*, artículo 3.27.

¹⁰⁷ *Vid.* artículo 8.59, del Código Civil para el Estado de México. *Vid.* también artículos 16, fracción VIII, 125 y 126, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

otro inmueble con mayor superficie e inscrito en favor de una persona diversa a la señalada en la solicitud;¹⁰⁸

b) Constancia que acredite que el inmueble de que trata la solicitud de inmatriculación, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial. La constancia es expedida por el tesorero municipal del lugar donde se ubica el predio;¹⁰⁹

c) Plano descriptivo y de localización del inmueble;

d) 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;¹¹⁰

e) Constancia de la Dirección General de Adquisiciones y Control Patrimonial de la Secretaría de Finanzas, Planeación y Administración, de que el inmueble no forma parte del dominio público o privado del Estado de México;¹¹¹

f) Certificación del Secretario del Ayuntamiento de posesión del inmueble y de que no forma parte del dominio público o privado de los municipios;¹¹² y

g) Los documentos con los que justifique su derecho a inmatricular, y que en todo caso se trate de documentos que la ley reconozca como válidos para la transmisión de bienes.

Cabe señalar que las oficinas registrales se encargarán de integrar en todas sus fases el procedimiento administrativo de inmatriculación y remitir el

¹⁰⁸ Vid. artículo 149, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

¹⁰⁹ Vid. artículo 95, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

¹¹⁰ Vid. artículo 33, de la Ley Agraria.

¹¹¹ Es importante resaltar que mediante acuerdo del Ejecutivo del Estado de México publicado el 4 de marzo de 2005, se reformaron las fracciones V y VI, y se adiciono la fracción VII, al artículo 126, del Reglamento Público de la Propiedad, con el propósito de dotar procedimiento y las resoluciones de inmatriculación administrativa de mayores elementos que brinden garantías tanto a particulares que promuevan estas instancias, como aquellos que en momento dada puedan detentar un derecho de propiedad o posesión, respecto a un mismo bien, por lo que a partir de la presente reforma, se precisa la instancia municipal a la que corresponde, la obligación de expedir la certificación de que el bien que se pretende inmatricular no forma parte de los bienes del dominio público municipal; aunado a lo anterior, se incorpora dentro de los requisitos la constancia que al efecto deberá expedir la autoridad estatal (Secretaría de Finanzas, planeación y Administración del Estado de México). Vid. acuerdo del Ejecutivo del Estado por el que modifica el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, publicado en la Gaceta de Gobierno, número 44, Tomo CLXXIX, de fecha 4 de marzo de 2005.

¹¹² Vid. artículo 91, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

expediente respectivo al Director General del Registro Público de la Propiedad, para que éste dicte la resolución de procedencia o improcedencia de la inmatriculación.¹¹³

Si se reúnen los requisitos señalados, el registrador, además del número de orden de presentación, le asignará un número progresivo al expediente que incluirá la referencia al año en que se inicia. El número se anotará en todas las promociones y actuaciones que se produzcan con el mismo. También el Registrador está facultado para requerir al solicitante de la inmatriculación, los datos o documentos cuando a su juicio, estime incompleta la justificación del derecho del promovente, para lo cual dictará un acuerdo, apercibiendo al solicitante para que en un término no mayor de 15 días hábiles, exhiba o proporcione lo solicitado. Si en el plazo señalado no se cumple con lo requerido, se desechará la solicitud, poniendo a disposición del interesado la misma y los documentos a ella agregados, cancelándose en consecuencia el asiento de presentación respectivo, aunque en la práctica no se ejerce tal facultad por Registrador.

Si el Registrador estima completa la justificación del derecho del solicitante o se proporcionaron los datos o documentos que en su caso se hubieren requerido, se dictará un acuerdo en el cual se ordenará la notificación de los colindantes mencionados en la solicitud, habilitando el Registrador, para ese fin, al servidor público que estime conveniente para realizar las notificaciones correspondientes, aunque en la realidad debido a la corrupción que se vive en el Registro hay ocasiones que no se realiza notificación alguna a colindantes, para apresurar el trámite.

En esta etapa del procedimiento administrativo de inmatriculación, el servidor público habilitado, deberá asentar en la cédula de notificación la hora, día, mes y año, el nombre de la persona con quien se entendió la diligencia de notificación, el punto cardinal con el que colinda el inmueble que ha sido solicitado inmatricular, así como la certificación de que fue realizada dicha

¹¹³ *Vid.* artículo 16, fracción VIII, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

notificación. Además la cédula contendrá, el nombre y firma del colindante y del notificador, en su caso, la razón por la cual el colindante o la persona con quien se entendió la diligencia se negó a firmar. Si uno de los colindantes no se encontrara en el momento de la notificación, el servidor público habilitado, hará la notificación en términos de lo dispuesto por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.¹¹⁴

Una vez efectuada la notificación respectiva, el Registrador de la propiedad, ordenará la publicación de un extracto de la solicitud de inmatriculación, a costa del interesado, por tres veces, de tres en tres días, en la "Gaceta del Gobierno" y en otro periódico de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble.¹¹⁵

Cuando exista una oposición al procedimiento administrativo de inmatriculación por un tercero que se crea con derecho sobre el bien inmueble materia de la inmatriculación, podrá oponerse por escrito hasta antes de dictarse la resolución correspondiente en la oficina donde se lleva el procedimiento. El escrito de oposición debe contener:

- 1.- El nombre y domicilio del oponente;
- 2.- Determinar el interés legítimo que le asista para oponerse;
- 3.- Las causas y fundamentos en los que basa su oposición; y
- 4.- Anexar al escrito de oposición el documento o constancia que le acredite como legítimo propietario o poseedor del bien inmueble que se pretende inmatricular.¹¹⁶

De ser fundada la oposición, el Registrador dará por terminado el procedimiento administrativo, en su defecto, formulará un acuerdo mediante el cual se determine la continuación del procedimiento, en uno y otro caso se dejarán a salvo los derechos del promovente o del opositor, comunicándolo así al Director General del Registro Público de la Propiedad. En caso de que el expediente se encuentre en la Dirección General para su resolución, el

¹¹⁴ Vid. artículos 26 y s.s. del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

¹¹⁵ Vid. artículo 131, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

¹¹⁶ Vid. artículo 8.63, del Código Civil para el Estado de México, así como los artículos 132 y 133, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

registrador remitirá de inmediato la oposición, a efecto de que el Director General la tome en consideración al momento de emitir la resolución respectiva.

Cuando no exista oposición y esté integrado debidamente el expediente respectivo, el Registrador lo enviará a la Dirección General del Registro Público para que dicte resolución. Si ha procedido la inmatriculación, se ordenará su inscripción en la oficina registral que corresponda, donde dejara siempre los derechos a salvo de terceros.¹¹⁷

¹¹⁷ *Vid.* artículo 135, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Cabe señalar que contra la resolución que niegue la inscripción, anotación o cancelación de un documento, se podrá interponer el recurso de inconformidad ante el registrador o el Director General de Registro Público de la Propiedad o juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de México. El término para interponer el recurso o demanda será el que señala el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

CAPÍTULO TERCERO

DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL ACTUAL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO

La inmatriculación administrativa está regulada en el Libro Octavo “Del Registro Público de la Propiedad, Título Tercero “Del Registro de la Propiedad Inmueble”, Capítulo III “De la Inmatriculación”, artículos 8.52, fracción V, y 8.59, del actual Código Civil para la entidad mexiquense. A pesar de su ubicación en un ordenamiento civil, constituye un acto de naturaleza administrativa porque quien declara su procedencia para obtenerla es el Director General del Registro Público de la Propiedad, una vez que el interesado a criterio de dicho funcionario público acredita el derecho que le asiste para inmatricular un inmueble que carece de datos registrales y no se encuentra inscrito a nombre de persona alguna. En cuanto a las formalidades y requisitos que deben cumplir los interesados para obtener la inmatriculación en la vía administrativa, los hallamos en el Título Cuarto “De los Procedimientos Administrativos”, Capítulo Primero “Del Procedimiento Administrativo de Inmatriculación”, del artículo 124 al 135, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México.

En la actualidad se ha deformado el verdadero fin por el cual fue creada y es usada por algunas autoridades estatales y municipales para dar a entender lo que no es cierto como es el hecho de pregonar que la resolución administrativa de inmatriculación funda un título de propiedad o escritura.

3.1 MEDIOS INFORMATIVOS UTILIZADOS POR ALGUNAS AUTORIDADES ESTATALES Y MUNICIPALES PARA DIFUNDIR EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN COMO TÍTULO DE PROPIEDAD

Los medios informativos mediante los cuales se divulga la inmatriculación como un título de propiedad son impresos y electrónicos. A nivel estatal las autoridades encargadas de difundir la figura de la inmatriculación administrativa como un título de propiedad o escritura pública son la Secretaría General Gobierno del Estado de México, en virtud de que la Dirección General del Registro Público de la Propiedad está inmersa dentro de su estructura orgánica. Obviamente la Dirección General del Registro Público de la Propiedad cuenta con un Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles, cuya misión es promover programas y convenios dirigidos a la regularización de la propiedad inmueble, para su incorporación al sistema registral de todos aquellos inmuebles no inscritos en dicha dependencia.

Esas autoridades estatales utilizan principalmente carteles visibles en sus instalaciones y trípticos donde se plantea que la inmatriculación administrativa es el procedimiento que promueve el interesado cuando el bien inmueble de su propiedad carece de antecedentes registrales, debiendo satisfacer los requisitos esenciales y acreditar que le asiste el derecho para obtenerla; incorporándose el inmueble a la vida jurídica registral, dejando a salvo los derechos de terceros y brindando seguridad jurídica, logrando con ello tranquilidad social y una vez satisfecho los requisitos exigidos por la Ley, el documento a obtener es una escritura. Ahora bien, el término escritura conforme al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, significa el documento público, firmado con testigos o sin ellos por la persona o personas que lo otorgan, de todo lo cual da fe el notario, es decir, se trata de un instrumento notarial cuyo contenido corresponde a la formalización de un acto jurídico. Al respecto, Pérez Fernández del Castillo define a la escritura pública como “el documento original asentado en el protocolo por medio del cual se

hace constar un acto jurídico y quien lleva la firma y sello del notario”.¹¹⁸ También puede decirse que la escritura pública es el documento original que se conserva permanentemente en el protocolo notarial y se puede reproducir cuantas veces sea necesario, es redactada y autorizada por el Notario, quien es un particular, especialista en derecho, que asesora con imparcialidad y en el que se hacen constar los contratos tales como compraventas, donaciones, etc. y demás actos jurídicos tales como testamentos, apoderamientos, etc. que requieren de esa formalidad, asegurándose en cada caso de que se cumplan todos los requisitos legales para que surtan los efectos deseados por quienes los otorgan, brindándoles con ello seguridad jurídica. Por su parte, el término título de acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española proviene del latín *titulus*, cuyo significado es el que legalmente es suficiente para transmitir la propiedad u otro derecho real.

Al distorsionarse la información respecto a la inmatriculación administrativa en esta entidad federativa, ha propiciado que los interesados en regularizar una situación de hecho que detentan sobre inmuebles carentes de antecedentes registrales opten por este tipo de procedimiento de naturaleza administrativa porque consideran que el costo es accesible y el beneficio mucho.

El medio electrónico usado para difundir la inmatriculación administrativa como un título de propiedad o escritura a bajo costo es a través de la página web del Gobierno del Estado de México (<http://www.edomex.gob.mx>), donde al ingresar ya sea al apartado correspondiente a trámites y servicios del gobierno estatal o directamente a la Secretaría General de Gobierno nos establece una descripción del trámite administrativo de inmatriculación que incluye: requisitos, horario de atención en las oficinas registrales, el costo, el tiempo de tramitación y el documento a obtener. Es incuestionable que las autoridades inducen al error a los solicitantes con el uso de esta clase de información, toda vez de que el documento que emite la Dirección General del Registro Público de la

¹¹⁸ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Notarial, Porrúa, novena edición, México, 1999, p. 223

Propiedad, no es otra cosa que una de resolución carácter administrativa por medio de la cual resuelve sin perjuicio de terceros, la incorporación de un inmueble al sistema registral mexiquense, ordenando su inscripción en la oficina registral correspondiente.¹¹⁹

Otra situación que se presenta es cuando los interesados acuden directamente a las oficinas registrales a pedir informes sobre el trámite administrativo de inmatriculación y el personal encargado dicha área muchas de las veces sin la preparación o conocimiento en la materia jurídica, afirma que la inmatriculación es una escritura pública o título de propiedad con la ventaja de ser a bajo costo, sin necesidad del patrocinio de licenciados en Derecho o la intervención de notarios públicos en su obtención.

Un ejemplo más en la promoción de la inmatriculación administrativa como un título de propiedad o escritura pública es el Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de México denominado I.M.E.V.I.S. (Instituto Mexiquense de la Vivienda Social), el cual fue creado mediante decreto número 179 de la Legislatura Estatal y publicado en la Gaceta de Gobierno el día 23 de septiembre de 2003, teniendo como objeto, el promover, programar, organizar, coordinar y regular lo concerniente a la vivienda social y al suelo en esta entidad federativa procurando que el beneficio sea para los grupos más vulnerables. Este organismo a través de sus diversas delegaciones regionales ubicadas en el territorio mexiquense se encarga de gestionar a los interesados el trámite administrativo de inmatriculación con la promesa de regularizar una situación fáctica y obtener un documento de propiedad o escritura, si bien en su información de servicios visible en la página web <http://www.edomexico.gob.mx/portalgem/imevis/>, señala que el procedimiento de inmatriculación tiene como objeto incorporar a la vida registral la adquisición de un inmueble y dar publicidad al mismo, mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; en la realidad aprovechando la carencia de conocimiento de los interesados en la materia jurídica, pues al acudir estos últimos a pedir informes o asesoría jurídica sobre cómo regularizar algún

¹¹⁹ *Vid.* Apéndice 1 de este capítulo.

inmueble del cual detentan la *posesión originaria*, se asegura que el documento a obtener con el procedimiento administrativo de inmatriculación será un título de propiedad o escritura. Una vez que los interesados son engañados el organismo celebra con ellos, un contrato de prestación de servicios donde se obliga a gestionar ante el Registro Público de la Propiedad una inmatriculación y no el documento que buscan los particulares. Cabe señalar que en el proemio de la solicitud con la que se inicia el procedimiento administrativo de inmatriculación ante el Registro Público cuando el gestor es I.M.E.V.I.S., se afirma que se pide la inmatriculación administrativa del título fehaciente para acreditar la posesión y por ende la propiedad del inmueble, sin embargo, el Director al momento de emitir la resolución sobre la petición únicamente declara la procedencia o no del derecho a inmatricular sin hacer ningún tipo de pronunciamiento sobre los derechos de propiedad o posesorios que el particular tenga sobre el inmueble, toda vez de que el titular del Registro Público de la Propiedad en la entidad no tiene facultades o atribuciones al respecto.¹²⁰

Por otra parte, las autoridades municipales realizan campañas fundamentalmente proselitistas por medio de volantes, trípticos, anuncios plasmados en bardas o en sus propias páginas web, para comunicar a la ciudadanía apoyo para regularizar inmuebles a bajo costo y así, asegurar su patrimonio. Los interesados al concurrir a los ayuntamientos correspondientes, en específico, a oficinas como Jefatura de Catastro, Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y Dirección de Asesoría Jurídica entre algunos ejemplos, son inducidos a la tramitación de la inmatriculación administrativa a través programas que los propios ayuntamientos municipales organizan con la promesa de entregarles una escritura pública o un título de propiedad a bajo costo.¹²¹

Como consecuencia del engaño de la autoridad estatal o municipal según sea el caso, surge una nueva problemática con aquellos poseedores de inmuebles carentes de antecedentes registrales que cumplen con el tiempo y

¹²⁰ Vid. Apéndice 2 de este capítulo.

¹²¹ Vid. Apéndice 3 de este capítulo.

condiciones exigidas por la Ley, para que cierto inmueble prescriba a su favor y obtengan de esa forma un título de propiedad, ya que pierden la opción de llevar a cabo una inmatriculación en vía judicial mediante información de dominio, donde como ya se dijo, una vez substanciado un procedimiento judicial no contencioso ante el Juez de primera instancia en materia civil, éste declara sin perjuicio de terceros que el promovente se ha convertido de poseedor en propietario en virtud de las prescripción y que tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad, previa su protocolización ante el Notario Público que designe el promovente.

3.2 EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE INMATRICULACIÓN ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO

El procedimiento administrativo es el conjunto de formalidades y actos que, de manera directa o indirecta, determinan los requisitos que preceden al acto administrativo, para que éste sea válido y cumpla un fin específico.¹²² En esa tesitura, el procedimiento de inmatriculación administrativa es aquel que se lleva ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, con el propósito de ingresar o incorporar un bien inmueble que carece de antecedentes registrales y no inscrito a favor de persona alguna. Su fundamento legal lo encontramos en los artículos 8.51, 8.52, fracción V, y 8.59, del Código Civil para el Estado de México, con relación a los numerales 9, fracción V, y del 124 al 135, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

El procedimiento administrativo en cuestión, deberá promoverse por la persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la circunscripción del inmueble. En general la doctrina considera la legitimación como la idoneidad de la persona para realizar un acto jurídico eficaz, inferida de

¹²² Vid. SERRA ROJAS, Andrés, Derecho Administrativo, t. I, Porrúa, décima edición, México, 1981, p. 277.

la posición que se tiene frente al acto, o sea, en la realización de un acto jurídico, la relación que existe entre los sujetos o uno de los sujetos con el objeto. En el caso concreto, el promovente debe ser la persona idónea o apta para iniciar el procedimiento, lo cual será acreditado con el documento que contenga el acto traslativo de dominio, o sea, la causa generadora de la posesión (*posesión originaria*) del inmueble objeto a inmatricular.

El numeral 125, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, nos precisa algunos de los requisitos de procedibilidad tanto de forma como fondo, al establecer que la inmatriculación se iniciará con un escrito en el que el solicitante deberá expresar su nombre y domicilio; naturaleza y descripción del inmueble, con su nombre si lo tiene, superficie, medidas, colindantes actuales con su domicilio, si lo supiere y ubicación, señalando población, Municipio y Distrito Judicial; causa y origen de su posesión, tiempo que tiene de poseer el inmueble, mencionando el nombre de la persona de quien adquirió la posesión y de ser posible el nombre del original o anterior poseedor.

Por su parte, el artículo 126, del cuerpo legal en cita, determina que a la solicitud de inmatricular deberá agregarse:

1.- Un certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna, que no forma parte de otro inmueble con mayor superficie e inscrito en favor de una persona diversa a la señalada en la solicitud. La certificación de no inscripción tiene su fundamento en el artículo 149, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad;

2.- Constancia que acredite que el inmueble de que trata la solicitud de inmatriculación, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial. Dicha constancia es expedida por el titular de la Tesorería del Municipio que corresponda, con fundamento en lo previsto por el artículo 95, fracción XVIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México;

3.- Plano descriptivo y de localización del inmueble, en la práctica es suficiente acompañar a la solicitud un croquis de localización;

4.- 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. A pesar de que esta fracción establece una condicionante, es decir, se debe agotar este requisito cuando el inmueble a inmatricular se encuentre localizado en las zonas próximas sujetas al régimen ejidal o común, en la realidad esté o no cerca el inmueble, si es requerido para dar curso a la petición del interesado;

5.- Constancia de la Dirección General de Adquisiciones y Control Patrimonial de la Secretaría de Finanzas, Planeación y Administración, de que el inmueble no forma parte del dominio público o privado del Estado de México. Esta constancia quedo establecida con las reformas y adiciones hechas por acuerdo del Ejecutivo del Estado por el se reformaron las fracciones V y VI, y se adicionó la fracción VII al artículo 126, del Reglamento del Registro Publico de la Propiedad, el cual fue publicado el 4 de marzo del 2005, ya que anteriormente solamente se requería de una constancia expedida por la autoridad municipal de que inmueble objeto del procedimiento administrativo no formaba parte del dominio público;

6.- Certificación del Secretario del Ayuntamiento de posesión del inmueble y de que no forma parte del dominio público o privado de los municipios. Como ya quedo establecido fue reformada esta fracción, pues anteriormente el Síndico Municipal con base en el artículo 52, de la Ley Orgánica Municipal de la entidad, realizaba la certificación, ya que tiene la atribución de la defensa de los derechos e intereses del municipio, es especial, los de carácter patrimonial. Sin embargo, con la reforma la tarea paso a manos del Secretario Municipal, tomando en cuenta que conforme al artículo 91, fracción XI, de la multicitada Ley Orgánica Municipal en la entidad, tiene la atribución de elaborar con la intervención del Síndico el inventario general de los bienes muebles e inmuebles municipales, así como la integración del sistema de información inmobiliaria, que contemple los bienes del dominio público y privado, en un término que no exceda de un año contado a partir de la instalación del ayuntamiento y presentarlo al cabildo para su conocimiento y opinión.

7.- Los documentos con los que justifique su derecho a inmatricular, y que en todo caso se trate de documentos que la ley reconozca como válidos para la transmisión de bienes inmuebles, a pesar de su inclusión de esta fracción, al momento de llevarse a cabo el trámite administrativo debido a la carga de trabajo el registrador no ejerce tal atribución.

El artículo 127, del reglamento del Registro determina que si se reúnen los requisitos antes descritos, el Registrador, además del número de orden de presentación, le asignará un número progresivo al expediente que incluirá la referencia al año en que se inicia. El número se anotará en todas las promociones y actuaciones que se produzcan con el mismo. Ahora bien, en concordancia con los artículos 126, fracción VI y 128, del ordenamiento legal antes aludido, el Registrador está facultado para requerir al solicitante de la inmatriculación administrativa, los datos o documentos cuando a su juicio, estime incompleta la justificación del derecho del promovente, para lo cual dictará un acuerdo, apercibiendo al solicitante para que en un término no mayor de 15 días hábiles, exhiba o proporcione lo solicitado. Si en el plazo señalado no se cumple con lo requerido, se desechará la solicitud, poniendo a disposición del interesado la misma y los documentos a ella agregados, cancelándose en consecuencia el asiento de presentación respectivo. A pesar de la atribución que tiene el Registrador de allegarse de mayores elementos que permitan justificar el derecho a inmatricular del promovente, en la realidad no la ejerce.

Como ya se había establecido en el Capítulo Segundo del presente trabajo de investigación, si el Registrador Público de la Propiedad estima completa la justificación del derecho a inmatricular del solicitante o se proporcionaron los datos o documentos que en su caso se hubieren requerido, se dictará un acuerdo en el cual se ordenará la notificación en los domicilios de los colindantes del inmueble a inmatricular, que previamente se indicaron en la solicitud, habilitando el Registrador, para ese fin, al servidor público que estime conveniente para realizar las notificaciones correspondientes, empero, en la vida cotidiana es frecuente que el servidor habilitado carece de la preparación

profesional para tal encomienda, lo que propicia que realice en forma deficiente las notificaciones.

El numeral 130, del Reglamento en cuestión, nos indica que el servidor público habilitado, deberá asentar en la cédula de notificación la hora, día, mes y año, el nombre de la persona con quien se entendió la diligencia de notificación, el punto cardinal con el que colinda el inmueble que ha sido solicitado inmatricular, así como la certificación de que fue realizada dicha notificación. Otros requisitos que contendrá la cédula de notificación son: el nombre y firma del colindante y del notificador, en su caso, la razón por la cual el colindante o la persona con quien se entendió la diligencia se negó a firmar. Si uno de los colindantes no se encontrara en el momento de la notificación, el servidor público habilitado, hará la notificación en términos de lo dispuesto por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, es decir, dejará citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio para que se le espere a una hora fija del día hábil siguiente y de negarse a recibirlo, se efectuará por instructivo que se fijará en la puerta o lugar visible del propio domicilio.¹²³ Si quien haya de notificarse no atendiere el citatorio, la notificación se hará por conducto de cualquier persona que se encuentre en el domicilio en que se realice la diligencia y, de negarse a recibirla, se realizará por instructivo que se fijará en la puerta de ese domicilio. En los casos en que el domicilio se encontrare cerrado, la citación o notificación se entenderá con el vecino más cercano, debiéndose fijar una copia adicional en la puerta o lugar visible del domicilio.

El artículo 131, del Reglamento del Registro Público, señala que una vez efectuada la notificación a los colindantes del inmueble, el registrador de la propiedad, ordenará la publicación de un extracto de la solicitud de inmatriculación, a costa del interesado, por tres veces, de tres en tres días, en la "Gaceta del Gobierno" y en otro periódico de mayor circulación en el lugar de ubicación del inmueble. Cuando hay programas de inmatriculación creados por

¹²³ *Vid.* artículo 24 y s.s. del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de México.

el Departamento de Regularización de Inmuebles, órgano dependiente de la Dirección General de Registro Público de la Propiedad, el promovente únicamente deberá cubrir la cantidad de \$94.00 (NOVENTA Y CUATRO 00/100 MONEDA NACIONAL), teniendo como beneficio el pago del certificado de no inscripción, publicación de edictos en la Gaceta del Gobierno del Estado y periódico. Fuera del programa su costo varía conforme a las tarifas establecidas en el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Del artículo 132, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de esta entidad federativa, se desprende que puede existir una oposición al procedimiento administrativo de inmatriculación por un tercero que se crea con mejor derecho sobre el bien inmueble a inmatricular. En este supuesto, el tercero podrá oponerse por escrito hasta antes de dictarse la resolución correspondiente en la oficina registral donde se lleva el procedimiento. Los requisitos de forma y fondo que debe contener el escrito de oposición son: el nombre y domicilio del oponente; determinar el interés legítimo que le asista para oponerse; las causas y fundamentos en los que basa su oposición; y anexar al escrito de oposición el documento o constancia que le acredite como legítimo propietario o poseedor del bien inmueble que se pretende inmatricular.

En caso de ser fundada la oposición, de conformidad con el artículo 133, del ordenamiento en comento, el Registrador dará por terminado el procedimiento administrativo, en su defecto, formulará un acuerdo mediante el cual se determine la continuación del procedimiento, en uno y otro caso se dejarán a salvo los derechos del promovente o del opositor, comunicándolo así al Director General del Registro Público de la Propiedad. En caso de que el expediente se encuentre en la Dirección General para su resolución, el registrador remitirá de inmediato la oposición, a efecto de que el Director General la tome en consideración al momento de emitir la resolución respectiva.

Si se encuentra integrado el expediente respectivo, el precepto legal 134, del Reglamento del Registro Público, nos precisa que el registrador lo enviará a la Dirección General del Registro Público para que dicte resolución. Por último, si se cumplen con todos los requisitos de forma y fondo establecidos en el

Reglamento de referencia, el titular de la Dirección del Registro Público del Estado de México, con base en los artículos 9, fracción V y 135, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, con relación a los numerales artículos 8.51, 8.52, fracción V, y 8.59, del Código Civil vigente, declarará sin perjuicio de derechos de terceros, la procedencia de la inmatriculación administrativa solicitada, consecuentemente la orden de inscripción del documento que se acompaña al procedimiento, previo el pago de los derechos respectivos.¹²⁴

3.3 ESTUDIO JURÍDICO DE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA EMITIDA POR EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

El actual Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de México regula el acto y el procedimiento administrativo ante las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado, los municipios y los organismos descentralizados de carácter estatal y municipal con funciones de autoridad. De esta manera, conforme al artículo 22, de la legislación procesal administrativa en comento, las resoluciones emitidas por esas autoridades donde se incluye la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, deben ser claras, precisas y congruentes con las cuestiones planteadas por las partes o las derivadas del expediente del procedimiento; esto significa que el acto administrativo requiere para su formación estar precedido por una serie de formalidades y otros actos intermedios que dan al autor del propio acto la ilustración e información necesaria para guiar su decisión al mismo tiempo que constituye una garantía de que la resolución que se dicta, no es de un modo arbitrario, sino de acuerdo con las normas legales.¹²⁵

¹²⁴ Vid. Apéndice 4 de este capítulo.

¹²⁵ Vid. FRAGA, Gabino, Derecho Administrativo, Porrúa, México, 1977, pp. 260 y s.

Para arribar a la naturaleza jurídica de la resolución administrativa de inmatriculación en la entidad mexiquense, no debemos pasar por alto el concepto del acto administrativo considerado como una manifestación unilateral y externa de voluntad, que expresa una decisión de una autoridad administrativa competente, en ejercicio de la potestad pública, la cual puede crear, reconocer, modificar, transmitir, declarar o extinguir derechos u obligaciones, es generalmente ejecutiva y se propone satisfacer el interés general. En este sentido, la resolución emitida por el Director General del Registro Público de la Propiedad cumple con las exigencias precisadas en el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de México, en virtud de resolver una petición formulada por un gobernado respecto al derecho a incorporar un determinado inmueble carente de antecedentes registrales en el Registro Público por haber cumplido con los requisitos y haberse sujetado a un procedimiento administrativo, es decir, una vez integrado el expediente, el Registrador que corresponda lo enviará al Director General de dicha dependencia, ya que de conformidad con los numerales 9, fracción V y 135, del reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, el Director General tiene la atribución de ordenar la inmatriculación de predios mediante una resolución, o sea, se expresa la voluntad o decisión de una autoridad administrativa competente y en ejercicio de la potestad pública, en forma escrita y con la firma autógrafa del servidor público que la expide.

En este orden de ideas, la resolución dictada dentro del procedimiento administrativo de inmatriculación tiene un carácter administrativo porque emana de una autoridad dependiente del Poder Ejecutivo del Estado de México, y en el desempeño de funciones básicamente administrativas, toda vez que se trata de una declaración emitida por un órgano competente a través de un servidor público mediante la cual resuelve procedente la inmatriculación de un inmueble, ordena su inscripción en la oficina registral correspondiente, y deja a salvo los derechos de terceros.

Esto último reviste especial importancia, toda vez de que el procedimiento de inmatriculación administrativa no dirime contienda alguna

entre las partes, sino que únicamente el interesado debe acreditar el derecho que le asiste para obtenerla ante el Director del Registro Público de la Propiedad, para que éste decrete la procedencia de la misma y su respectiva inscripción. Lo anterior, se corrobora de lo dispuesto por el artículo 133, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, al precisar si se estima fundada la oposición, el Registrador dará por terminado el procedimiento administrativo, en su defecto, formulará un acuerdo mediante el cual se determine la continuación del procedimiento, en uno y otro caso se dejarán a salvo los derechos del promovente o del opositor, comunicándolo así al Director General.

Por otra parte, la resolución en estudio cumple con las exigencias de fundamentación y motivación, ya que el funcionario administrativo expresa con precisión los preceptos legales aplicables al caso y señala las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, aunque si hay necesidad de que el funcionario enfatice un poco más sobre el fin de la inmatriculación administrativa, evitando así, confusión entre los solicitantes. También es oportuno indicar que aun cuando la regulación de la inmatriculación administrativa de inmuebles se encuentra inmersa en el Código Civil para el Estado de México, por las razones expuestas se advierte su naturaleza administrativa.

Podemos concluir que la resolución de inmatriculación administrativa regulada en los artículos 8.51, 8.52, fracción V, y 8.59, del ordenamiento civil citado, con relación a los artículos del 124 al 135, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, no es una escritura pública como lo difunden algunas autoridades estatales y municipales, ni tampoco la declaración de procedencia de inmatriculación contenida en la resolución en estudio, puede tenerse como un título que ampara el dominio sobre un inmueble, sino debe considerarse como un acto formal y materialmente administrativo, ya que proviene de un órgano competente de la administración pública del Estado de México, y constituye la declaración unilateral y externa de

voluntad de tal órgano, en ejercicio de la potestad administrativa, mediante la cual reconoce una situación jurídica de alcance particular, o sea, no resuelve una controversia sino que, previa solicitud y acreditación del derecho que le asiste al interesado para inmatricular, se declara su procedencia con la orden de inscripción en la oficina registral correspondiente, y dejando salvo los derechos de terceros, a efecto de dar solamente publicidad registral al acto jurídico generador de la *posesión originaria*, en consecuencia, incorporar al bien inmueble objeto de inmatriculación al sistema registral del Estado de México.

3.4 REFORMA AL CAPÍTULO III, DEL TÍTULO TERCERO, TÍTULO OCTAVO, DEL CÓDIGO CIVIL, CON EL PROPÓSITO ESTABLECER UN APARTADO PARA LA INMATRICULACIÓN EN VÍA JUDICIAL Y EN VÍA ADMINISTRATIVA, ASÍ COMO LA REFORMA AL ARTÍCULO 135 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD CAPÍTULO III DE LA INMATRICULACIÓN

El artículo 8.51, del Código Civil actual, nos indica que la inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales. Sin embargo, como se desprende del análisis jurídico de la inmatriculación administrativa en el Estado de México, la resolución dictada por el Director del Registro Público de la Propiedad de esta entidad federativa es una declaración en la que interviene una sola voluntad del funcionario público en ejercicio de la potestad administrativa se concreta a valorar los elementos que el promovente exhibe para incorporar un determinado inmueble a la vida registral, sin hacer ningún tipo de análisis o pronunciamiento sobre derechos de propiedad o posesorios que tenga el promovente porque el único órgano facultado para ello es el Poder Judicial del Estado de México.

Por lo anterior, la definición legal de inmatriculación establecida en el artículo 8.51, del Código Sustantivo en vigor, puede aplicarse a la inmatriculación judicial, ya que el Juez de primera instancia en materia civil,

está facultado para pronunciarse sobre el derecho que se tiene de propiedad o posesión de un inmueble en el procedimiento judicial y ordenar la inscripción de tal prerrogativa, no así en lo concerniente al procedimiento administrativo de inmatriculación, en virtud de que como se desprende de la resolución dictada por el titular del Registro Público Propiedad, se limita únicamente a ordenar el ingreso por primera vez a un inmueble que no tenía hasta entonces en dicha dependencia antecedentes registrales, por no estar inscrito a favor de persona alguna. Con base en lo aquí expuesto es necesario reformar al Capítulo III, del Título Tercero, Título Octavo, del Código Civil, y crear un apartado destinado a la Inmatriculación en vía judicial y otro, a la inmatriculación en vía administrativa.

Por otra parte, a fin de evitar la problemática de aquellos poseedores que en busca un título de propiedad fueron inducidos al procedimiento administrativo de inmatriculación sin obtener el resultado anhelado. Se propone reformar el artículo 135, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, para que al momento de dictar resolución el Director General de dicha dependencia en el expediente del procedimiento de inmatriculación administrativa, advierta tanto en las consideraciones jurídicas como en los puntos de resolutive que tal resolución no constituye título de propiedad, en virtud de que la inscripción que en dicha resolución se ordena, sólo es para el efecto de que el bien inmueble inmatriculado, tenga antecedentes registrales ante el Registro Público de la Propiedad, sin que se prejuzgue sobre derechos de propiedad o posesión que pudieran existir a favor de los solicitantes o de terceros.

Por las consideraciones expuestas, se propone reformar al Capítulo III, del Título Tercero, Título Octavo, del Código Civil, y crear un apartado destinado a la Inmatriculación en vía judicial y otro, a la inmatriculación en vía administrativa, asimismo reformar el artículo 135, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, en los siguientes términos:

“CAPITULO III DE LA INMATRICULACIÓN

Artículo 8.51. La inmatriculación es la incorporación al Registro Público de la Propiedad de un determinado bien inmueble que no tiene antecedentes registrales, por no estar inscrito a favor de persona alguna. Se puede obtener la inmatriculación por vía judicial o administrativa.

APARTADO I

De la inmatriculación por vía judicial

Artículo 8.52. La Inmatriculación por resolución judicial es aquella incorporación de un inmueble a la vida registral, en virtud de resolución dictada en un procedimiento judicial en el que, cumpliéndole las formalidades esenciales del mismo, se haya oído a las personas que teniendo interés directo no hayan destruido la pretensión del actor y la cual se obtiene:

- I. Mediante Información de Dominio;
- II. Mediante Información Posesoria; y
- III. Resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de título fehaciente que abarque, sin interrupción, un periodo por lo menos de cinco años.

Artículo 8.53. La Información de Dominio procede cuando en que haya poseído bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona alguna y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, podrá acudir ante el Juez competente para acreditar la prescripción a su favor respecto del bien inmueble, rindiendo la información respectiva en los términos de las disposiciones que establece el Código de Procedimientos Civiles.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad, previa su protocolización ante el Notario Público que designe el promovente y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 8.54. La Información Posesoria procede cuando el que tenga posesión apta para prescribir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona alguna y que no constituyan parte de uno de mayor porción, puede inscribir la posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente, antes de que trascorra el tiempo necesario para prescribir, rindiendo la información respectiva en los términos de las disposiciones que establece 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 a partir de la inscripción de posesión, sin que en el Registro Público de la Propiedad aparezca algún asiento que la contradiga, el poseedor del inmueble podrá acudir ante el Juez competente para acreditar la prescripción positiva a su favor, rindiendo la información respectiva en los términos de las disposiciones que establece el Código de Procedimientos Civiles.

Una vez comprobados los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción y ordenará se haga en el Registro Público de la Propiedad la inscripción de dominio.

Artículo 8.55. No podrán inscribirse mediante información posesoria, las servidumbres continuas no aparentes, tampoco el derecho hipotecario.

Artículo 8.56. Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite mediante información de dominio o de posesión, podrá alegarlo ante el juez competente.

Artículo 8.57. El que tenga título fehaciente que abarque cuando menos un periodo ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre y cuando se satisfagan los requisitos que señala el Código de Procedimientos Civiles

APARTADO II

De la Inmatriculación por vía administrativa

Artículo 8.58. La Inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

I. Mediante inscripción del decreto publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga y tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto;

II. Mediante resolución administrativa dictada por el Director General del Registro de la Propiedad, a través de la cual se ordene la inscripción de un inmueble carente de antecedentes registrales en la oficina registral correspondiente.

III. Mediante la inscripción de los títulos de solares urbanos expedidos por el Registro Agrario nacional o de los documentos que conviertan un bien ejidal a propiedad privada.

Artículo 8.59. Para la inmatriculación de bienes inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los interesados podrán ocurrir ante el Registro Público de la Propiedad a solicitarla, debiendo acompañar a su promoción:

I. Certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien inmueble de que se trata no está inscrito a favor de persona alguna;

II. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente a nombre de quién se promueve;

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

Artículo 8.60. La inmatriculación de un inmueble por resolución del titular del Registro Público de la Propiedad, dejará a salvo los derechos de terceros.

Artículo 8.61. Una vez realizada la inmatriculación, sólo podrá rectificarse por el Director General cuando se hubieren cometido errores mecanográficos, ortográficos o de otra índole que no afecten sus datos esenciales, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de ninguno de los conceptos. Tratándose de error de concepto, sólo podrá rectificarse o cancelarse por determinación judicial.

Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inmatriculación alguno de los contenidos de título, se altere o varíe su sentido.

Artículo 8.62. Dictada la resolución de inmatriculación administrativa de un inmueble, se ordenará su inscripción, previo el pago de los derechos por este concepto.

Artículo 8.63. Cualquiera que se crea con derecho a los bienes inmuebles materia de inmatriculación administrativa, podrá oponerse reuniendo los requisitos que señala el reglamento.

Artículo 8.64. El reglamento establecerá los sistemas conforme a los cuales deben llevarse las inscripciones y anotaciones”.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Artículo 135. Con vista del expediente respectivo, el Director General dictará resolución. Si ha procedido la inmatriculación, se ordenará su inscripción en Registro Público de la Propiedad que corresponda.

“El Director General del Registro Público al dictar la resolución administrativa debe indicar en ésta que no constituye título de propiedad, en virtud de que la inscripción que en ella se ordena, tiene como único efecto jurídico que el bien inmueble materia de la inmatriculación administrativa, tenga antecedentes registrales ante el Registro Público de la Propiedad, sin que se prejuzgue sobre derechos de propiedad o posesorios que pudieran existir a favor del solicitante o de terceros”.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El Oficio de Hipotecas es el antecedente del actual Registro Público de la Propiedad en nuestro país, el cual surgió durante la Época Colonial, producto de diversos ordenamientos reales, a efecto de dar a conocer las cargas y gravámenes que recaían exclusivamente sobre los bienes inmuebles.

SEGUNDA.- El Registro Público de la Propiedad en México nace a la vida jurídica en la segunda mitad del siglo XIX, con el surgimiento de los primeros Códigos Civiles mexicanos y al amparo de la Constitución de 1857, en virtud de que en esta última, se reservó a las legislaturas de las entidades federativas la facultad de dar entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales; asimismo, legislar sobre los bienes muebles e inmuebles ubicados dentro de su territorio.

TERCERA.- El Registro Público de la Propiedad es una institución de naturaleza administrativa, históricamente bajo el control y vigilancia del poder ejecutivo de los Estados y tratándose del Distrito Federal, dependiente de la Consejería Jurídica y Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal, cuyo objeto primordial es prestar un servicio público, consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los inmuebles; algunos actos jurídicos sobre muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles.

CUARTA.- El sistema registral que rige al Registro Público de la Propiedad en México es el declarativo, consistente en que los derechos provienen del acto jurídico nacido fuera del Registro, y su inscripción en la oficina registral tiene como finalidad declarar su existencia, transmisión, modificación o extinción para que surta efectos contra terceros.

QUINTA.- El sistema de inscripción que usa el Registro Público de la Propiedad en la mayor parte de nuestro país es el de libros, donde el Registrador

transcribe el documento que se registra en libros, seriados, numerados y foliados, a excepción del Distrito Federal donde se utiliza el denominado sistema de folio real.

SEXTA.- Los principios registrales son: publicidad, legitimación, rogación, consentimiento, prelación o prioridad, calificación, inscripción, especialidad y tracto sucesivo, por tanto, constituyen la piedra angular en la que se sustenta el buen funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, ya que nos permiten explicar y entender de manera teórica-práctica, la justificación y fin último del Registro, proporcionar seguridad al tráfico de inmuebles a través de la publicidad de la constitución, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes.

SÉPTIMA.- El Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, se implantó a partir del primer Código Civil de fecha 21 de junio de 1870, tomando en consideración que la Constitución de 1857 reservó a las entidades federativas la facultad de dar entera fe y crédito a los actos públicos, registros y procedimientos judiciales y en la actualidad esta situación se observa en los artículos 40 y 121, de la Constitución Federal. En cuanto al sistema registral y la forma de llevar las inscripciones, el Registro Público de la Propiedad en esta entidad, adoptó el declarativo y el de libros respectivamente.

OCTAVA.- El Registro Público de la Propiedad en esta entidad federativa constituye en nuestros días una institución jurídica dependiente del Poder Ejecutivo, que no sólo llena una necesidad de publicidad de los actos jurídicos que deben inscribirse precisamente como medio de que los terceros alcancen el conocimiento de los mismos (su constitución, transmisión, modificación o extinción), sino también tiene como tarea el incorporar bienes inmuebles carentes de antecedentes registrales a través de un procedimiento administrativo tramitado y resuelto por propio Registro.

NOVENA.- La inmatriculación en sentido genérico es el ingreso de una finca en el Registro Público; y contemplándola desde la perspectiva de la legislación registral vigente en México, se constituye en la incorporación al Registro Público

de la Propiedad de un determinado inmueble que no tiene en él antecedentes registrales, por no estar inscrito a favor de persona alguna.

DÉCIMA.- Los bienes susceptibles de inmatriculación en el Estado de México, son aquellos inmuebles que pertenecen al ámbito de la propiedad privada, regulados por la Legislación civil de la entidad federativa y que no se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona alguna, en virtud de que sus titulares ejercen sobre ellos, una situación de hecho y no de derecho.

DECIMOPRIMERA.- La inmatriculación en el Estado de México se puede obtener mediante resolución judicial o administrativa; en el primer caso, será judicial la incorporación de un inmueble a la vida registral, en virtud de una resolución dictada en un procedimiento judicial no contencioso en el que, cumpliéndose con las formalidades esenciales del procedimiento, se haya oído a las personas que teniendo interés jurídico no hayan destruido la pretensión del actor; y en cambio, será administrativa la incorporación de un inmueble en la vida registral por medio de resolución dictada dentro de un procedimiento administrativo tramitado y resuelto por el propio Registro Público de la Propiedad de la entidad.

DECIMOSEGUNDA.- La resolución de inmatriculación administrativa tiene carácter administrativo, porque emana de una autoridad -Director del Registro Público de la Propiedad- dependiente del Poder Ejecutivo del Estado de México y constituye una declaración mediante la cual se ordena la inscripción de un inmueble en dicha dependencia, dejando siempre a salvo los derechos de terceros.

DECIMOTERCERA.- La declaración de procedencia de inmatriculación dentro de la resolución administrativa dictada por el Director General del Registro Público de la Propiedad en entidad mexiquense, no constituye un título de propiedad como difunden algunas autoridades estatales o municipales porque el único efecto jurídico de tal declaración radica en ordenar la inscripción del documento que acredita a criterio del funcionario público la titularidad del

inmueble a inmatricular, otorgando de esta manera publicidad registral al bien hasta entonces carente de antecedente en dicha dependencia, sin que exista pronunciamiento sobre los derechos de propiedad o posesorios que pudiera tener el promovente de la inmatriculación en esta vía, en virtud de que el funcionario público que resuelve carece de facultades o atribuciones para hacer algún señalamiento al respecto.

DECIMOCUARTA.- La reforma propuesta es necesaria a efecto de evitar confusiones entre los efectos jurídicos de la inmatriculación judicial y la inmatriculación administrativa; por tanto se enfatiza que el Director General del Estado de México, al momento de dictar la resolución en el expediente de inmatriculación respectivo, advierta al promovente en las consideraciones jurídicas y puntos de resolutive que la declaración de procedencia a inmatricular no constituye título de propiedad, en virtud de que la inscripción que en dicha resolución se ordena, es exclusivamente para el efecto de que el bien inmueble tenga antecedentes registrales ante el Registro Público de la Propiedad.

FUENTES CONSULTADAS

- 1.- BONEECASE, Julián, Tratado Elemental del Derecho Civil, Traducción y Compilación Enrique Figueroa Alfonso, distribuidor Harla S. A. de C. V., México, 1994.
- 2.- BURGOA ORIHUELA, IGNACIO, Las Garantías Individuales, trigésima segunda edición actualizada, 2000.
- 3.- COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa, México, 1997.
- 4.- CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa, México, 1988.
- 5.- DE IBARROLA, Antonio, Cosas y Sucesiones, quinta edición, Editorial Porrúa, México, 1981.
- 6.- DE PINA VARA, Rafael, Diccionario de Derecho, Porrúa, México, 1980.
- 7.- Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, vigésima segunda edición publicado por la Real Academia Española
- 8.- ESQUIVEL ZUBIRI, Jorge Luis, Derecho Notarial y Registral, Fundación Internacional para la Educación y Cultura, cuarta edición, México, 2004.
- 9.- FRAGA, Gabino, Derecho Administrativo, Porrúa, décima edición, México, 1977.
- 10.- GARCÍA MAYNEZ, Eduardo, Introducción al Estudio del Derecho, Porrúa, trigésima sexta edición, México, 1984.
- 11.- GONZÁLEZ REYNA, Susana, Manual de redacción de Investigación Documental, Trillas, cuarta edición, México, 1990.
- 12.- GUERRERO, Omar, Memorias de la Secretaría de Justicia, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, México, 1997.
- 13.- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Cajica, S. A., México, 2001.
- 14.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS DE LA UNAM, Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial Porrúa, México, 2001.
- 15.- MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario, Instituciones de Derecho Civil, t. IV., Porrúa, México, 1990.

- 16.- OLEA FRANCO, Pedro, Manual de Técnicas de Investigación Documental, Esfinge, S. A. de C. V., vigésima cuarta edición, México, 1996.
- 17.- OVALLE FAVELA, José, Derecho Procesal Civil, Harla S. A. de C. V., séptima edición, México, 1995.
- 18.- PALLARES, Eduardo, Apuntes de Derecho Procesal Civil, Botas, segunda edición, México, 1964.
- 19.- PALOMAR DE MIGUEL, Juan, Diccionario para Juristas, Mayo Ediciones, México, 1982.
- 20.- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Registral, Porrúa, México, 1979.
- 21.- _____, Derecho Notarial, Porrúa, novena edición, México, 1999.
- 22.- RÍOS HELLIG, Jorge, La práctica del Derecho Notarial, Mc Graw Hill, México, 1999.
- 23.- RODRÍGUEZ DE SAN MIGUEL, Juan N., Pandectas Hispano-mexicanas, t. II, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, cuarta edición, México, 1991.
- 24.- SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, Porrúa, decimocuarta edición, México, 1995.
- 25.- SERRA ROJAS, Andrés, Derecho Administrativo, t. I, Porrúa, décima edición, México, 1979.

LEGISLACIÓN

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.
- 3.- Ley Agraria.
- 4.- Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México.
- 5.- Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México.
- 6.- Ley Orgánica Municipal del Estado de México.
- 7.- Código Civil para el Estado de México.
- 8.- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.
- 9.- Código Financiero del Estado de México.
- 10.- Código Administrativo del Estado de México.
- 11.- Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de México.
- 12.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México.

OTRAS FUENTES

DOCUMENTOS DIGITALIZADOS

MAGALLON IBARRA, Jorge Mario, Derechos del Propietario, Cámara de Diputados, LVII Legislatura, México, 2000.

<http://info4.juridicas.unam.mx/jusbiblio/>

INTERNET

<http://www.edomexico.gob.mx/portalgem/newweb/principal.htm>. 31 de marzo de 2006. 09:25 a.m.

<http://info.juridicas.unam.mx/>. 31 de marzo de 2006. 11:23 a.m.

<http://www.edomexico.gob.mx/portalgem/>. 12 de abril de 2007. 10:40 a.m.

<http://www.edomexico.gob.mx/portalgem/imevis>. 12 de abril de 2007. 10:43 a.m.

APÉNDICE 1 DEL CAPÍTULO TERCERO

Información de los servicios que brinda el Gobierno del Estado de México, visible en su página web <http://www.edomexico.gob.mx>, mediante la cual difunde que la inmatriculación administrativa es un título de propiedad o escritura.

de todos Transparencia del Poder Ejecutivo

- Dependencias**
 Secretarías:
 General de Gobierno | Finanzas | Salud | Trabajo | Educación | Desarrollo Social | Desarrollo Urbano | Agua y Obra Pública | Desarrollo Agropecuario | Desarrollo Económico | Contraloría | Comunicaciones | Transporte | Turismo | Medio Ambiente | Desarrollo Metropolitano | Procuraduría General de Justicia
 Coordinaciones Generales:
 Comunicación Social
 Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Estado de México | Sector Auxiliar | Otras instituciones
- Directorios**
 Servidores Públicos | Oficinas recaudadoras | Opciones de Educación Superior | Agencias de viajes | Artesanías | Centrales de abasto | Empresas exportadoras | Empresas extranjeras | Sucursales bancarias | Hoteles | Industrias | Mercados | Minis | MPYMEs | Parques Industriales | Rastros | Restaurantes | Tiendas departamentales | Carnicerías y Asociaciones empresariales | Verificatorios | Centros de Control Vehicular | Depósitos de Vehículos | Telefonía Rural | Museos
- Participación del ciudadano**
 Opina sobre la gestión pública
- Denuncias y centros de atención**
 Centros telefónicos de atención | Centro de Atención Telefónica | Local que responde, atiende, escucha | Registro de denuncias en línea | Denuncias e investigaciones de hechos delictivos | Quejas ante la Secretaría de la Contraloría de servidores públicos | Denuncias ciudadanas en materia ambiental | Correo de voz | Denuncias en línea contra servidores públicos | Quejas contra el desempeño de los Notarios Públicos del Estado
- Resultados de la Gestión Gubernamental**
 Estados Financieros | Inversión Pública | Adquisición de bienes y servicios | PAGIM

Gestión Interna (g2g)

Empresarios, proveedores y promotores (g2x)

NOTICIAS
 Lo más reciente sobre las actividades del Gobierno del Estado de México

LEGISTEL
 Consulta | Escribe | Modifica | Registra

MUNICIPIO DEL ESTADO DE MÉXICO
 Agenda Económica

Atiende a través de la Secretaría de Desarrollo Económico (SIDEPAR) e Instituto Mexiquense del Empresador, Educación (COMECYT) y Finanzas (OEC) en coordinación con la Universidad Autónoma del Estado de México y el Instituto

Compartamos con el mundo
 • LO NUEVO

CURP
 consulta e imprime

Estado del Tiempo
 de México

CALIDAD DEL AIRE

TENENCIA VEHICULAR
 6 MESES SIN INTERESES

PAC ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE

ISSMIM

Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de México

INMIGRANTE para Migrantes Mexiquenses

Instituto Mexiquense de la Vivienda Social

CONSEJO Mexiquense de Ciencia y Tecnología



Gobierno del Estado de México

Secretaría General de Gobierno



Inicio

Historia

Administración

Asesoría

Comunicación

Gobierno

Viernes 31 de

www.edomexico.gob.mx

¿Quiénes somos?

Dependencias

Queremos servirte

Servicios en línea

Quejas y Denuncias

Si tramitaste tu CURP y estás registrado en el Estado de México, **consulta e imprime la** [ver más...](#)



¿Necesitas copia certificada de tu Acta de Nacimiento o de otro Acto Registral Civil?



Leyes, Códigos Reglamentos, Círculo Gobierno...

LOCATEL...
Responde!
¡Atiende! ¡Escucha!





Recibimos tus **Que Denuncias** sobre actuación de los Ser Públicos [ver más...](#)

Concurso Estatal de Ensayo

Aviso, a los participa el concurso Estatal de "La Participación Ciudadana" su compromiso con el E

[Inicio] [Registro Civil] [Registro Público de la Propiedad] [Instituto de la Defensoría de Ofi] [COESP] [Información y Desarrollo Político] [Protección Civil] [Instituto de Protección Civil] [Dependencias] [Contraloría Interna]

Envía tus Sugerencias o Comentarios a Web Master:
Centro de Cómputo de la Secretaría General de Gobierno



Dirección General del Registro Público de la Propiedad



¿Tienes un predio pero no cuentas con un título que avale tu posesión?

El Gobierno del Estado creó para ti una campaña de regularización para obtener tu título de propiedad a bajo costo. [Ver más...](#)

¿Quién puede pedir el registro de un documento?

Esta facultado para pedir el registro de un documento inscribible o anotable, el titular del derecho en él consignado [ver más...](#)

¿Qué es.....?

Una Copia simple de protocolo y apéndice

Se expiden copias fotostáticas simples de las actas o escrituras contenidas en los protocolos notariales, así como de los documentos que obren agregados al apéndice del protocolo.

Certificado de **no propiedad**

Se certifica que determinada persona no tiene bienes inmuebles inscritos a su favor.

Certificado de inscripción

Se realiza la certificación de un bien inmueble o un derecho, a petición del interesado, previa verificación de que se encuentre debidamente registrado.

Certificado de no inscripción

Se realiza la certificación de un bien inmueble o derecho, a petición del interesado, previa verificación de que no se encuentra registrado.

Certificado literal

Se elabora la transcripción íntegra de los asientos registrales, y se realiza su certificación.



Dirección General del Registro Público de la Propiedad

¿Tienes un predio pero no cuentas con un título que avale tu posesión?

La **inmatriculación Administrativa** es el procedimiento que promueve el interesado cuando el bien inmueble de su propiedad carece de antecedentes registrales, debiendo satisfacer los requisitos esenciales y acreditar que le asiste el derecho para obtenerla; incorporándose el inmueble a la vida jurídica ~~registral~~, deja a salvo los derechos de terceros y brindando seguridad jurídica, logrando con ello tranquilidad social.

Página Registro Público de la Propiedad

Requisitos:

La solicitud con el nombre, firma y domicilio del solicitante, además de la naturaleza y descripción del inmueble (nombre si lo tiene) superficie, medidas, colindantes actuales con su domicilio y ubicación; señalando población, municipio y distrito; causa u ~~origen de posesión y tiempo que tiene de poseer el~~ inmueble, mencionando el nombre de quien adquirió la posesión.

Certificado de Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna y que no forma parte de un inmueble de mayor superficie.

Constancia que acredite que está al corriente en el pago del impuesto predial.

Plano descriptivo y de localización.

Constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza.

Constancia de la autoridad municipal de posesión del inmueble y de que no forma parte del dominio del poder público.

Los documentos que justifiquen su derecho a inmatricular (ejemplo: contrato de compra venta, donación, etc).

Costo

\$ 82.80 dentro del programa de la institución (incluye certificado de no inscripción, publicación de edictos en la Gaceta del Gobierno del Estado y periódico).

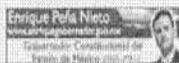
Fuera del programa su costo varía conforme a las tarifas establecidas en el Código Financiero del Estado de México y Municipios.



INICIO EMPRESARIOS NUESTRO ESTADO BUSCAR

Jueves

- GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO
- TRANSPARENCIA
- DIRECTORIOS
- BIBLIOTECA VIRTUAL
- REGIONES Y MUNICIPIOS
- EVENTOS
- CULTURA
- QUEJAS Y DENUNCIAS
- CENTROS DE ATENCIÓN
- GOBIERNO
- ENLACES



- Nuestras Dependencias
- Secretarías
 - Sector Auxiliar
 - Sector Autónomo

- Medio Ambiente
- Estado del Tiempo
 - Calidad del Aire
 - Vehículos nuevos 2007



COMPROMISOS CUMPLIDOS



Sultepec, México, 11 de abril 2007. El gobernador Enrique Peña Nieto encabezó un desayuno con reporteros, fotógrafos, camarógrafos y dueños de medios de comunicación, durante la celebración del Día del Periodista Mexiquense y el 195 aniversario del Ilustrador Nacional.

NOTICIAS AL DÍA

06:07
Otorga el IME financiamiento por 2.6 millones de pesos
 Atlixpán de Zaragoza, México, 11 de abril de 2007. Como parte de las estrategias de apoyo a los emprendedores y empre... más información
 Fuente: CGCS

ACCESOS DIRECTOS

INTRANET (24)	CURP	DECLARANET
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	AGENCIA ECONÓMICA	PRESA HONOR ESTADO DE MÉXICO 07
OPERATIVO VACACIONAL 07		

Trámites y

- Servicios
- Trámites
- Pagos en
- Erogacio

Comunicar

- Comunic
- Fotogaler
- Versione

Resultados

- Estados
- Inversión
- Licitacion
- PAGIM
- Finanzas
- Fondo m

Legislación

- Leyes
- Reglame
- Bandos
- Gacetas
- Acuerdos



[ver más](#)**Copias Certificadas**

La Dirección General del Registro Civil, te ayuda con este trámite a través de Internet, sólo tienes que llenar un cuestionario, [ver más](#)

**Quejas y Denuncias**

Recibimos tus Quejas y sobre la actuación de los Públicos, [ver más](#)

[Inicio] [Registro Civil] [Registro Público de la Propiedad] [Instituto de la Defensoría del COESPQ] [Información y Desarrollo Político] [Protección Civil] [Prevención y Readaptación] [Seguridad Pública y Tránsito] [Instituto de Protección Civil] [Contraloría Interna] [Jurídica y C] [ASE] [Dependencias]



Envía tus Sugerencias o Comentarios a Web Master:
Unidad de Informática de la Secretaría General de Gobierno

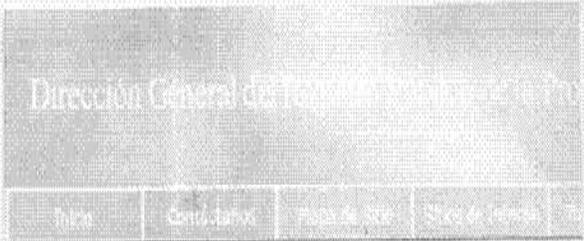
85450 visitantes
a partir del 10 de agosto de 2006

Este sitio está diseñado para verse con navegadores **Internet Explorer 5.0** ó superior a una **800x600** pixeles y requiere de **Macromedia Flash Player** y **Adobe Reader**. Si aún no descárgalos aquí:



Última actualización: ??

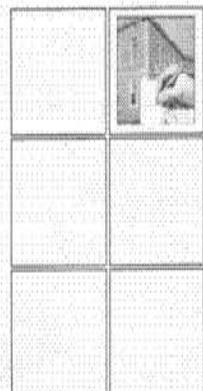
Copyright ©2006 Unidad de Informática de la Secretaría General de Gobierno



OPCIONES

- Bienvenida
- Quiénes somos
- Misión y Visión
- Marco Jurídico
- Estructura Orgánica
- Unidades Administrativas
- Queremos servirte
- Servicios en línea

- ▶ Quiénes Somos
- ▶ Directorio
- ▶ Servicios
- ▶ Organigrama
- ▶ Oficinas Registrales
- ▶ Publicaciones
- ▶ Tipos de Documentos
- ▶ Registro de Documento
- ▶ Inmatriculación Administrativa



UBICANOS: Vicente Guerrero# 102, casi esq. Díaz Mirón
 Col. Santa Ana Tlapaltitlán, C.P. 50160
 Toluca, México
 Tel. (01 722) 280-52-40, 280-46-66



Escribenos, tu opinión nos interesa.

Total de Trámites y Servicios localizados: 15

Clave	Trámite o Servicio
11	BUSQUEDA DE ANTECEDENTES NOTARIALES
14	CERTIFICACION LITERAL (REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD)
79	CERTIFICACION DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
80	CERTIFICACION DE NO INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
85	CERTIFICADO DE LIBERTAD O EXISTENCIA DE GRAVAMENES (REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD)
81	CERTIFICADO DE NC PROPIEDAD (REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD)
87	COPAS CERTIFICADAS Y SIMPLES DE PROTOCOLO Y APENDICE
90	EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE TESTAMENTO
83	EXPEDICION DE COPIAS CERTIFICADAS (REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD)
88	EXPEDICION DE TESTIMONIOS INCLUIDA LA AUTORIZACION
86	INMATRICULACION ADMINISTRATIVA (REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD)
82	INSCRIPCION DE ACTOS O HECHOS JURIDICOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
2371	REGISTRO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES
2382	REGISTRO DE SOCIEDADES CIVILES Y MERCANTILES
89	REGULARIZACION DE ESCRITURAS QUE NO FUERON AUTORIZADAS POR LOS NOTARIOS

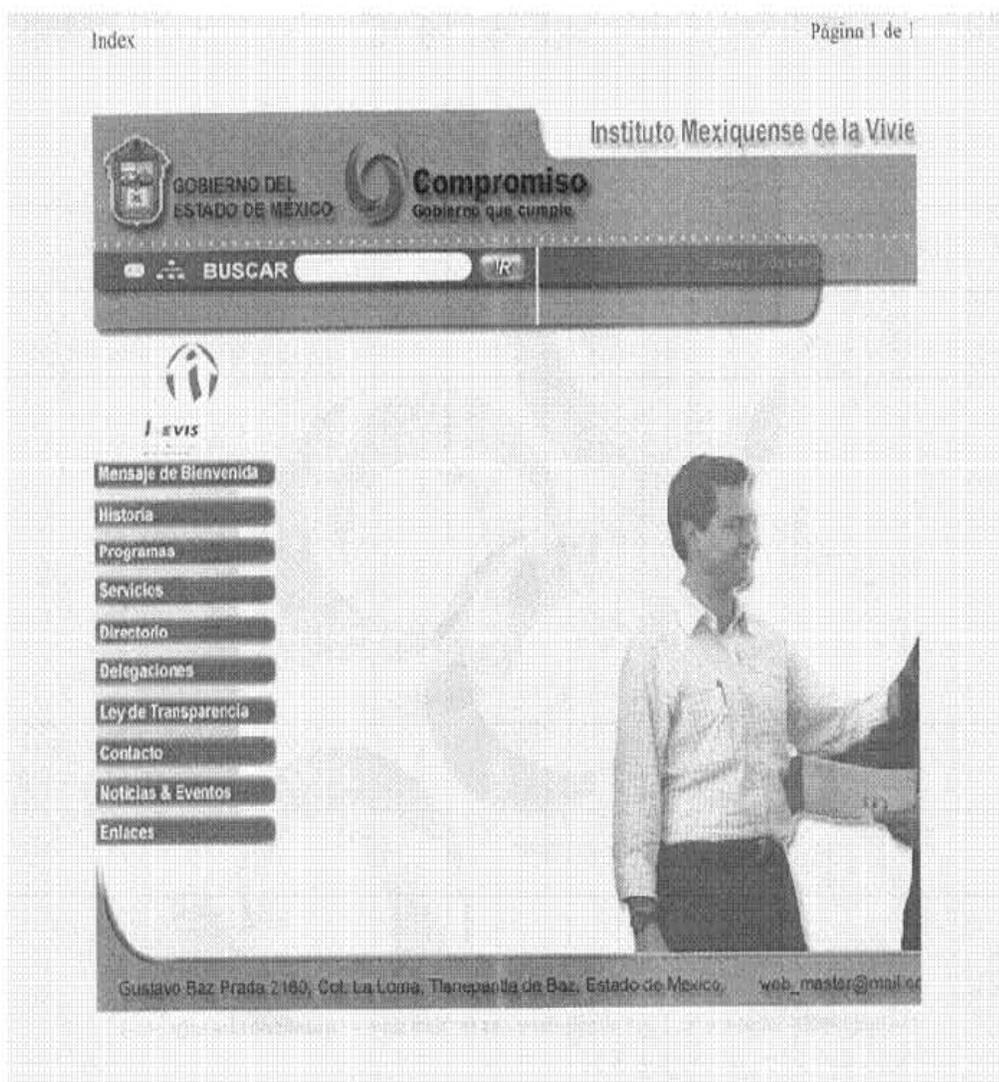
Nombre del Trámite o Servicio	
86	INMATRICULACION ADMINISTRATIVA (REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD)
Descripción	
	CONSISTE EN REALIZAR UN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO MEDIANTE EL CUAL SE INCORPORAN BIENES INMUEBLES POR PRIMERA VEZ AL SISTEMA REGISTRAL. NOTA: EL PROCEDIMIENTO SE LLEVA A CABO EN LA OFICINA REGISTRAL CORRESPONDIENTE AL LUGAR DE UBICACION DEL INMUEBLE.
Requisitos	
	1. PRESENTAR SOLICITUD POR ESCRITO CON LOS DATOS SIGUIENTES: A) NOMBRE Y DOMICILIO; LA NATURALEZA Y LA DESCRIPCION DEL INMUEBLE CON SU NOMBRE SI LO TIENE. B) SUPERFICIE, MEDIDAS COLINDANTES ACTUALES CON SU DOMICILIO SI LO SABE Y LA UBICACION SEÑALANDO POBLACION, MUNICIPIO Y DISTRITO. C) CAUSA U ORIGEN DE SU POSESION Y TIEMPO QUE TIENE DE POSEER EL INMUEBLE, MENCIONANDO EL NOMBRE DE QUIEN ADQUIRIO LA POSESION. 2. ADEMÁS SE DEBEN PRESENTAR LOS SIGUIENTES ANEXOS EN ORIGINAL Y COPIA: A) CERTIFICADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD QUE DEMUESTRE QUE EL INMUEBLE NO ESTA INSCRITO A NOMBRE DE PERSONA ALGUNA. B) CONSTANCIA QUE ACREDITE QUE ESTA AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL INMUEBLE (A NOMBRE DE QUIEN PROMUEVE). C) PLANO DESCRIPTIVO Y DE LOCALIZACION. D) CONSTANCIA DEL COMISARIADO EJIDAL, COMUNAL O AUTORIDAD AGRARIA COMPETENTE DE QUE EL INMUEBLE NO TIENE ESA NATURALEZA, CUANDO SE ENCUENTRE LOCALIZADO EN ZONAS PROXIMAS SUJETAS A ESE REGIMEN. E) CONSTANCIA EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL QUE CERTIFIQUE QUE EL INMUEBLE NO FORMA PARTE DEL DOMINIO DEL PODER PUBLICO (EXPEDIDA POR EL SINDICO O EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO). F) LOS DOCUMENTOS CON LOS QUE JUSTIFIQUE SU DERECHO A INMATRICULAR.
Horario de Atención	
	DE LUNES A VIERNES DE 8:00 A 17:00 HORAS.
Costo	
	\$87.00 DENTRO DEL PROGRAMA DE LA INSTITUCION (INCLUYE: CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION, PUBLICACION DE EDICTOS EN LA GACETA DEL GOBIERNO Y PERIODICO Y DERECHOS DE INSCRIPCION DE LA RESOLUCION) FUERA DEL PROGRAMA EL COSTO VARIA CONFORME A LAS TARIFAS ESTABLECIDAS EN EL CODIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MEXICO Y MUNICIPIOS.
Tiempo	
	TIEMPO DE RESPUESTA: 3 MESES.
Documento a Obtener	
	ESCRITURA.

Sector	
SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO	
Dependencia	
SUBSECRETARIA DE ASUNTOS JURIDICOS	
Dirección General	
DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	
Oficina Prestadora del Servicio	
DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	
Dirección	
VICENTE GUERRERO NUMERO 102 CASI ESQUINA AVENIDA DIAZ MIRON, COLONIA SANTA ANA TLAPALTITLAN, CODIGO POSTAL 50160, TOLUCA	
Teléfonos	
Lada 722: 2804866; 2805230; 2805240; Ext: Fax: 2105731.	

Oficinas Desconcentradas que prestan el Servicio	
Nombre	OFICINA REGISTRAL DE CHALCO
Dirección	ALZATE No. 30 ESQ. GUADALUPE VICTORIA NO. 30, C.P. 56600
Colonia	CENTRO
Municipio	CHALCO

APÉNDICE 2 DEL CAPÍTULO TERCERO

Información utilizada por el Organismo Público Descentralizado del Estado de México denominado I.M.E.V.I.S. (Instituto Mexiquense de la Vivienda Social), visible en la página web <http://www.edomexico.gob.mx/portalgem/imevis/>, donde se difunde como servicio la tramitación de la inmatriculación administrativa en la entidad. Se presenta también un folleto de información de servicios de I.M.E.V.I.S. y una resolución de inmatriculación administrativa.



Instituto Mexiquense de la Vivienda

En el Estado de México el Comprador

Inmatriculación Administrativa.

Descripción.

Es el procedimiento administrativo que tiene por objeto incorporar a la vida registral la adquisición de un inmueble y dar publicidad al mismo, en el Registro Público de la Propiedad.

Requisitos:

- 1- Certificado del Registro Público de la Propiedad, que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna y que el inmueble con mayor superficie e inscrito a favor de una persona diversa a la señalada en la solicitud.
- 2- Constancia que acredite que el inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial.
- 3- Plano descriptivo y de localización del inmueble.
- 4- Constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza.
- 5- Constancia de la autoridad municipal de posesión del inmueble y de que no forma parte del dominio del poder público.
- 6- Los documentos con los que sustifique su derecho a inmatricular y que en todo caso, se trate de documentos que la ley reconozca como transmisores de bienes inmuebles.
- 7- Copia del acta de nacimiento.
- 8- Copia de identificación oficial vigente con fotografía.

Horario de Atención: De lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas.

Costo: \$300.00 (Durante el ejercicio 2006).

Tiempo de respuesta del Trámite: 6 Meses a partir de que se integre el expediente.

Documento a Obtener: Inmatriculación Administrativa.

Oficina Prestadora del Servicio: Las Delegaciones Regionales del INEVIS.

Nota: Para saber cual es la Delegación que le corresponde, consulte en la página principal el menú "Delegaciones".

Inicio



Gobierno del Estado de México
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Instituto Mexiquense de la Vivienda Social



**¡ SI CUENTAS CON ESCRITURA, TU PATRIMONIO
ESTARÁ SEGURO !**

**ACUDE A LA DELEGACIÓN REGIONAL QUE TE
CORRESPONDE Y SOLICITA INFORMACIÓN**

PARA ESCRITURAR CUMPLE CON LOS SIGUIENTES
REQUISITOS:

- CONTRATO PRIVADO DE COMPRA- VENTA O DOCUMENTO QUE ACREDITE LA ADQUISICIÓN DEL LOTE A ESCRITURAR.
- RECIBO(S) DE PAGO DEL LOTE.
- RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO.
- RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL VIGENTE.
- IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROMOVENTE CON FOTOGRAFÍA (CREDENCIAL DE ELECTOR, PASAPORTE O CARTILLA PARA EL SEXO MASCULINO).

- Constancia Ciudad y Municipal
- Croquis de parcelización y Descriptivo
ESTA DOCUMENTACIÓN DEBERÁ PRESENTARSE EN ORIGINAL
Y 5 COPIAS TAMAÑO OFICIO

NOTA: LOS TRÁMITES DE TRASLADO DE DOMINIO E IMPUESTO PREDIAL DEBERÁN REALIZARLOS EN LAS OFICINAS DE LA TESORERÍA MUNICIPAL (PALACIO MUNICIPAL)

¡ ACÉRCATE, CON GUSTO TE ATENDEREMOS !

EN LA REGULARIZACIÓN EL ESTADO DE MÉXICO

INSTITUTO MEXIQUENSE DE LA VIVIENDA SOCIAL

DIRECTORIO

Delegación Regional de Atlacomulco

Bld. Luis Galindo Ruiz s/n Col.
Foviste, CROSA Edif. D, puerta 201
Atlacomulco, Estado de México.
Tel. 53 62 11 41, 53 65 53 46

Delegación Regional de Texcoco

Av. Guerrero No. 103, Cabecera
Municipal, C. P. 56100, Texcoco,
Estado de México.
Tel. 0159 59 54 05 11

Delegación Regional de Zumpango

Ciudad Cuauhtémoc s/n, Parada
Laboratorio, Carretera Antigua
México-Pachuca Km. 23.5 C. P.
55067, Sta. María Chiconauhtla,
Estado de México. Tel.: 59 37 70 23

Delegación Regional de Valle de Bravo

Bld. Juan Herrera y Piña s/n, Edificio
101 "E" (CROSA), C.P. 51200, Valle
de Bravo, México.
Teléfono: 01726 2 62 25 04

Delegación Regional de Ecatepec

Vía Morelos Esq. Jardines de Santa
Clara, (Crosa) 1er Piso, C. P.
55430, Ecatepec, Estado de
México.
Tel.: 57 75 47 65
57 78 21 57 (Fax)

Delegación Regional de Nezahualcóyotl

Av. Adolfo López Mateos # 540, Esq.
Av. Chimalhuacán, Col. Agua Azul,
C. P. 57420, Nezahualcóyotl, Estado
México. Tel.: 57 97 05 47
57 97 23 49, 57 92 40 45

Delegación Regional de Cuautitlán Izcalli

Av. 20 de noviembre s/n, col.
Centro Nicolás Romero, Estado de
México.
Tel.: 58 21 37 27

Delegación Regional de Amecameca

Enseñanza Técnica # 30, alto del
mercado acapol, Chalco, Estado de
México. Tel.: 59 73 04 07
57 97 23 49 (Fax)

Delegación Regional de Naucalpan

Av. Adolfo López Mateos s/n,
CROSA, Atizapán de Zaragoza,
Estado México. Tel.: 53 65 76 80
Fax: 53 62 11 41

Delegación Regional de Ixtapan de la Sal

Centro de Servicios Administrativos
Bld., Ixtapan – Tonatico, km. 4.6
Comunidad El Salitre, Ixtapan de la Sal
Tel.: 017211411734

Delegación Regional de Toluca

Carretera Toluca-Tenango, Km.
14.5 C. P. 52280, San Antonio La
Isa, Estado de México.
Tel.: 01717 13 2 03 48

Delegación Regional de Tejujilco

Av. 5 de mayo # 7, colonia Zacatepec
Tejujilco, Estado de México.
Tel.: 01724 26 72 307



Gobierno del Estado de México
 Secretaría General de Gobierno
 Subsecretaría de Asuntos Jurídicos
 Dirección General del Registro Público de la Propiedad



AVANZA

03771

EN LA CIUDAD DE TOLUCA, CAPITAL DEL ESTADO DE MEXICO, A LOS
 DIEZ DIAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL SEIS

VISTO PARA RESOLVER EL EXPEDIENTE No. 3303/2001 INICIADO BAJO EL
 NUMERO DE FOLIO DEL LIBRO DE PRESENTACIONES DE LA OFICINA
 REGISTRAL CORRESPONDIENTE AL DISTRITO JUDICIAL DE
 OTUMBA, MEXICO, RELATIVO A LA SOLICITUD DE
 INMATRICULACION ADMINISTRATIVA PRESENTADA POR:

MARIA CECILIA GONZALEZ MARTINEZ. -----

CONSIDERANDO:

I.- QUE EL PROMOVENTE MENCIONADO SOLICITO LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 8.51, 8.52, FRACCCION V. 8.59 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO.- SE LE DIO ENTRADA A LA PROMOCION REGISTRÁNDOSE EN EL LIBRO DE PRESENTACIONES BAJO EL NUMERO ASENTADO EN EL PROEMIO. SE NOTIFICO A LOS COLINDANTES DEL PREDIO DE QUE SE TRATA Y SE ORDENO PUBLICAR LOS EDICTOS CORRESPONDIENTES.- TODO LO ANTERIOR, EN RELACION CON EL INMUEBLE QUE SE DESCRIBE COMO SIGUE:

PREDIO DENOMINADO "HUEXOTITLA", UBICADO EN EL PUEBLO DE SANTA MARIA AJOLOAPAN, EN EL MUNICIPIO DE TECAMAC, DISTRITO DE OTUMBA, ESTADO DE MEXICO. CON UNA SUPERFICIE DE: 200.00 METROS CUADRADOS. MIDE Y LINDA: AL NORTE: 10.00 METROS CON CALLE SANTA ANA; AL SUR: 10.00 METROS, CON LA VENDEDORA; AL ORIENTE: 20.00 METROS, CON LA VENDEDORA; AL PONIENTE: 20.00 METROS, CON ALFREDO JEAN CONTRERAS. (SIC) -----
 ACTUALMENTE COLINDA AL SUR CON KAREN CASTAÑEDA CAMPOS; AL ORIENTE: KAREN CASTAÑEDA CAMPOS.

II.- QUE EL PROMOVENTE PRESENTO TODOS Y CADA UNO DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS POR EL ARTICULO 126 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. CON LOS QUE ACREDITA PLENAMENTE SU DERECHO A INMATRICULAR.- SE HAN REALIZADO LAS PUBLICACIONES EN LA FORMA ORDENADA. SIN QUE HASTA LA FECHA SE HUBIERE PRESENTADO OPOSITOR ALGUNO A LA SOLICITUD. EN CONSECUENCIA, ES PROCEDENTE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA SOLICITADA POR EL PROMOVENTE.

III.- QUE NO OBSTANTE EL VALOR DE OPERACION CONSIGNADO EN EL DOCUMENTO, PARA EFECTOS FISCALES CORRESPONDIENTES, REPORTA EN LA ACTUALIDAD UN VALOR FISCAL DE: \$

CON CLAVE CATASTRAL.No.

POR LO ANTERIOR, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 8.52 FRACCION V, 8.60, 8.62 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO, ASI COMO EN LOS NUMERALES 09 FRACCION V Y 124 AL 135 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO, SE RESUELVE:-----

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

C. MARIA CECILIA GONZALEZ MARTINEZ. -----

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

TERCERO.- EN CUMPLIMIENTO DE LO ANTERIOR, DEBERA INSERTARSE ESTA RESOLUCION EN EL ASIEN TO QUE SE PRACTIQUE, AGREGÁNDOSE AL APENDICE RESPECTIVO COPIA DE LA MISMA, ASI COMO TODAS Y CADA UNA DE LAS CONSTANCIAS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE EN QUE SE ACTUA.

ASI LO RESOLVIO Y FIRMA EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO.



DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO.

[Handwritten signature of Mario A. Carrasco Alcantara]

LIC. MARIO A. CARRASCO ALCANTARA

REGULARIZACION DE BIENES INMUEBLES

INSCRITO BAJO EL ASIEN TO NUMERO 638 A FOJAS —
VOLUMEN 71 DEL LIBRO PRIMERO, SECCION PRIMERA, DE
FECHA 22 Agosto 2006

REVISO
[Handwritten signature]
LIC. JAVIER FRANCISCO MEJIA TORRES.

EL REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO DE:
[Handwritten signature]



APÉNDICE 3 DEL CAPÍTULO TERCERO

Información utilizada por algunos municipios para difundir el uso de la immatriculación administrativa como forma de regularización de los bienes inmuebles.

<p>PROGRAMA VIVIENDA DIGNA Y SEGURA</p> <p>AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TECAMAC DE F. V., ESTADO DE MÉXICO (2003-2006)</p> <p>REQUISITOS PARA OBTENER TÍTULO DE PROPIEDAD (ESCRITURA):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Contrato de compra-venta, donación, cesión de derechos, etc. 2.- Boleta predial al corriente del inmueble a regularizar. 3.- Constancia expedida por el Tesorero Municipal que el inmueble de que trata es regularizar está al corriente en el pago del impuesto predial. 4.- Constancia del Comisariado ejidal para demostrar que no está sujeto al régimen ejidal. 5.- Un croquis o plano descriptivo y de localización del inmueble. 6.- Constancia del Síndico Municipal donde informe que el inmueble a regularizar no forma parte del patrimonio municipal. 7.- Demás documentos como son: una identificación oficial, traslado de dominio, constancia del pago de agua, constancia de aportación de mejoras. <p>Para informes, preguntas o dudas acudir a la Dirección Jurídica del Ayuntamiento de 9:00 hrs. a 15:00 hrs. de lunes a viernes</p>

APÉNDICE 4 DEL CAPÍTULO TERCERO

Expediente administrativo número 7310/643/06, con el cual se permite mostrar la forma en que se lleva a cabo el trámite de inmatriculación administrativa ante en Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

 **GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO**

"2006. AÑO DEL PRESIDENTE DE MÉXICO, BENITO PABLO JUÁREZ GARCÍA"

**C. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO DE TEXCOCO.**

JORGE LOPEZ HERNÁNDEZ _____ POR MI PROPIO DERECHO,
SEÑALANDO COMO DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR TODA CLASE
DE NOTIFICACIONES AVENIDA CHIMALHUACÁN ESQUINA LÓPEZ MATEOS
NO 540 COL A AZUL AUTORIZADO PARA QUE LAS RECIBAN EN MI
NOMBRE Y REPRESENTACIÓN AUN LAS DE CARÁCTER PERSONAL LIC.
MIGUEL CORTES ISLAS ANTE USTED RESPETUOSAMENTE COMPAREZCO
PARA EXPONER:

QUE POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO Y CON FUNDAMENTO EN LOS
ARTÍCULOS 8.52 FRACCIÓN 5 Y 8.59 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE VENGO A
SOLICITAR LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA DEL TÍTULO
FEHACIENTE PARA ACREDITAR MI POSESIÓN Y POR ENDE MI
PROPIEDAD DEL INMUEBLE DESCRITO EN EL CUERPO DEL MISMO,
CONFORME A LOS SIGUIENTES HECHOS Y CONSIDERACIONES DE
DERECHO:

HECHOS

1.- EN FECHA 16 DE ABRIL DE 1991 ADQUIRÍ DEL SR. (A) ENRIQUE ORTIZ
LUNA PREDIO UBICADO EN: LA COL. LOMAS DE ATLIPAC PREDIO
TEPETLAPA MANZANA 1 LOTE 2 DEL MUNICIPIO DE LA PAZ DISTRITO DE
TEXCOCO, ESTADO DE MÉXICO.

EL CUAL TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE	15.00	MTS. <u>CON LOTE 1</u>
AL SUR:	15.00	MTS. <u>CON LOTE 3</u>
AL ORIENTE:	8.00	MTS. <u>CON CALLE 1</u>
AL PONIENTE:	8.00	MTS. <u>CON FELIPE LUNA</u>

SUPERFICIE DE : 120.00 M2

DICHO INMUEBLE LO HE ESTADO POSEYENDO EN FORMA PACÍFICA,
CONTÍNUA, PÚBLICA Y DE BUENA FÉ EN CARÁCTER DE PROPIETARIO, POR
MAS DE 5 AÑOS COMO LO ACREDITO CON EL DOCUMENTO FEHACIENTE
QUE ADJUNTO COMO ANEXO UNO.

2.- EL INMUEBLE DESCRITO EN EL HECHO ANTERIOR NO SE ENCUENTRA
INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A FAVOR DE
PERSONA ALGUNA, COMO LO DEMUESTRO CON EL CERTIFICADO DE NO
INSCRIPCIÓN EXPEDIDO POR EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, QUE
SE ADJUNTA COMO EL ANEXO DOS: ASÍ MISMO MANIFIESTO QUE DICHO
INMUEBLE SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS
OBLIGACIONES FISCALES CON CLAVE CATASTRAL **066-01-484-18**
COMO LO ACREDITO CON LA CERTIFICACIÓN QUE ME PERMITO
ACOMPañAR EN ESTA PROMOCIÓN COMO ANEXO TRES.



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



"2006. AÑO DEL PRESIDENTE DE MÉXICO, BENITO PABLO JUÁREZ GARCÍA"

3 A.- PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS FRACCIONES III, IV Y V DEL RTÍCULO 141 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, ME PERMITO ACOMPAÑAR EL PLANO DEL PREDIO OBJETO DE ESTA PROMOCIÓN ASÍ COMO SU LOCALIZACIÓN (ANEXO CUATRO).

LA CONSTANCIA DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL, EN CUYA JURISDICCIÓN SE ENCUENTRA UBICADO, CON LA QUE ESTOY DEMOSTRANDO LA POSESIÓN QUE EJERZO SOBRE EL INMUEBLE DESCRITO Y QUE ESTE NO FORMA PARTE DEL DOMINIO DEL PODER PÚBLICO (ANEXO CINCO) Y LA CONSTANCIA DEL COMISARIA EJIDAL DEL LUGAR DONDE SE ENCUENTRA EL MISMO, CON LO QUE ESTOY ACREDITANDO QUE ESTE NO FORMA PARTE DE DICHO RÉGIMEN (ANEXO SEIS).

4.- BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, MANIFIESTO QUE EL INMUEBLE DEL CUAL ESTOY SOLICITANDO LA INMATRICULACIÓN, NO SE ENCUENTRA DENTRO DE UN ÁREA DE BENEFICIO Y / O SE ENCUENTRA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS APORTACIONES DE MEJORAS, Y PARA EFECTOS DEL ARTICULO 5 DE LA LEY DE APORTACIONES DE MEJORAS DEL ESTADO DE MÉXICO, EXHONERO A LAS AUTORIDADES DEL REGISTRO PÚBLICO, DE LAS RESPONSABILIDADES EN QUE PUDIERAN INCURRIR SI ME CONDUZCO CON FALSEDAD, COMO LO DEMUESTRO CON LA CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.

5.- EN ESTAS CONDICIONES ESTOY PROMOVRIENDO ESTAS DILIGENCIAS PARA QUE SE ME INMATRICULE EL MULTICITADO PREDIO.

DERECHO

SON APLICABLES AL CASO LOS ARTICULOS 8.52 FRACCIÓN V Y 8.59 DEL CÓDIGO CIVIL Y 139, 140, 141, 143, 145, 146 Y DEMÁS RELATIVOS DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y FUNDADO:

A USTED C. REGISTRADOR, ATENTAMENTE PIDO:

PRIMERO.- TENERME POR PRESENTADO CON ESTE ESCRITO EN EL QUE ESTOY PROMOVRIENDO LA INMATRICULACIÓN DEL PREDIO YA ALUDIDO Y CON EL CUAL ACREDITO MI POSESIÓN Y PROPIEDAD QUE TENGO SOBRE EL MISMO.

SEGUNDO.- SE NOTIFIQUE DE ESTE TRAMITE A MIS COLINDANTES.

TERCERO.- SE ME EXPIDA LOS EXTRACTOS A QUE HACE REFERENCIA EL ARTICULO 143 ANTES INVOCADOS.

CUARTO.- SEGUIR EL PROCEDIMIENTO EN TODAS LAS FASES Y ACORDAR LA PROCEDENCIA DE MI PETICIÓN.

TEXCOCO MÉXICO, A _____ 1 _____ DE NOVIEMBRE DEL 2006

PROTESTO LO NECESARIO

JORGE LOPEZ HERNÁNDEZ

CONTRATO DE COMPRA VENTA que celebran por una parte EL FELIPE ORTIZ LUNA

a quien adelante se le denominará "El vendedor" y por otra parte JORGE LOPEZ HERNANDEZ

a quien en lo sucesivo se le denominará EL ADQUIRENTE, que sujetan bajo las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES:

PRIMERA.—Declara EL VENDEDOR, que es propietario del predio denominado TEPETLAPA

Lote número 2 de la manzana número 1 de la Col. LOMAS DE ATLIPAC

según título escriturario que presenta y lo acredita, como propietario del referido predio.

EL ADQUIRENTE JORGE LOPEZ HERNANDEZ, a quien se le tomó parecer y declaró que está conforme en adquirir el terreno número 2 de la manzana número 1 de la Calle UNO del predio denominado TEPETLAPA y que lo hace con el pleno conocimiento de la cláusula anterior.

CLAUSULAS:

PRIMERA.—"El vendedor" hace formal de vender el terreno número DOS de la manzana número 1 de la calle UNO de LA COLONIA LOMAS DE ATLIPAC

MUNICIPIO DE LOS REYES LA PAZ EDO. DE MEXICO

SEGUNDA.—El terreno que se refiere la cláusula anterior, tiene una superficie de 120 M2., con las colindancias y dimensiones siguientes:

15.00 AL NORTE CON LOTE UNO

15.00 AL SUR CON LOTE TRES

3.00 AL ORIENTE CON CALLE UNO

3.00 AL PONIENTE CON PROP. FELIPE LUNA

TERCERA.—El precio del terreno que se vende, es el de \$1,000,000 (UN MILLON DE PESOS) a razón de \$ 8,333.33 por M2. cuya suma pagará el ADQUIRENTE, en los términos establecidos en la cláusula QUINTA de este contrato.

CUARTA.—Si la extensión de terreno señalada en la cláusula SEGUNDA para su venta, resultara mayor o menor, ello solo dará lugar a la corrección del valor total del lote, en proporción y de acuerdo con el precio que se fijó para cada M2. contratado.

QUINTA.—Para que el EL ADQUIRENTE tenga derecho a que se le haga la enagenación a su favor, es necesario que cumpla con todas y cada una de las estipulaciones siguientes:

a).—Que entregue en el acto de la firma de este contrato la cantidad de \$1,000,000 (UN MILLON DE PESOS) como parte del valor total del lote, por la que se le otorgará el cobro correspondiente.

b).—A suscribir seis letras de cambio con valor cada una de \$166,666.67

con vencimientos mensuales y una Letra de Cambio final de \$1,000,000

para completar el precio total del terreno.

c).—Que entregue en la casa del vendedor el pago puntual de los vencimientos suscritos en las Letras de Cambio en los días de cada mes la suma especificada en dichos documentos, como abono del terreno hasta completar el precio total del mismo.

d).—A pagar puntualmente las contribuciones que a su lote corresponden.

e).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

f).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

g).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

h).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

i).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

j).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

k).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

l).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

m).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

n).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

o).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

p).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

q).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

r).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

s).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

t).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

u).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

v).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

w).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

x).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

y).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

z).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

aa).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

ab).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

ac).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

ad).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

ae).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniere a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del — mensual.

traspasar sus derechos derivados de este contrato a tercero, pues para el caso de hacerlo necesitará indispensablemente el consentimiento que por escrito le dará "El vendedor".

OCTAVA.—"El vendedor" se compromete a que tan pronto se realice el último pago de los estipulados en este contrato a extender escritura lisa y llana de venta a favor del ADQUIRENTE haciendo la aclaración de que el terreno se vende sin obligación de urbanizarlo y EL ADQUIRENTE no podrá exigir indemnización alguna por este concepto.

NOVENA.—EL ADQUIRENTE no podrá extraer tierra del terreno, excepción hecha de la que sea necesaria para zanjas o cepas para los cimientos o pozos para el abastecimiento de agua.

DECIMA.—EL ADQUIRENTE, se obliga a cumplir por su cuenta con todas las disposiciones estatales, prediales, etc. y de cualquier otra autoridad competente.

DECIMA PRIMERA.—Los gastos honorarios, así como los de escrituración que origine este contrato, serán por cuenta exclusiva de EL ADQUIRENTE.

DECIMA SEGUNDA.—EL ADQUIRENTE tendrá derecho a construir dentro de lote materia de este contrato, de venta en la forma que lo estime conveniente, pero siempre sujetándose a lo que dispongan al respecto las autoridades competentes.

DECIMA TERCERA.—Manifiestan expresamente los integrantes de este contrato que la enajenación del lote que ampara este contrato es de propiedad particular, pues no se trata de fraccionamiento civil o proletario.

DECIMA CUARTA.—Este contrato es por su naturaleza mercantil y ambas partes declaran conocer el detalle y alcance de todas y cada una de las cláusulas insertadas en el mismo no existiendo en ellas, dolo, error u omisión.

DECIMA QUINTA.—Ambas partes se someten al fuero y competencia de los Tribunales de DEL DISTRITO JUDICIAL DE TEXCOCO ESTADO DE MEXICO.

para todo lo relativo a este contrato, renunciando al fuero de su domicilio actual o futuro y manifiestan que sus domicilios actuales son: el de "El vendedor" CONOCIDO EN LA MAGDALENA ATLIAPAC. y el de EL ADQUIRENTE EN EL PREDIO ADQUIRIDO.

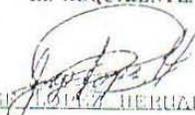
DECIMA SEXTA.—Este contrato se extiende por cuadruplicado; en la inteligencia de que el impuesto de traspaso de dominio se causará en el momento de extender la escritura de venta al ADQUIRENTE.

LA MAGDALENA ATLIAPAC a 16 de ABRIL de 19 91

EL VENDEDOR


ENRIQUE ORTIZ LUNA

EL ADQUIRENTE.


JORGE LÓPEZ HERNÁNDEZ


DIFSCA SA de CV
No. 322 AB-1500 DA 000

TESTIGOS







Gobierno del Estado de México
Secretaría de Desarrollo Urbano
Instituto Mexiquense de la Vivienda Social



IMEVIS

9792

**C. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL
DISTRITO DE TEXCOCO.**

PRESENTE.



**JORGE LOPEZ HERNANDEZ ANTE USTED DE LA MANERA MAS ATENTA
COMPAREZCO PARA EXPONER.**

QUE VENGO POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO A SOLICITAR QUE SE
ME EXPIDA CERTIFICACION DE QUE EL PREDIO QUE MAS ADELANTE
DESCRIBO, CARECE DE ANTECEDENTES REGISTRALES EN ESTA OFICINA
A SU DIGNO CARGO, TODO ESTO PARA LOS FINES A QUE SE REFIERE EL
ARTICULO 8.4 DEL CODIGO CIVIL DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA
UBICADO EN: LA COL. LOMAS DE ATLIPAC PREDIO TEPETLAPA MANZANA
1 LOTE 2 DEL MUNICIPIO DE LA PAZ.

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS

- AL NORTE 15.00 MTS. CON LOTE 1
- AL SUR: 15.00 MTS. CON LOTE 3
- AL ORIENTE: 8.00 MTS. CON CALLE 1
- AL PONIENTE: 8.00 MTS. CON FELIPE LUNA

SUPERFICIE DE : 120.00 M2.
CLAVE CATASTRAL 086-01-484-18

ESTE PREDIO LO ADQUIRI DEL SR. (A) **ENRIQUE ORTIZ LUNA**
POR MEDIO: DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA DE FECHA
16 DE ABRIL DE 1991 BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, MANIFIESTO
QUE EL INMUEBLE DEL CUAL ESTOY SOLICITANDO LA PRESENTE
CERTIFICACION NO FORMA PARTE DE OTRO DE MAYOR SUPERFICIE Y EN
CASO CONTRARIO, SE SOLICITARA CERTIFICACION DEL PREDIO DE
MAYOR SUPEFICIE. POR LO ANTERIOR EXPUESTO

A USTED C. REGISTRADOR, ATENTAMENTE PIDO:

ÚNICO.- ACORDAR DE CONFORMIDAD A LO
SOLICITADO.

TEXCOCO MÉXICO; A 26 DE JULIO DEL AÑO 2006

ATENTAMENTE

LA CIUDADANA LICENCIADA MA. DE LOS DOLORES
 M. LIBIEN AVILA REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
 COMERCIO DEL DISTRITO JUDICIAL DE TEXCOCO ESTADO DE
 MÉXICO: C E R T I F I C A: QUE CON LOS DATOS PORPORCIONADOS
 Y HABIÉNDOSE REALIZADO LA BÚSQUEDA EN LOS LIBROS INDICES
 QUE EXISTEN EN ESTA OFICINA, RESULTO QUE EL INMUEBLE
 CUYAS MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE QUE SE
 ESPECIFICAN EN EL ANVERSO DE LA PRESENTE SOLICITUD NO SE
 ENCUENTRA REGISTRADO.-----

-----A SOLICITUD DEL INTERESADO SE EXPIDE EL PRESENTE
 EN LA CIUDAD DE TEXCOCO, ESTADO DE MEXICO A LOS
 VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL SEIS. -



EL C. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y
 DEL COMERCIO.

LIC. MA. DE LOS DOLORES M. LIBIEN

TEXCOCO, MEX.

BUSCO: ² LAURA



COMISARIADO EJIDAL

Av. Altamirano y Plaza Hidalgo, La Magdalena Atlipac
Municipio La Paz, Estado de México

REGISTRO 15-079-1-00035

ASUNTO: CONSTANCIA DE NO EJIDO.
A LOS 16 DIAS DE JULIO DEL 2006.

A QUIEN CORRESPONDA:
PRESENTE.

EL QUE SUSCRIBE **C. PABLO ROMERO FLORES**, PRESIDENTE
DEL COMISARIADO EJIDAL DEL EJIDO DE STA. MAGDALENA ATLICPAC,
MUNICIPIO DE LA PAZ, MÉXICO.

HACE CONSTAR

QUE EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 1, MANZANA 1, LOTE 2
DE LA COLONIA LOMAS DE ATLICPAC, MUNICIPIO DE LA PAZ, EDO. DE
MÉXICO, NO PERTENECE A LOS BIENES QUE COMPONEN AL EJIDO DE STA.
MAGDALENA ATLICPAC".

DICHO INMUEBLE TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y
COLINDANCIAS:

AL NORTE: 15.00 METROS LINDA CON LOTE 1.
AL SUR: 15.00 METROS LINDA CON LOTE 3.
AL ORIENTE: 8.00 METROS LINDA CON CALLE 1.
AL PONIENTE: 8.00 METROS LINDA CON PROPIEDAD FELIPE LUNA.

CON UNA SUPERFICIE DE 120 METROS CUADRADOS, DEL CUAL
SE PAGA PREDIAL A NOMBRE DEL **C. LOPEZ HERNÁNDEZ JORGE**, COMO
LO MARCA EL RECIBO B 142461.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CONSTANCIA A SOLICITUD DEL **C.**
LOPEZ HERNÁNDEZ JORGE, PARA LOS FINES LEGALES QUE A SU PERSONA
CONVENGAN.

ATENTAMENTE



Pablo Romero F.
C. PABLO ROMERO FLORES
PRESIDENTE DEL COMISARIADO



MUNICIPIO
DE LA PAZ
ESTADO DE MEXICO
MEXICO

2003-2006

DEPENDENCIA: PRESIDENCIA
SECCION: SECRETARIA
EXPEDIENTE:
NUMERO DE OFICIO: SM/722/05/2004

ASUNTO: CONSTANCIA DE NO AFECTACIÓN
DE BIENES AL DOMINIO PÚBLICO.

Los Reyes La Paz, Edo. de México 24 de JULIO del 2006.

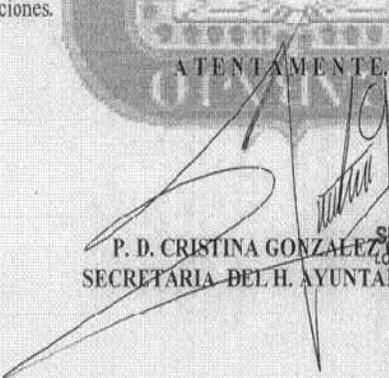
C JORGE LÓPEZ HERNÁNDEZ
P R E S E N T E .

En atención a su oficio recibido en esta Secretaría Municipal y una vez realizada la inspección técnica por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante su oficio No DUM/07-06, informa que respecto al inmueble ubicado en CALLE UNO, MZ. 01 LT. 02, de la COL: LOMAS DE ATLICPAC perteneciente a este Municipio, me permito indicarle lo siguiente:

El resultado de dicha inspección del predio en cuestión se encuentra ubicado en CALLE UNO, por lo que en este sentido, dicho predio **NO AFECTA BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO.**

Sin otro particular por el momento, le reitero mis más distinguidas consideraciones.

ATENTAMENTE.


SECRETARIA MUNICIPAL
LOS REYES LA PAZ, EDO. DE MEX.
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO 2003 2006



DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO Y OTRAS OPERACIONES CON BIENES INMUEBLES



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL LA PAZ ESTADO DE MEXICO

I. DATOS DEL CONTROL

1) Clave Catastral L085048410000000	2) Clave de Condominio	3) No. de Cuenta Predial	4) No. de Cuenta de Aguas
5) No. De R.P.P. Antes de la Operación		6) Nuevo No. De R.P.P.	
Día: Mes: Año: Volumen:		Día: Mes: Año: Volumen: Fecha de Inscripción:	

II. DATOS DE LA OPERACION

8) Operación Realizada: **TRASLADO DE DOMINIO** Fecha en que se realiza la operación: _____

10) Datos del Acto o Contrato Translativo de Dominio cuando se hace constar en escritura pública

No. de Escritura: _____	Notaría No.: _____
Fecha de Otorgamiento: _____	Estado: _____
Domicilio de Notaría: _____	
Nombre del Notario: _____	

Firma y Sello del Notario

11) Datos de la Resolución Administrativa o Judicial

Autoridad que dictó la Resolución: _____
Fecha de la Resolución: _____
Fecha en que causa ejecutoria: _____

III. DATOS DEL NUEVO PROPIETARIO

12) Nombre o Razón Social: **LOPEZ HERNANDEZ JORGE**

Apellido Paterno Materno Nombre(s)

13) Registro Federal de Contribuyentes: _____ 14) Nacionalidad: Mexicana Extranjera

Letras Números Identif. Establecimiento

Domicilio para oír notificaciones: **CALLE UNO MZ. 1 LT. 2 LOMAS DE ATLICAPAC**

Calle No. Exterior - No. Interior Colonia

56514 LOS REYES LA PAZ MEXICO

Código Postal Población Municipio Estado

IV. DATOS DEL ANTERIOR PROPIETARIO

16) Nombre o Razón Social: **QUINTANA LUNA ENRIQUE**

Apellido Paterno Materno Nombre(s)

17) Domicilio para oír notificaciones: **CALLE UNO MZ. 1 LT. 2 LOMAS DE ATLICAPAC**

Calle No. Exterior - No. Interior Colonia

56514 LOS REYES LA PAZ MEXICO

Código Postal Población Municipio Estado

V. DATOS DEL PREDIO

18) Ubicación del Predio: **CALLE UNO MZ. 1 LT. 2 LOMAS DE ATLICAPAC**

Calle Clave de Calle No. Exterior - No. Interior Colonia

56514 LOS REYES LA PAZ MEXICO

Código Postal Población Clave Municipio Clave Estado

19) Medidas y Colindancias

No.	Orient.	Medida	Nombre del Colindante
1	N	15.00	CON LOTE UNO
2	E	13.00	CON LOTE UNO
3	E	5.00	CON CALLE UNO
4	S	0.00	CON PROP. FELIPE LUNA

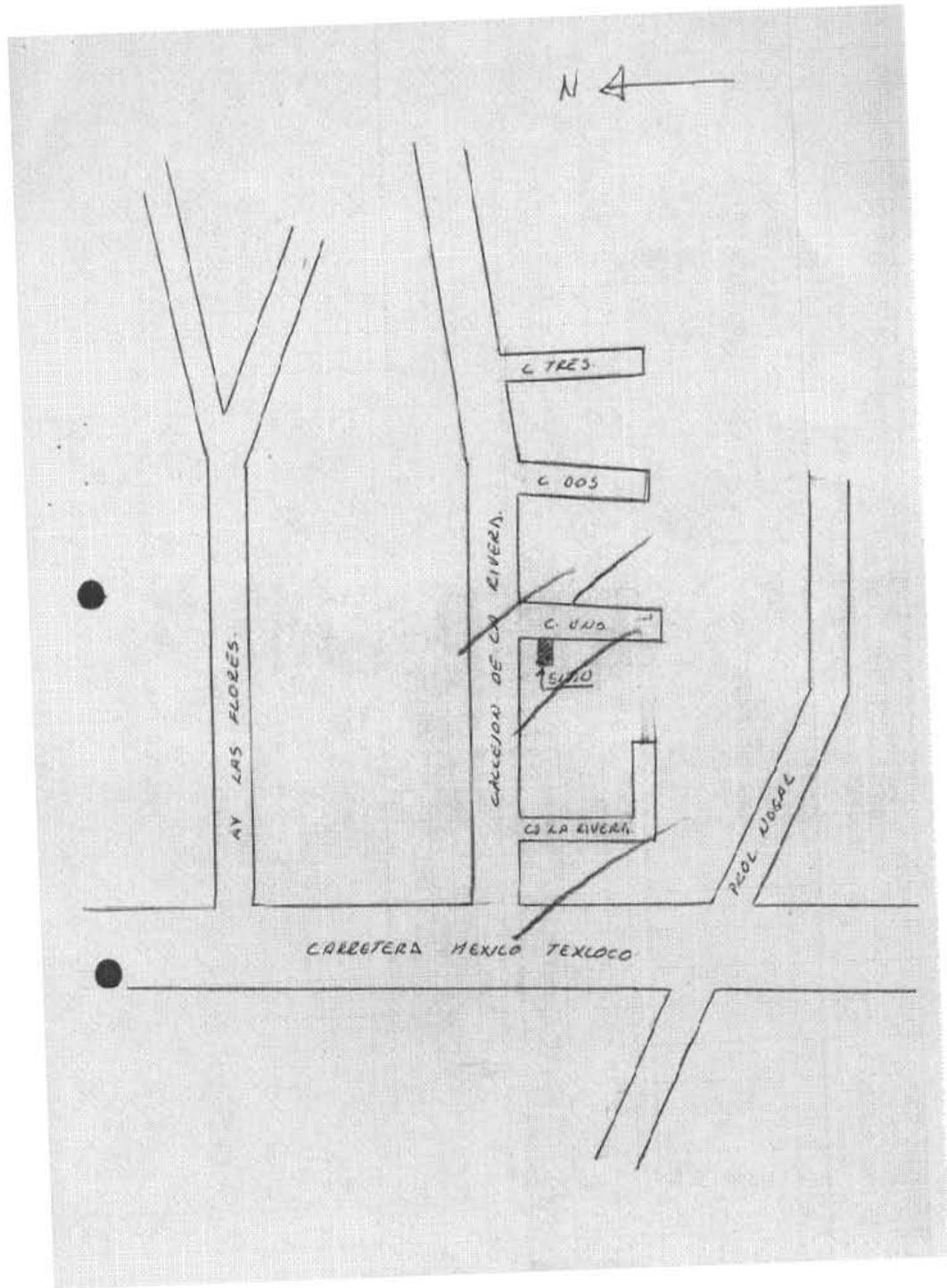
20) Superficie del Terreno: **120** m² 21) Superficie de Construcción: **12** m² 22) Clave de Subdivisión: _____

VI. VALORES Y LIQUIDACION **13 142461-462 - 11107106**

23) Valores	24) Liquidación
Valor de Operación \$: 14000,000.00 V.R. 16/IV/1994	Base Gravable: 59,510.00
Valor de Avalúo \$: _____	Impuesto: 782.53
Valor Catastral \$: 59,510.400	Precargos: 706.18
	Multas y Sanciones: 35.00
	Gastos: 144.00
	Total a Pagar: 782.71

BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTO QUE LOS DATOS PROPORCIONADOS EN LA PRESENTE DECLARACION SE APEGAN A LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 113, 114, 116, 117, Y DEMAS RELATIVOS DEL CODIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MEXICO Y MUNICIPIOS





POR PRESENTADO EL SR(A) **JORGE LOPEZ HERNÁNDEZ** POR LO ANTERIOR ESCRITO Y ANEXOS QUE ACOMPAÑA, PROMOVRIENDO POR SU PROPIO DERECHO LA TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE INMATRICULACIÓN A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 2903-A Y B DEL CODIGO CIVIL, A EFECTO DE OBTENER LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTE DISTRITO, DEL INMUEBLE CUYAS CARACTERÍSTICAS SE ESPECIFICAN EN EL MISMO.- SE ADMITE, REGISTRESE.- Y CON FUNDAMENTO EN LAS DISPOSICIONES LEGALES INVOCADAS, DESE AVISO A LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, DE LA FORMACIÓN DEL PRESENTE EXPEDIENTE, NOTIFIQUESE DE SU TRAMITE A LOS COLIBANDANTES MENCIONADOS EN LA SOLICITUD, PARA LO CUAL SE HABILITA A AL C. DELFINO GUZMÁN AVILA PARA QUE DE CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 142 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y PUBLIQUESE UN EXTRACTO DE LA SOLICITUD POR TRES VECES DE TRES EN TRES DIAS, EN LA GACETA DEL GOBIERNO Y EN OTRO PERIODICO LOCAL DE MAYOR CIRCULACIÓN, TENGASE POR SEÑALADO EL DOMICILIO QUE SE INDICA PARA CONOCER ACUERDOS Y POR AUTORIZADAS A LAS PERSONAS MENCIONADAS, NOTIFIQUESE. ASÍ LO ACORDO Y FIRMO EL C. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE ESTE DISTRITO JUDICIAL MA. DE LOS DOLORES M. LIBIEN AVILA.

C. REGISTRADOR



TEXDOCS MA. DE LOS DOLORES M. LIBIEN AVILA.



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



"2006. AÑO DEL PRESIDENTE DE MÉXICO, BENITO PABLO JUÁREZ GARCÍA"

TEXCOCO MEX., A 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

LIC. MARIO A. CARRASCO ALCÁNTARA
DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL
ESTADO DE MÉXICO.
P R E S E N T E :

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 127 DEL
REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO
DE MÉXICO , ME PERMITO HACER DE SU CONOCIMIENTO QUE EN ESTA
FECHA SE INICIO EL EXPEDIENTE MARCADO CON EL NÚMERO 7310/643/06
DEL LIBRO DE PRESENTACIÓN; PROMOVIDO POR EL C. JORGE LOPEZ
HERNÁNDEZ, RESPECTO DE UN PREDIO UBICADO EN. COLONIA LOMAS
TE ATLIPAC, PREDIO TEPETLAPA MANZANA 1 LOTE 2 DEL MUNICIPIO DE
LA PAZ. LO QUE COMJUNICO A USTED PARA TODOS LOS EFECTOS
LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

A T E N T A M E N T E

EL C. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.



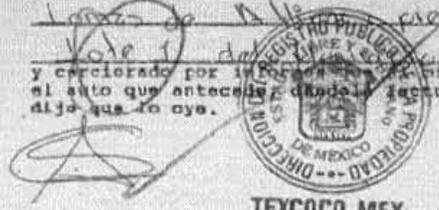
[Handwritten signature]

LIC. MA. DE LOS DOLORES M. LIBIEN AVILA

TEXCOCO, MEX.

Exp. 734/2006 Jorge Lopez Hernández

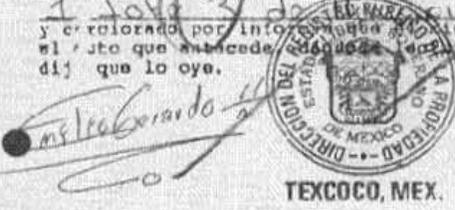
Texcoco, Méx., a 18 de Diciembre de 2006 siendo las -
10:00 horas.- El Suscrito Notificador del Registro Público de la
Propiedad del Distrito de Texcoco, c. Delfino Guzman Avila
me constituí en el domicilio del Sr. Carlos Sanchez Aguilera,
colindante al Viento Norte del predio ubicado en Cobaniza
Lomas de Allipzac, predio Tapallapa manzana 1
Volc 1 del Registro Público de la Paz Distrito de Texcoco
y cerciorado por informaciones que a mi mismo me proporcionó le notifiqué
el auto que antecede donde la escritura integra al mismo, y enterado
dijo que lo oye.



C. NOTIFICADOR.

TEXCOCO, MEX.

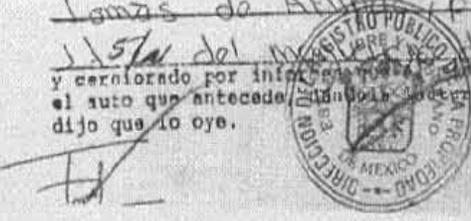
Texcoco, Méx., a 18 de Diciembre de 2006 siendo las -
10:10 horas.- El Suscrito Notificador del Registro Público de la
Propiedad del Distrito de Texcoco, c. Delfino Guzman Avila
me constituí en el domicilio del Sr. Emilio Gerardo Cruz Lopez
colindante al Viento Sur del predio ubicado en Cobaniza
Lomas de Allipzac, predio Tapallapa manzana
1 Volc 3 del Registro Público de la Paz Distrito de Texcoco
y cerciorado por informaciones que a mi mismo me proporcionó le notifiqué
el auto que antecede donde la escritura integra al mismo, y enterado
dijo que lo oye.



C. NOTIFICADOR.

TEXCOCO, MEX.

Texcoco, Méx., a 18 de Diciembre de 2006 siendo las -
10:20 horas.- El Suscrito Notificador del Registro Público de la
Propiedad del Distrito de Texcoco, c. Delfino Guzman Avila
me constituí en el domicilio del Sr. Felipe Luna
colindante al Viento Poniente del predio ubicado en Cobaniza
Lomas de Allipzac, predio Tapallapa n.º 1
Volc 1 del Registro Público de la Paz Distrito de Texcoco
y cerciorado por informaciones que a mi mismo me proporcionó le notifiqué
el auto que antecede donde la escritura integra al mismo, y enterado
dijo que lo oye.



C. NOTIFICADOR.



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



"2006. AÑO DEL PRESIDENTE DE MÉXICO, BENITO PABLO JUÁREZ GARCÍA"

EXPEDIENTE.- 7310/643/06

C. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
DEL DISTRITO DE TEXCOCO.

JORGE LOPEZ HERNÁNDEZ
CUMPLIDAMENTE EXPONGO:

EN LOS AUTOS ESPECIFICADOS

QUE VENGO POR MEDIO EL PRESENTE ESCRITO A EXHIBIR TRES
EJEMPLARES DE LA GACETA DE GOBIERNO Y TRES DEL PERIÓDICO
EL VALLE EN DONDE SE PUBLICARON LOS EDICTOS
ORDENADOS POR USTED.

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y CON FUNDAMENTO EN LOS
ARTÍCULOS 143 Y 145 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD.

A USTED C. REGISTRADOR, ATENTAMENTE PIDO:

PRIMERO.- SE TENGA POR PRESENTADOS CON ESTE ESCRITO Y POR
PUBLICADOS LOS EDICTOS A QUE SE HACE REFERENCIA.

SEGUNDO.- SI SE CONSIDERA INTEGRADO EL EXPEDIENTE, SE ENVIÉ A LA
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA SU
RESOLUCIÓN.

PROTESTO LO NECESARIO.

TEXCOCO MÉXICO A 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006.

5 de diciembre del 2006

"GACETA DEL GOBIERNO"

Página 9

Metepec, distrito de Toluca, México, que mide y linda: al norte: 8.20 m con Leticia García Rojas, actualmente Erigida Herrera Gutiérrez; al sur: 11.46 m con Ciro Canajal López; al oriente: 14.45 m con las líneas la primera de 12.45 m con Privada de Alcatrazes y la segunda de 2.00 m con Leticia García Rojas, actualmente con Erigida Herrera Gutiérrez; al poniente: 4.48 m con Daniel Martínez Cárdenas. Con una superficie de 134.00 m².

El C. Registrador dio entrada a la promoción y ordenó su publicación en GACETA DEL GOBIERNO y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días. Haciéndose saber a quienes se crean con derecho comparezcan a deducirlo.-Toluca, México, a 29 de noviembre del 2005.-El C. Registrador, Lic. María Guadalupe Morales González.-Rúbrica.

4499-3, 8 y 13 diciembre.

Expediente número 1273095895. BRIGIDA HERRERA GUTIERREZ, promueve inmatriculación administrativa, sobre el inmueble ubicado en la calle Alcatrazes s/n, casi esquina con Avenida Adolfo López Mártir en San Salvador Tizatlali, municipio de Metepec, distrito de Toluca, México, que mide y linda: al norte: 12.67 m con Daniel Martínez Cárdenas; al sur: 14.20 m con dos líneas la primera de 3.20 m con Gabriela Espinosa Santana y la segunda de 6 m con privada de Alcatrazes la primer línea actualmente con María Guadalupe Cerna Villanueva; al oriente: 11.89 m con propiedad privada actualmente con Residencial Santa Cecilia I.; al poniente: 11.75 m con dos líneas la primera de 9.75 m con Daniel Martínez Cárdenas y la segunda de 2.00 m con Gabriela Espinosa Santana, actualmente con María Guadalupe Cerna Villanueva. Con una superficie de 142.57 m².

El C. Registrador dio entrada a la promoción y ordenó su publicación en GACETA DEL GOBIERNO y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días. Haciéndose saber a quienes se crean con derecho comparezcan a deducirlo.-Toluca, México, a 29 de noviembre del 2005.-El C. Registrador, Lic. María Guadalupe Morales González.-Rúbrica.

4500-1, 8 y 13 diciembre.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DISTRITO DE TEXCOCO E D I C T O S

Exp. 731064301. JORGE LÓPEZ HERNÁNDEZ, promueve inmatriculación administrativa, sobre el inmueble ubicado en la colonia Lomas de Ailgac, predio Tepetlaca, manzana 1, lote 2, del municipio de La Paz, distrito de Texcoco, mide y linda: al norte: 15.00 m con lote 1; al sur: 15.00 m con lote 3; al oriente: 200 m con calle 1; al poniente: 8.00 m con Felipe Luna. Superficie de 120.00 m².

El C. Registrador dio entrada a la promoción y ordenó su publicación en GACETA DEL GOBIERNO y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días. Haciéndose saber a quienes se crean con derecho comparezcan a deducirlo.-Texcoco, México, a 1 de noviembre del 2005.-El C. Registrador, Lic. Ma. de los Dolores M. Librán Avila.-Rúbrica.

4502-1, 8 y 13 diciembre.

Exp. 730994205. MARIA DEL CARMEN ORCZO CHAVEZ, promueve inmatriculación administrativa, sobre el inmueble ubicado en la colonia Ampliación Arenas, manzana 1, lote 1, del predio Cuacuhutla del municipio de La Paz, distrito de Texcoco; mide y linda: al norte: 15.20 m con calle 15 de Mayo; al sur: 20.60 m con calle Av. Arenas; al oriente: 3.00 m con calle 14 de Febrero; al poniente: 17.10 m con lote 2. Superficie de 385.50 m².

El C. Registrador dio entrada a la promoción y ordenó su publicación en GACETA DEL GOBIERNO y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días. Haciéndose saber a quienes se crean con derecho comparezcan a deducirlo.-Texcoco, México, a 1 de noviembre del 2005.-El C. Registrador, Lic. Ma. de los Dolores M. Librán Avila.-Rúbrica.

4503-1, 8 y 13 diciembre.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DISTRITO DE TENANCINGO E D I C T O

Exp. 149134606. GUILLERMO SANCHEZ COLIN, promueve inmatriculación administrativa, sobre el inmueble ubicado en domicilio conocido Zacango (parte baja), municipio de Villa Guerrero y distrito judicial de Tenancingo, Méx., y mide y linda: al norte: en dos líneas una 16.40 m con el Sr. Carlos Sánchez Colín y otra de 17.90 m con Carlos Sánchez Colín; al sur: 35.20 m con Ignacio López Colín; al oriente: 21.60 m con carretera Zacango-Tolimajac; al poniente: dos líneas una de 17.60 m con Carlos Sánchez Colín y la otra de 4.30 m con Sr. Carlos Sánchez. Superficie aproximada de 879.60 m².

El C. Registrador dio entrada a la promoción y ordenó su publicación en GACETA DEL GOBIERNO y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días. Haciéndose saber a quienes se crean con derecho comparezcan a deducirlo.-Tenancingo, México, a 29 de noviembre del 2005.-Lic. Ma. Joaquina Planchas Von Bertrab, Lic. Sara Embrit Diaz. Autorización del Of. No. 202210021.0232006.-Rúbrica.

4501-5, 8 y 13 diciembre.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DISTRITO DE EL ORO E D I C T O

Exp. 95914305. ANGELO CHAPARRO ROSADAS, promueve inmatriculación administrativa, sobre el inmueble ubicado en la colonia Benito Juárez, municipio de El Oro, México, distrito de El Oro, México, mide y linda: al norte: 17.75 m con calle Margarita Maza de Juárez; al sur: 19.70 m con Margarita Chayarro; al oriente: 23.13, 3.25 m con calle General Ignacio Zaragoza; al poniente: 25.00 m con Jacinta Vda de Morales. Superficie aproximada de 450.30 m².

El C. Registrador dio entrada a la promoción y ordenó su publicación en GACETA DEL GOBIERNO y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días. Haciéndose saber a quienes se crean con derecho comparezcan a deducirlo.-El Oro de Hidalgo, México, a 1 de noviembre del 2005.-El C. Registrador, Lic. Soris Elvia Hernández Tejero.-Rúbrica.

4491-5, 8 y 13 diciembre.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DISTRITO DE EL ORO E D I C T O S

Exp. 5794206. RAUL ARMANDO MARTINEZ NUÑEZ, promueve inmatriculación administrativa, sobre el inmueble ubicado en calle Tomás García, Cabeceira Municipal, municipio de Acambaro, distrito de El Oro, mide y linda: al norte: 39.97 m colinda con Reveriano Aguilar Martínez Núñez; al sur: termina en punta; al oriente: 39.15 m colinda con Frigolación Tomás García; al poniente: en dos líneas: la primera de norte a sur mide: 31.20 m, la segunda dobla al oriente, mide: 16.42 m colinda con camino a Boidi. Superficie aproximada de: 86.50 m².

El C. Registrador, dio entrada a la promoción y ordenó su publicación en la GACETA DEL GOBIERNO y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días.- Haciéndose saber a quienes se crean con derecho, comparezcan a deducirlo.-El Oro, Méx., a 9 de agosto del 2005.-B. C. Registrador, Lic. Soris Elvia Hernández Tejero.-Rúbrica.

4503-5, 8 y 13 diciembre.

Exp. 8645206. VERÓNICA VEJAZQUEZ HERNANDEZ, promueve inmatriculación administrativa, sobre el inmueble ubicado en calle del Durazno S/N, Colonia Cuatro Milpas, municipio de Atzacamal, distrito de El Oro, mide y linda: al noroeste: 2.63 m colinda con Antonio Rivera Hernández; al noreste: 2.56 m colinda con Javier Lopera; al noroeste: 1.09 m y 4.10 m colinda con Armonio Rivera; al suroeste: 0.86 m con Elena Hernández Valencia; al sudeste: 3.61 m y 5.48 m con Gabriela Hernández Valencia; al suroeste: 3.30 m con Rosa Hernández Valencia. Superficie aproximada: 22.08 m².

Metepec, distrito de Toluca, México, que mide y linda: al norte: 8.20 m con Leticia García Rojas, actualmente Brígida Herrera Gutiérrez, al sur: 10.46 m con Ciro Carvajal López, al oriente: 14.45 m con dos líneas la primera de 12.45 m con Privada de Alcatrazes y la segunda de 2.00 m con Leticia García Rojas, actualmente con Brígida Herrera Gutiérrez, al poniente: 14.48 m con Daniel Martínez Cárdenas. Con una superficie de 134.00 m².

El C. Registrador dio entrada a la promoción y ordenó su publicación en GACETA DEL GOBIERNO y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días. Haciéndose saber a quienes se crean con derecho comparezcan a deducirlo.-Toluca, México, a 29 de noviembre del 2006.-El C. Registrador, Lic. María Guadalupe Morales González.-Rúbrica.

4499.-5, 8 y 13 diciembre.

Expediente número 12730/668/06, BRIGIDA HERRERA GUTIERREZ, promueve inmatriculación administrativa, sobre el inmueble ubicado en la calle Alcatrazes s/n, casi esquina con Avenida Adolfo López Mateos en San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, distrito de Toluca, México, que mide y linda: al norte: 12.67 m con Daniel Martínez Cárdenas, al sur: 14.20 m con dos líneas la primera de 8.20 m con Gabriela Espinosa Santana y la segunda de 6 m con privada de Alcatrazes la primer línea actualmente con María Guadalupe Cerna Villanueva, al oriente: 11.89 m con propiedad privada actualmente con Residencial Santa Cecilia II, al poniente: 11.76 m con dos líneas la primera de 9.76 m con Daniel Martínez Cárdenas y la segunda de 2.00 m con Gabriela Espinosa Santana, actualmente con María Guadalupe Cerna Villanueva. Con una superficie de 142.57 m².

El C. Registrador dio entrada a la promoción y ordenó su publicación en GACETA DEL GOBIERNO y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días. Haciéndose saber a quienes se crean con derecho comparezcan a deducirlo.-Toluca, México, a 29 de noviembre del 2006.-El C. Registrador, Lic. María Guadalupe Morales González.-Rúbrica.

4500.-5, 8 y 13 diciembre.

**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DISTRITO DE TEXCOCO
E D I C T O S**

Exp. 7310/643/06, JORGE LOPEZ HERNANDEZ, promueve inmatriculación administrativa, sobre el inmueble ubicado en la colonia Lomas de Atlipac, predio Tepeltapa, manzana 1, lote 2, del municipio de La Paz, distrito de Texcoco, mide y linda: al norte: 15.00 m con lote 1, al sur: 15.00 m con lote 3, al oriente: 8.00 m con calle 1, al poniente: 8.00 m con Felipe Luna. Superficie de 420.00 m².

El C. Registrador dio entrada a la promoción y ordenó su publicación en GACETA DEL GOBIERNO y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días. Haciéndose saber a quienes se crean con derecho comparezcan a deducirlo.-Texcoco, México, a 1 de noviembre del 2006.-El C. Registrador, Lic. Ma. de los Dolores M. Libién Avila.-Rúbrica.

4502.-5, 8 y 13 diciembre.

Exp. 7309/642/06, MARIA DEL CARMEN OROZCO CHAVEZ, promueve inmatriculación administrativa, sobre el inmueble ubicado en la colonia Ampliación Arenal, manzana 1, lote 1, del predio Cuacuhulla, del municipio de La Paz, distrito de Texcoco, mide y linda: al norte: 15.20 m con calle 15 de Mayo, al sur: 20.90 m con calle Av. Arenal, al oriente: 3.00 m con calle 15 de Febrero, al poniente: 17.50 m con lote 2. Superficie de 185.50 m².

El C. Registrador dio entrada a la promoción y ordenó su publicación en GACETA DEL GOBIERNO y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días. Haciéndose saber a quienes se crean con derecho comparezcan a deducirlo.-Texcoco, México, a 1 de noviembre del 2006.-El C. Registrador, Lic. Ma. de los Dolores M. Libién Avila.-Rúbrica.

4502.-5, 8 y 13 diciembre.

**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DISTRITO DE TENANCINGO
E D I C T O**

Exp. 1491/346/06, GUILLERMO SANCHEZ COLIN, promueve inmatriculación administrativa, sobre el inmueble ubicado en domicilio conocido Zacango (parte baja), municipio de Villa Guerrero y distrito judicial de Tenancingo, Méx., y mide y linda: al norte: en dos líneas una 16.40 m con el Sr. Carlos Sánchez Colín y otra de 17.00 m con Carlos Sánchez Colín, al sur: 35.20 m con Ignacio López Colín, al oriente: 21.60 m con carretera Zacango-Totolmamac, al poniente: dos líneas una de 17.80 m con Carlos Sánchez Colín y la otra de 4.30 m con Sr. Carlos Sánchez. Superficie aproximada de 699.60 m².

El C. Registrador dio entrada a la promoción y ordenó su publicación en GACETA DEL GOBIERNO y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días. Haciéndose saber a quienes se crean con derecho comparezcan a deducirlo.-Tenancingo, México, a 29 de noviembre del 2006.-Lic. Ma. Jacqueline Plauchud Von Bertrab, Lic. Sara Embriz Diaz, Autorización de Of. No. 202210021/623/2006.-Rúbrica.

4501.-5, 8 y 13 diciembre.

**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DISTRITO DE EL ORO
E D I C T O**

Exp. 955/143/06, ANGEL CHAPARRO POSADAS, promueve inmatriculación administrativa, sobre el inmueble ubicado en la colonia Benito Juárez, municipio de El Oro, México, distrito de El Oro, México, mide y linda: al norte: 17.70 m con calle Margarita Maza de Juárez, al sur: 19.70 m con Margarito Chaparro, al oriente: 23.10, 3.25 m con calle General Ignacio Zaragoza; al poniente: 25.00 m con Jacinta Vda de Morales. Superficie aproximada de 480.00 m².

El C. Registrador dio entrada a la promoción y ordenó su publicación en GACETA DEL GOBIERNO y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días. Haciéndose saber a quienes se crean con derecho comparezcan a deducirlo.-El Oro de Hidalgo, México, a 1 de noviembre del 2006.-El C. Registrador, Lic. Sonia Elvia Hernández Trejo.-Rúbrica.

4491.-5, 8 y 13 diciembre.

**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DISTRITO DE EL ORO
E D I C T O S**

Exp. 579/42/06, RAUL ARMANDO MARTINEZ NUÑEZ, promueve inmatriculación administrativa, sobre el inmueble ubicado en calle Tomás García, Cabecera Municipal, municipio de Acambay, distrito de El Oro, mide y linda: al norte: 39.97 m colinda con Reveriano Agustín Martínez Nuñez, al sur: termina en punta, al oriente: 39.15 m colinda con Prolongación Tomás García, al poniente: en dos líneas: la primera de norte a sur mide: 31.00 m, la segunda dobla al oriente, mide: 16.42 m colinda con camino a Botidí. Superficie aproximada de: 860.59 m².

El C. Registrador, dio entrada a la promoción y ordenó su publicación en la GACETA DEL GOBIERNO y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres en tres días.- Haciéndose saber a quienes se crean con derecho, comparezcan a deducirlo.-El Oro, Méx., a 9 de agosto del 2006.-El C. Registrador, Lic. Sonia Elvia Hernández Trejo.-Rúbrica.

4503.-5, 8 y 13 diciembre.

Exp. 864/52/06, VERONICA VELAZQUEZ HERNANDEZ, promueve inmatriculación administrativa, sobre el inmueble ubicado en calle del Durazno S/N, Colonia Cuatro Milpas, municipio de Atlacmulco, distrito de El Oro, mide y linda: al noroeste: 2.83 m colinda con Antonio Rivera Hernández, al noroeste: 2.56 m colinda con Javier Lovera, al noroeste: 1.09 m y 4.10 m colinda con Antonio Rivera, al suroeste: 0.86 m con Elena Hernández Valencia, al sureste: 0.61 m y 5.40 m con Gabriela Hernández Valencia, al sureste: 3.50 m con Rosa Hernández Valencia. Superficie aproximada: 22.08 m².

<p>QUE DICE DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO, TEXCOCO, MEX.</p> <p>EDICTO</p> <p>RODOLFO TAPIA VARGAS..... promueve inmatriculacion Administrativa, sobre el inmueble denominado "METEPIVOC" ubicado en: EN YITLA SAN LORENZO, Municipio de Chimalhuacán Estado de México mide y lindas: NORTE: 16.00 MTS. CON RAFAEL ESTRADA SUR: 16.00 MTS. CON CALLE MELCHOR OCAMPO ORIENTE: 7.50 MTS. CON CERRADA DE AVILA OAMCHO PONIENTE: 7.50 MTS. CON JOSE HERNANDEZ SUPERFICIE APROXIMADA DE: 120.00 METROS CUADRADOS</p> <p>EL C. Registrador, dio entrada a la promoción en Gaceta de Gobierno y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres días, haciéndose saber a quienes se crean con derecho, comparezcan a deducirlo</p> <p>15 de NOVIEMBRE 2006</p> <p>ATENTAMENTE</p> <p>LIC. MA. DE LOS DOLORES M. LIBIEN AVILA</p> <p>C. REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE TEXCOCO.</p>	<p>AL CALDE UN SELLO QUE DICE DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO, TEXCOCO, MEX.</p> <p>EDICTO</p> <p>EXP-04163/05 DELFINO RUIZ SANTIAGO..... promueve inmatriculacion Administrativa, sobre el inmueble denominado "METEPIVOC" ubicado en: EN YITLA SAN LORENZO, Municipio de Chimalhuacán Estado de México mide y lindas: NORTE: 16.00 MTS. CON EUGENIA PALACIO SUR: 16.00 MTS. CON CALLE MELCHOR OCAMPO ORIENTE: 7.50 MTS. CON CERRADA DE AVILA OAMCHO PONIENTE: 7.50 MTS. CON JOSE HERNANDEZ SUPERFICIE APROXIMADA DE: 120.00 METROS CUADRADOS</p> <p>EL C. Registrador, dio entrada a la promoción en Gaceta de Gobierno y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres días, haciéndose saber a quienes se crean con derecho, comparezcan a deducirlo</p> <p>TEXCOCO DE MORA, México, a 2 de AGOSTO 2005</p> <p>ATENTAMENTE</p> <p>LIC. MA. DE LOS DOLORES M. LIBIEN AVILA</p> <p>C. REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE TEXCOCO.</p>	<p>AL CALDE UN SELLO QUE DICE DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO, TEXCOCO, MEX.</p> <p>EDICTO</p> <p>EXP-04164/05 HORTENSIA ARANGO RAMIREZ..... promueve inmatriculacion Administrativa, sobre el inmueble denominado "VALERON" ubicado en: CALLE MARIANO ABASOLO, LOTE NUMERO 6 DE LA MANZANA NUMERO 8 DE LA COLONIA XALITPAC SAN LORENZO, DE Municipio de Chimalhuacán Estado de México mide y lindas: NORTE: 10.00 MTS. LINDA CON TERRENO PARTICULAR SUR: 10.00 MTS. LINDA CON CALLE ORIENTE 13.19 MTS. LINDA CON LOTE 5 PONIENTE: 13.19 MTS. LINDA CON LOTE 7 SUPERFICIE APROXIMADA DE: 131.90 METROS CUADRADOS</p> <p>EL C. Registrador, dio entrada a la promoción en Gaceta de Gobierno y periódico de mayor circulación, por tres veces de tres días, haciéndose saber a quienes se crean con derecho, comparezcan a deducirlo</p> <p>TEXCOCO DE MORA, México, a 7 de AGOSTO 2005</p> <p>ATENTAMENTE</p> <p>LIC. MA. DE LOS DOLORES M. LIBIEN AVILA</p> <p>C. REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE TEXCOCO.</p>
<p>DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO, TEXCOCO, MEX.</p> <p>EDICTO</p> <p>ERRIZ MENDOZA..... promueve inmatriculacion Administrativa, sobre el inmueble denominado "TUPA" ubicado en: COLONIA AMPLIACION ARENAL MANZANA 1 LOTE 1 DEL PREDIO CUACUQUITLA DEL MUNICIPIO DE LA PAZ, DISTRITO DE TEXCOCO, MEXICO, mide y lindas: AL NORTE: 15.00 MTS. CON ENRIQUE VALDEZ AL SUR: 15.00 MTS. CON LOTE 2 AL ORIENTE: 8.00 MTS. CON CALLE 1 AL PONIENTE: 8.00 MTS. CON FELIPE LUNA SUPERFICIE DE: 120.00 M2</p> <p>EL C. REGISTRADOR, DIO ENTRADA A LA PROMOCION Y ORDENO SU PUBLICACION EN LA GACETA DE GOBIERNO Y PERIODICO DE MAYOR CIRCULACION POR TRES EN TRES DIAS, HACIENDOSE SABER A QUIENES SE CREAN DERECHO, COMPAREZCAN A DEDUCIRLO</p> <p>TEXCOCO MEX. A 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006</p> <p>EL C. REGISTRADOR</p> <p>LIC. MA. DE LOS DOLORES M. LIBIEN AVILA</p>	<p>AL CALDE UN SELLO QUE DICE DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO, TEXCOCO, MEX.</p> <p>EDICTO</p> <p>EXP-7310/642/06 JORGE LOPEZ HERNANDEZ..... promueve inmatriculacion Administrativa, sobre el inmueble ubicado en: LA COL. LOMAS DE FELIPE PREDIO FELPE TAPIA MANZANA 1 LOTE 2 DEL MUNICIPIO DE LA PAZ, DISTRITO DE TEXCOCO, MIDE Y LINDA: AL NORTE: 15.00 MTS. CON LOTE 1 AL SUR: 15.00 MTS. CON LOTE 3 AL ORIENTE: 8.00 MTS. CON CALLE 1 AL PONIENTE: 8.00 MTS. CON FELIPE LUNA SUPERFICIE DE: 120.00 M2</p> <p>EL C. REGISTRADOR, DIO ENTRADA A LA PROMOCION Y ORDENO SU PUBLICACION EN LA GACETA DE GOBIERNO Y PERIODICO DE MAYOR CIRCULACION POR TRES EN TRES DIAS, HACIENDOSE SABER A QUIENES SE CREAN DERECHO, COMPAREZCAN A DEDUCIRLO</p> <p>TEXCOCO MEX. A 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006</p> <p>EL C. REGISTRADOR</p> <p>LIC. MA. DE LOS DOLORES M. LIBIEN AVILA</p>	<p>AL CALDE UN SELLO QUE DICE DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO, TEXCOCO, MEX.</p> <p>EDICTO</p> <p>EXP-7309/642/06 MARIA DEL CARMEN OROZZO CHAVEZ..... promueve inmatriculacion Administrativa, sobre el inmueble ubicado en: LA COLONIA AMPLIACION ARENAL MANZANA 1 LOTE 1 DEL PREDIO CUACUQUITLA DEL MUNICIPIO DE LA PAZ, DISTRITO DE TEXCOCO, MIDE Y LINDA: AL NORTE: 15.20 MTS. CON CALLE 15 DE MAYO AL SUR: 20.50 MTS. CON CALLE AV. ARENAL AL ORIENTE: 3.00 MTS. CON CALLE 14 DE FEBRERO AL PONIENTE: 17.50 MTS. CON LOTE 2 SUPERFICIE DE: 185.50 M2</p> <p>EL C. REGISTRADOR, DIO ENTRADA A LA PROMOCION Y ORDENO SU PUBLICACION EN LA GACETA DE GOBIERNO Y PERIODICO DE MAYOR CIRCULACION POR TRES EN TRES DIAS, HACIENDOSE SABER A QUIENES SE CREAN DERECHO, COMPAREZCAN A DEDUCIRLO</p> <p>TEXCOCO MEX. A 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006</p> <p>EL C. REGISTRADOR</p> <p>LIC. MA. DE LOS DOLORES M. LIBIEN AVILA</p>

TEXCOCO MÉX; A 18 DE ENERO DEL 2006

AGREGUE SUS AUTOS EL ESCRITO DE CUENTA Y EJEMPLARES DE LOS PERIÓDICOS, GACETA DEL GOBIERNO QUE EN EL MISMO MENCIONAN, EN LOS QUE APARECEN LAS PUBLICACIONES AUTORIZADAS EN ESTE PROCEDIMIENTO, PARA QUE SURTAN LOS EFECTOS LEGALES CORRESPONDIENTES, FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 134 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, PARA SU RESOLUCIÓN Y EFECTO DEL ARTICULO 135 DEL MISMO REGLAMENTO.

NOTIFIQUESE Y CUMPLACE.- ASÍ COMO LO ACORDÓ EL C. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE ESTE DISTRITO. LIC. MA. DE LOS DOLORES M. LIBIEN AVILA



TEXCOCO, MEX

00581



GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
SUBSECRETARIA DE ASUNTOS JURIDICOS
DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD



PAP. N.º 14 VOLUMEN 276 LIBRO 12 SECCION 12
FECH. 20 DE Febrero DE 2007 HRS 12:00

EN LA CIUDAD DE TOLUCA, CAPITAL DEL ESTADO DE MEXICO, A LOS TREINTA Y UN DIAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL SIETE

VISTO PARA RESOLVER EL EXPEDIENTE No. 7310/403/06 INICIANDO BAJO EL NUMERO DE FOLIO DEL LIBRO DE PRESENTACIONES DE LA OFICINA REGISTRAL CORRESPONDIENTE AL DISTRITO JUDICIAL DE TEXCOCO MEXICO, RELATIVO A LA SOLICITUD DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA PRESENTADA POR:

JORGE LOPEZ HERNANDEZ.

CONSIDERANDO:

I.- QUE EL PROMOVENTE MENCIONADO SOLICITO LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 8.51, 8.52, FRACCION V. 8.59 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO.- SE LE DIO ENTRADA A LA PROMOCION REGISTRANDOSE EN EL LIBRO DE PRESENTACIONES BAJO EL NUMERO ASENTADO EN EL PROEMIO, SE NOTIFICO A LOS COLINDANTES DEL PREDIO DE QUE SE TRATA Y SE ORDENO PUBLICAR LOS EDICTOS CORRESPONDIENTE.- TODO LO ANTERIOR, EN RELACION CON EL INMUEBLE QUE SE DESCRIBE COMO SIGUE: PREDIO DENOMINADO TEPETLAPA UBICADO EN EL TERRENO NUMERO DOS DE LA MANZANA NUMERO 1 DE LA CALLE UNO DE LA COLONIA LOMAS DE ATILPAC, MUNICIPIO DE LOS REYES LA PAZ, DISTRITO DE TEXCOCO, ESTADO DE MEXICO. MIDE Y LINDA: 15.00 AL NORTE CON LOTE UNO; 15.00 AL SUR CON LOTE TRES; 8.00 AL ORIENTE CON CALLE UNO; 8.00 AL PONIENTE CON PROP. RELTPE UNA.

II.- QUE EL PROMOVENTE PRESENTÓ TODOS Y CADA UNO DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS POR EL ARTICULO 126 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, CON LOS QUE ACREDITA PLENAMENTE SU DERECHO A INMATRICULAR.- SE HAN REALIZADO LAS PUBLICACIONES EN LA FORMA ORDENADA, SIN QUE HASTA LA FECHA SE HUBIERE PRESENTADO Opositor ALGUNO A LA SOLICITUD, EN CONSECUENCIA, ES PROCEDENTE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA SOLICITADA POR EL PROMOVENTE.

III.- QUE NO OBSTANTE EL VALOR DE OPERACION CONSIGNADO EN EL DOCUMENTO, PARA EFECTOS FISCALES CORRESPONDIENTES, REPORTA EN LA ACTUALIDAD UN VALOR FISCAL DE: \$

CON CLAVE CATASTRAL No.

[Handwritten signature]

036014418

INEVIS

POR LO ANTERIOR, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 8.52, FRACCION V, 8.60, 8.62 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO, ASÍ COMO EN LOS NUMERALES 09 FRACCION V Y 124 AL 135 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO, SE RESUELVE:-----

PRIMERO.- SIN PERJUICIO DE DERECHOS DE TERCEROS, SE DECLARA PROCEDENTE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA SOLICITADA POR:
C. **JORGE LOPEZ HERNANDEZ.**-----

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

TERCERO.- EN CUMPLIMIENTO DE LO ANTERIOR, DEBERA INSERTARSE ESTA RESOLUCION EN EL ASIENTO QUE SE PRACTIQUE, AGREGÁNDOSE AL APENDICE RESPECTIVO COPIA DE LA MISMA, ASI COMO TODAS Y CADA UNA DE LAS CONSTANCIAS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE EN QUE SE ACTUA.

ASI LO RESOLVIO Y FIRMA EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO.



DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO.

[Handwritten signature]
LIC. MARIO A. CARRASCO ALCANTARA

REGULARIZACION DE BIENES ENMUEBLES

INSCRITO BAJO EL ASIENTO NUMERO 19 A FOJAS
VOLUMEN 276 DEL LIBRO PRIMERO, SECCION PRIMERA, DE
FECHA 20 de FEBRERO de 2007

REVISO:
LIC. **FRANCISCO NEJIA TORRES.**



EL REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO DE **TEXCOCO**

[Handwritten signature]
LIC. RAFAEL DE LOS RIOS MORALES



CONTRATO DE COMPRA VENTA que celebran por una parte ELIRLOQUE ORTEGA LUNA a quien adelante se le denominará "El vendedor" y por otra parte JORGE LOPEZ HERNANDEZ a quien en lo sucesivo se le denominará EL ADQUIRENTE, que sujetan bajo las declaraciones y Cláusulas siguientes:

DECLARACIONES :

PRIMERA.—Declara EL VENDEDOR, que es propietario del predio denominado TEPETLAPA Lote número 2 de la manzana número 1 de la Col. LOMAS DE ATLIPAC según título escriturario que presenta y lo acredita, como propietario del referido predio.

EL ADQUIRENTE JORGE LOPEZ HERNANDEZ, a quien se le tomó parecer y declaró que está conforme en adquirir el terreno número 2 de la manzana número 1 de la Calle UNO del predio denominado TEPETLAPA y que lo hace con el pleno conocimiento de la cláusula anterior.

CLAUSULAS :

PRIMERA.—"El vendedor" hace formal de vender el terreno número DOS de la manzana número 1 de la calle UNO de LA COLONIA LOMAS DE ATLIPAC MUNICIPIO DE LOS REYES LA PAZ EDO. DE MEXICO

SEGUNDA.—El terreno que se refiere la cláusula anterior, tiene una superficie de 120 M2., con las colindancias y dimensiones siguientes:

15.00 AL NORTE CON LOTE UNO
15.00 AL SUR CON LOTE TRES
3.00 AL ORIENTE CON CALLE UNO
3.00 AL PONIENTE CON PROP. FELIPE LUNA

TERCERA.—El precio del terreno que se vender, es el de \$ 1,000,000 (UN MILLON DE PESOS) a razón de \$ 8,333.33 por M2. cuya suma pagará el ADQUIRENTE, en los términos establecidos en la cláusula QUINTA de este contrato.

CUARTA.—Si la extensión de terreno señalada en la cláusula SEGUNDA para su venta, resultara mayor o menor, ello solo dará lugar a la corrección del valor total del lote, en proporción y de acuerdo con el precio que se fijó para cada M2. contratado.

QUINTA.—Para que el EL ADQUIRENTE tenga derecho a que se le haga la enagenación a su favor, es necesario que cumpla con todas y cada una de las estipulaciones siguientes:

a).—Que entregue en el acto de la firma de este contrato la cantidad de \$ LIQUIDACION IGUAL A LA como parte del valor total del lote, por la que se le otorgará el cobro correspondiente

b).—A suscribir letras de cambio con valor cada una de \$ con vencimientos mensuales y una Letra de Cambio final de \$ para completar el precio total del terreno.

c).—Que entregue en la casa del vendedor el pago puntual de los vencimientos suscritos en las Letras de Cambio en los días de cada mes la suma especificada en dichos documentos, como abono del terreno hasta completar el precio total del mismo.

d).—A pagar puntualmente las contribuciones que a su lote corresponden.

e).—A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el vendedor ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniese a sus intereses; admite también EL ADQUIRENTE que las letras vencidas causan un interés penal del mensual.

SEXTA.—La falta de pago de seis mensualidades consecutivas dejará de plano inexistente la promesa de venta, que encierra este contrato, el cual quedan conformes las partes, se dé por rescindido sin necesidad de aclaración o sentencia judicial, pudiendo disponer libremente del terreno de que se trata "El vendedor" sin que EL ADQUIRENTE tenga derecho a exigir devolución de las cantidades que hubiera entregado, aceptando desde luego que estas cantidades queden a beneficio del vendedor en calidad de renta obligándose a entregar el lote en cuestión a más tardar en treinta días después de que se ha requerido para ello; en el caso de que existiesen construcciones en el lote de referencia acepta EL ADQUIRENTE en que éstas sean objeto de avalúo por parte de Institución Bancaria para fijarles el precio valor de las mismas, aceptando expresamente que dicho valor sea rebajado en una tercera parte de su avalúo y que el pago de las dos terceras se le haga precisamente en el término que se le fijó precisamente a este contrato para el pago total del terreno dividiendo el costo total de las construcciones en las mensualidades correspondientes.

SEPTIMA.—EL ADQUIRENTE se compromete expresamente a que en ningún caso podrá gravar, enagenar o traspasar sus derechos derivados de este contrato a tercero, pues para el caso de hacerlo necesitará indispensablemente el consentimiento que por escrito le dará "El vendedor";

OCTAVA.—"El vendedor" se compromete a que tan pronto se realice el último pago de los estipulados en este contrato a extender escritura lisa y llana de venta a favor del ADQUIRENTE haciendo la aclaración de que el terreno se vende sin obligación de urbanizarlo y EL ADQUIRENTE no podrá exigir indemnización alguna por este concepto.

NOVENA.—EL ADQUIRENTE no podrá extraer tierra del terreno, excepto la hecha de la que sea necesaria para ranjas o cejas para los chinientes o pozos para el abasamiento de agua.

DECIMA.—EL ADQUIRENTE, se obliga a cumplir por su cuenta con todas las disposiciones estatales, provinciales, etc. y de cualquier otra autoridad competente.

DECIMA PRIMERA.—Los gastos honorarios, así como los de escrituración que origine este contrato, serán por cuenta exclusiva de EL ADQUIRENTE.

DECIMA SEGUNDA.—EL ADQUIRENTE tendrá derecho a consultar dentro de lote materia de este contrato de venta en la forma que lo estime conveniente, pero siempre sujetándose a lo que dispongan al respecto las autoridades competentes.

DECIMA TERCERA.—Manifiestan expresamente los integrantes de este contrato que la enagenación del lote que ampara este contrato es de propiedad particular, pues no se trata de fraccionamiento civil o proletario.

DECIMA CUARTA.—Este contrato es por su naturaleza mercantil y ambas partes declaran conocer el detalle y alcance de todas y cada una de las cláusulas insertadas en el mismo no existiendo en ellas, dolo, error u omisión.

DECIMA QUINTA.—Ambas partes se someten al fuero y competencia de los Tribunales de DEL DISTRITO JUDICIAL DE TEXCOCO ESTADO DE MEXICO, para todo lo relativo a este contrato, renunciando al fuero de su domicilio actual o futuro y manifiestan que sus domicilios actuales son: el de "El vendedor" CONOCIDO EN LA MAGDALENA ATLIAC. y el de EL ADQUIRENTE EN EL PREDIO ADQUIRIDO.

DECIMA SEXTA.—Este contrato se extiende por cuadruplicado; en la inteligencia de que el impuesta de transmisión de dominio se causará en el momento de extender la escritura de venta al ADQUIRENTE.

LA MAGDALENA ATLIAC a 15 de ABRIL de 1991

EL VENDEDOR

[Handwritten signature of Enrique Ortiz Luna]

ENRIQUE ORTIZ LUNA

EL ADQUIRENTE

[Handwritten signature of Jorge Lopez Hernandez]

JORGE LOPEZ HERNANDEZ



TESTIGOS

[Two handwritten witness signatures]



TEXCOCO

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad

Libro 1^o Sección 1^a a las 10:00 hrs.

Bajo la Partida número 14 del Volumen 296

México, D.F. a los Febrero de 2007

EL C. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD



TEXCOCO, MEX.



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



IMEVIS

CONTRATO DE
PRESTACION DE SERVICIOS

NO. CONTRATO			
1	06	2602	RS

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL INSTITUTO MEXIQUENSE DE LA VIVIENDA SOCIAL REPRESENTADO POR EL ABO. JORGE GARCIA MENDEZ EN SU CARACTER DE DELEGADO DEL IMEVIS EN NEZAHUALCOYOTL Y, POR LA OTRA, EL JORGE LOPEZ HERNANDEZ POR SU PROPIO DERECHO, A LOS QUE EN LO SUCESIVO SE DESIGNARÁ COMO EL "INSTITUTO" Y EL "PARTICULAR", RESPECTIVAMENTE, AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES

I. DEL REPRESENTANTE DEL "INSTITUTO":

- I.1.- Que es un Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de México, creado mediante Decreto No. 179 de la H. Legislatura Estatal, y publicado en la Gaceta del Gobierno mencionado, el día 23 de septiembre del 2003.
- I.2.- Que tiene por objeto, entre otros, el gestionar y administrar la reserva territorial que adquiere por compra, así como apoyar a la población en su esfuerzo por acceder y producir vivienda digna, así como regularizar los predios que en el territorio del Estado de México lo requieran.
- I.3.- Que su representante cuenta con las facultades necesarias para suscribir el presente Contrato.

II. DEL "PARTICULAR":

- II.1.- Que es mexicano por nacimiento, mayor de edad y con capacidad para contratar y obligarse.
- II.2.- Manifiesta expresamente que no se viole ni respetar los derechos de terceros, si los hubiera, en cuanto al inmueble a que este Contrato se refiere.

DATOS

I. DEL "PARTICULAR"

LOPEZ	HERNANDEZ	JORGE	R.F.C. ✓
APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRE (S)	No. Int.
DOMICILIO (CALLE)	MANZANA: 001 LOTE: 002	No. Ext.	No. Int.
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	LONAS DE ATLIPAC PREDIO CALIDAD TEPETLAPA	ESTADO	LA PAZ DE MEXICO
POBLACION	LA PAZ	ESTADO	DE MEXICO
CODIGO POSTAL	56314	TELEFONO	

II. DEL TERRENO

MUNICIPIO	LA PAZ	CLAVE	70
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	LONAS DE ATLIPAC PREDIO TEPETLAPA	CLAVE	70031
MANZANA	001	LOTE	002
SUPERFICIE TOTAL	120.00 M ²	VALOR POR M2	CLAVE CATASTRAL 086-01-484-18
AL NORTE CON:	15.00 METROS CON LOTE 01		
AL SUR CON:	15.00 METROS CON LOTE 03		
AL ORIENTE CON:	8.00 METROS CON CALLE 1		
AL PONIENTE CON:	8.00 METROS CON FELIPE LUNA		

III. DOMICILIO DE LA DELEGACIÓN DEL IMEVIS

DOMICILIO	AV. ADOLFO LOPEZ MATEOS	No. EXTERIOR	540	No. INTERIOR	
COLONIA O FRACCIONAMIENTO	AGUA AZUL	MUNICIPIO	NEZAHUALCOYOTL	ESTADO	DE MEXICO

Compromiso
Gobierno que cumple

EXPEDIENTE

