

LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO EN LOS PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN DE INMUEBLES

Por: Lic. Horacio ARRIETA JIMÉNEZ *

* Ponencia presentada y leída en sesión solemne del Consejo de Notarios del Estado de México ante el Lic. Mario Ramón Beteta Monsalve.

Comentarios de diversos matices pueden expresarse sobre este tema, inclusive con tendencias políticas dirigidas a corrientes de voluntades o conveniencias.

El análisis que adelante presento, se sujeta únicamente a informar de manera realista y con pretensión positiva, cual es la intervención del Notario del Estado de México, en los programas de regularización de inmuebles.

Con el permiso del Sr. Presidente del Consejo.

Sr. Lic. Don Mario Ramón Beteta Monsalve:

Ha sido el territorio que ocupa el Estado de México, sujeto a variaciones de superficie. Principalmente, para extender más la capital del país, por aprovechamiento de sus recursos y por otras conveniencias; por errores y desconocimientos de sus límites con los Estados colindantes.

Su superficie original, se formó por provincias mayores: México; Tlaxcala, Puebla, Antequera (hoy Oaxaca) y Valladolid (hoy Michoacán) se ha mutilado 6 veces, hasta quedar ya ahora con 21 461 kilómetros cuadrados; aunque todavía en la actualidad, es apetito cualquier centímetro que de el pudiera tomarse.

La conurbación del Estado de México con el Distrito Federal, es una situación que ya no sabemos si ha sido conveniente o no. Los problemas de ambas entidades son en algunos casos parecidos y en otros, son los mismos.

Dotar de servicios a la sociedad, es responsabilidad del gobierno y de los autorizados para hacer fraccionamientos, departamentos, casas o conjuntos habitacionales, es una preocupación que debe ser de todos, como también debe ser la conservación de los servicios y su uso correcto.

Cuanto gobierno inicia sus funciones en el Estado de México, se avoca a programas de regularización de inmuebles, todos con sus propios y diferentes puntos de vista desde Melchor Muzquiz en 1824, hasta el actual gobierno, y es un grave problema; porque entre más somos en el Estado de México, más necesidades tenemos de servicios, de un pedazo de terreno y un techo para vivir. Y más problemas originaremos al gobierno por la falta de regularización en la tenencia de la tierra y vivienda.

Vale la pena recordar, que la geopolítica, es la lucha por un espacio vital.

Los asentamientos humanos en lugares de titularidad dudosa, los fraccionamientos clandestinos, las construcciones de viviendas en terrenos ejidales, crean irregularidad.

Un ejemplo de irregularidad completa, es el fenómeno peculiar del surgimiento de ciudad Nezahualcóyotl, en terrenos que fueron del lago de Texcoco. Terrenos adquiridos por ansia y necesidad por gente muy pobre; en condiciones onerosas e irregulares. Sin servicios de ninguna clase. En los años sesenta, eran ahí 50 colonias con 580 436 habitantes. Ahora rebasa la población una preocupante suma de más de 2 850 000 personas. En ningún lugar del mundo ha habido tantas invasiones de lotes de terreno como en Nezahualcóyotl.

En ningún lugar también, los servicios han sido tan costosos y difíciles de dotar.

Con gran preocupación la obra comenzó en Nezahualcóyotl. En 1973 se hicieron 90 kilómetros de calzadas y calles pavimentadas, 536 de tubería de agua potable, 853 de drenaje, electrificación y alumbrado público, hospitales, centros de salud, 115 primarias, 11 secundarias, 2 preparatorias, una escuela normal y un instituto tecnológico; con altísimas inversiones; todo por cuenta del gobierno del Estado. El 15 de mayo de 1977 se creó el fideicomiso irrevocable traslativo de dominio sobre bienes. Para poner fin al tráfico ilegal de terrenos, y dar seguridad jurídica a los propietarios y poseedores; colonos en más de 60 000 lotes.

Lo anterior, lo señalo para llamar la atención y como ejemplo para que se advierta lo delicado que es la falta de regularización de la tenencia de la tierra y vivienda. Problema grave para la sociedad y para el gobierno. Se autorizan en el Estado de México fraccionamientos, según la publicidad, a 5 minutos del zócalo del Distrito Federal; con todos los servicios, y se venden. Después los compradores se organizan como colonos y protestan contra el gobierno del Estado porque no tienen agua u otro servicio, que no estaba previsto.

Funcionarios del gobierno entran y salen, conocen del problema, pero se van de su período de funciones. Los notarios del Estado de México nos quedamos. Seguimos trabajando e interviniendo en los problemas de regularización de inmuebles. El notario del Estado de México, ha estado en los programas oficiales en los que nos han requerido: fideicomiso de ciudad Nezahualcóyotl, programa de regeneración de la zona oriente, Aurias, Plan Sagitario, Cresem, etc., nos llamaán, nos piden opiniones, puntos de vista, etc. aunque difícilmente reconocen nuestro apoyo. Nos rendimos y aquí estamos presentes para ofrecer a usted Sr. Lic. Beteta, nuestra solidaridad y deseo de trabajo.

Debemos señalarle, que nos interesa mucho la superación del nota-

riado en el Estado de México. Nos esforzamos en esto. Queremos siempre corresponder a la confianza con que la sociedad y el gobierno considera al notario.

Conveniente es el recordar, que el afán de la Revolución de “Tierra y Libertad”, y que quedó plasmado en la Constitución del 17; no puede cumplirse cuando se habla de irregularidad en la tenencia de la tierra.

Una persona que ocupe un pedazo de tierra irregular, por ese hecho, no es completamente libre. Está atado por no tener la disponibilidad y la titularidad de quizá su único patrimonio.

No puede ser sujeto de crédito, no puede ni ser deudor, aval, ni nada, por ello sentimos Sr. Lic. Beteta, que la regularización de la tenencia de la tierra y vivienda, es la regularización de la vida misma.

No cabe duda que en la fundación y origen del Estado de México, las tribus colonizadoras tuvieron mejor control y respeto a la propiedad privada con sus pueblos y sus gobiernos. El agrupamiento de casas llamadas “chinancalli”, eran conjuntos compactos de solares con casas rodeadas por dos o tres de sus lados por callejuelas de tierra firme. La extensión y forma de cada “chinancalli”, era regular, y todos estaban dispuestos geoméricamente. Este alineamiento debió conducir a la solución de cuadrícula y al sistema de calles que se pueden ver en el llamado “plano en papel de maguey” (es de palma). En custodia hoy, en la Biblioteca Nacional de Antropología e Historia.

Debemos pues, hacer conciencia del problema, organizarnos mejor, cooperar todos por esta causa común: dar seguridad jurídica en los lugares en donde se requiera hacerlo. Trabajar hasta terminar con este problema, ayudar a que las personas sean por esta labor, sujetos jurídicos con derechos; que se tomen medidas que eviten cualquier posible irregularidad, para que nunca más pueda volver a ser tema alarmante, que queden, en el Estado de México, los inmuebles regularizados, para ser patrimonio de sus habitantes. Esto es progreso; a través de programas efectivos, sencillos, apegados a derecho, e insisto con seguridad jurídica.

Con lo anterior, Sr. Lic. Beteta, sólo me resta decirle a nombre de mis compañeros notarios del Estado de México, de nuestro Consejo de Notarios y en el mío propio, que este problema es difícil, pero que sabemos que será resuelto por usted. Por su aprobada capacidad, honestidad y por el apoyo tan dispuesto de los mexiquenses a su persona.

Estamos y estaremos con usted, pretendiendo alcanzar una de las metas de la justicia social, que el pueblo reclama. Sabedores que para usted, el viento es propicio, es amiga la aurora y su espíritu siempre es de triunfo. Muchas gracias.