

# LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

ALEJANDRO E. PÉREZ TEUFFER FOURNIER\*

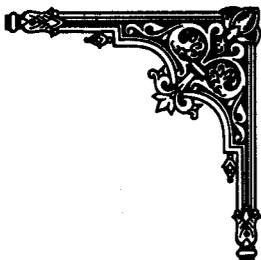


Consideramos que la inmatriculación administrativa puede ser un trámite altamente satisfactorio para regularizar la tenencia de la tierra en nuestra entidad. Sin embargo, se entra en la disyuntiva, respecto a que esta inmatriculación sólo engendra derechos posesorios, que de acuerdo a la teoría no se considerarían como un derecho real, por consiguiente sería indispensable hacer notar que debemos de hablar de un reforzamiento de nuestra figura a través de una intervención expedita y ágil de una autoridad que la pudiese perfeccionar.

Al tratar de ella, es fundamental mencionar la intervención del Registro



\* Notario del Estado de México



Público de la Propiedad como institución oficial dependiente del Ejecutivo y cuya finalidad consiste en dar publicidad, entre otros, a los derechos y actos jurídicos sobre los bienes inmuebles de su demarcación, proporcionando con ello, seguridad jurídica en las transacciones realizadas sobre los mismos en beneficio de nuestra sociedad.

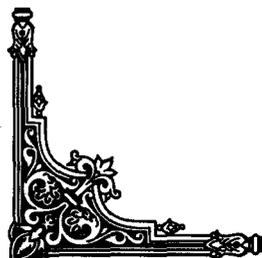
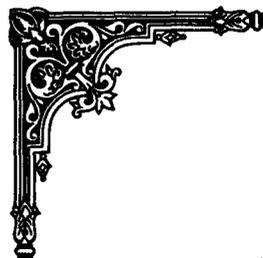
Este carácter público se traduce en la posibilidad que tiene cualquier persona para consultar los asientos y documentos relacionados con cualquier bien inmueble que se encuentre ubicado dentro de los límites de nuestra jurisdicción.

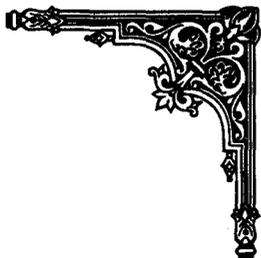
Por lo tanto, resulta evidente entender que para inscribir cualquier inmueble



en el referido Registro, sólo es necesario cumplir con el requisito de estar ubicado dentro de nuestra demarcación territorial. Nuestra realidad social ha probado que algunas enajenaciones entre particulares adolecen de una falta de técnica jurídica adecuada, en virtud de que se han celebrado verbalmente y en el mejor de los casos mediante contratos privados, por lo que cumplir con lo previsto por la ley, es decir, otorgarse en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, ha resultado una tarea ardua y complicada. Lo anterior, como consecuencia de que según nuestra legislación civil, la forma para transmitir la propiedad de bienes inmuebles es mediante el otorgamiento, en la mayoría de los casos, de una escritura ante notario público. Así, por ejemplo, al acordarse la compraventa de un inmueble, se hace necesario que el comprador y el vendedor den forma a su acuerdo en una escritura otorgada ante notario. Lo mismo sucede con los bienes que se transmiten por herencia: la adjudicación correspondiente debe terminar haciéndose en escritura ante notario, y así en los demás casos que, repetimos, se transmite la propiedad de un inmueble, necesitando por regla general que se elabore y firme una escritura.

Es, entonces, uno de los grandes retos regularizar la tenencia de la tierra, a través de medios que sirvan de vehículos





idóneos para llevar a buen destino todas las enajenaciones privadas, y que hasta este momento encuentran una de sus formas en la inmatriculación administrativa.

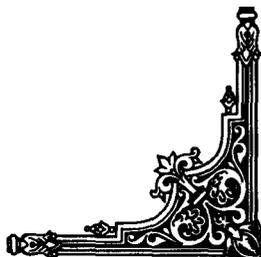
Por lo anterior, resulta conveniente analizar esta recurrente figura jurídica en su ámbito positivo, por lo que a continuación expondremos una breve sinopsis del marco legal que la regula.

## ANTECEDENTES LEGALES

COMO SEÑALAMOS ANTERIORMENTE, HAY EN nuestra entidad diversas enajenaciones privadas que se realizan en forma verbal o escrita y la razón primordial se debe a la falta de información jurídica oportuna en nuestra comunidades.

No obstante, el Derecho positivo también contribuyó a la difusión de este tipo de enajenaciones, ya que el artículo 2171 del *Código Civil* establecía: «la venta de un inmueble que tenga valor hasta de doscientos pesos, podrá hacerse en instrumento privado que firmará el vendedor y el comprador ante dos testigos.»

Esta situación prevalecía hasta el 2 de julio de 1980, cuando por decreto número 235 fue reformado el referido artículo 2171 para quedar en lo sucesivo del tenor literal siguiente: «Tratándose de inmuebles, su venta se hará en escritura pública».



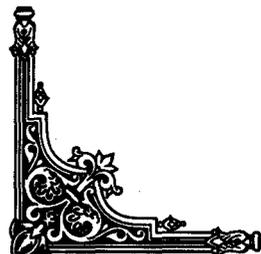
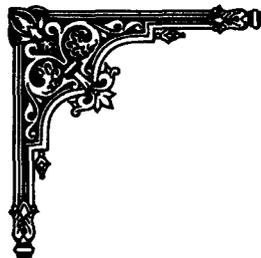
Como vemos, el propio marco legal impulsó que las enajenaciones se realizaran entre los particulares, pues sólo se requería que el valor del inmueble objeto de la operación no rebasara la cantidad de doscientos pesos, lo que implicaba complicaciones posteriores desde el punto de vista registral, específicamente en el tracto sucesivo.

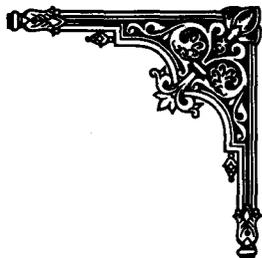
En cuanto a su inscripción, el artículo 2897 establecía sólo cuatro formas por las cuales podía verificarse la inmatriculación:

- I. Mediante información de dominio;
- II. Mediante información posesoria;
- III. Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la representación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un periodo de cinco años; y
- IV. Mediante 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 aquél decreto.

Asimismo, por el referido decreto 235 se adicionó una fracción (fracción v) a este artículo 2897 en la cual se prevé el procedimiento administrativo de inmatriculación.

Como consecuencia de la adición de la fracción v, se reforma el Reglamento del



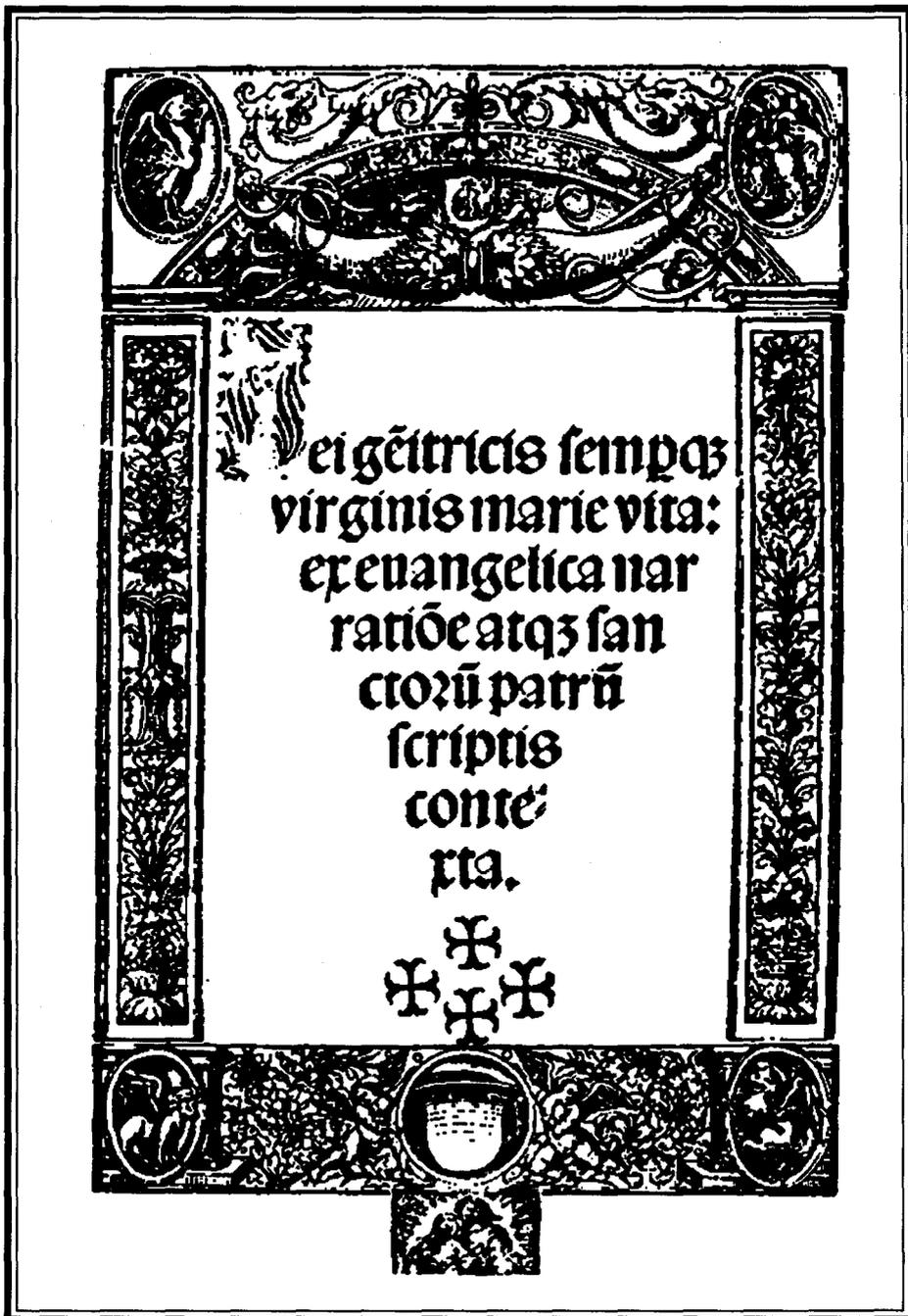


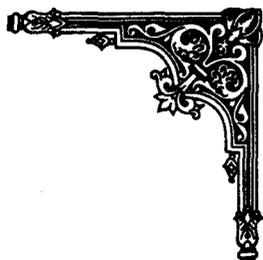
Registro Público de la Propiedad, incorporándose lo relativo a los requisitos y formalidades del procedimiento administrativo de inmatriculación.

Finalmente mediante decreto número 33 publicado en la *Gaceta del Gobierno* el 18 de agosto de 1994, se adiciona al artículo 2897, la fracción VI relativa a la inmatriculación y a través de la cual se contempla una forma más para inmatricular bienes inmuebles y que consiste en la inscripción de los títulos de solares urbanos expedidos por el Registro Agrario Nacional o de los documentos que conviertan un bien ejidal en propiedad privada.

Actualmente la inmatriculación en el ámbito positivo que nos ocupa, esto es en el *Código Civil* para el Estado de México, se encuentra regulada en la tercera parte del libro cuarto, título segundo, capítulo tercero. (Del Registro de la Propiedad inmueble. De los títulos inscribibles y de los anotables.) En los artículos del 2,897 al 2,903 F.

**CONCEPTO** INMATRICULACIÓN DERIVA DE MATRICULAR O matrícula, que la Real Academia Española define como «Inscripción en algún registro de una persona o cosa con el número que se le atribuye para facilitar su identifica-



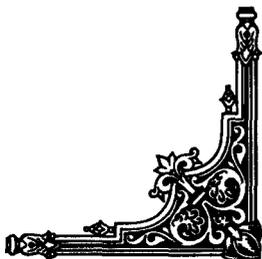


ción.» Rafael de Pina Vara la entiende como «La inscripción o anotación en el Registro Público, de personas, cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente. Incorporación de una finca a Registro de la Propiedad introduciéndolo de este modo en la vida registral». En este orden de ideas, para efectos registrales, Bollain Rozalem la conceptúa «el ingreso de una finca en el registro y por ello, la iniciación de la historia tubular del inmueble».

En el *Código Civil* para el Distrito Federal en materia común y para toda la república en materia federal su artículo 3046 establece: «La inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales.»

De tales conceptos podemos concluir que la inmatriculación es una inscripción, es decir, es el acto procedimental mediante el cual el registrador, cumpliendo con los requisitos legales, materializa en el libro correspondiente el acto jurídico, dejando con ello constancia fidedigna del mismo y dando publicidad al acto.

En este orden de ideas, la inmatriculación es la primera inscripción o base en la cadena esencial sobre la cual sucederán una serie de anotaciones e inscripciones que



debidamente instrumentados unas con otras nos permitirán conocer la situación real de la finca inscrita.

## 1) INFORMACIÓN DE DOMINIO

Se substancia a través de una jurisdicción voluntaria promovida ante la autoridad, debiendo cumplirse con lo siguiente:

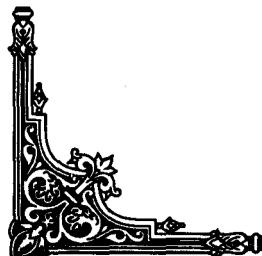
a) Debe de ser promovida por la persona que haya poseído un inmueble por el tiempo que se requiere para la prescripción (cinco años de buena fe y diez años de mala fe)

b) El promovente no debe de contar con título suficiente para prescribir o su título debe tener carácter deficiente.

c) Por no constar inscrito en el Registro Público de la Propiedad el inmueble a favor de persona alguna, no podrá demandarse la prescripción, de conformidad con las disposiciones que rigen los criterios del Registro Público de la Propiedad.

d) Acreditar la falta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad mediante certificado de no inscripción.

## DIVERSAS FORMAS DE INMATRICU- LACIÓN



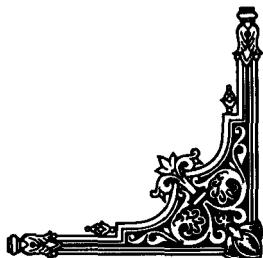


e) Acreditarse el cumplimiento de los requisitos fiscales del inmueble a inmatricular.

f) Citar al Ministerio Público.

g) Citar a la autoridad municipal correspondiente.

h) Citar a los colindantes.



i) Citar, en su caso, a la persona que aparezca como «titular fiscal» respecto al pago del impuesto predial.

j) Presentar por lo menos tres testigos, de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del inmueble.

k) Publicar la solicitud del promovente por tres veces, de tres en tres días, en la *Gaceta del Gobierno del Estado* y en otro periódico local de los de mayor circulación.

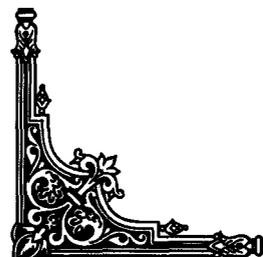
l) Fijar un ejemplar de la solicitud en el predio objeto de la información.

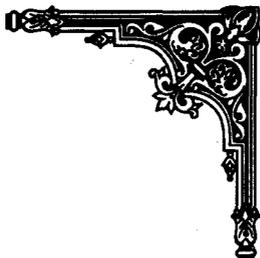
Acreditada la posesión, el juez mediante resolución declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, por prescripción. La resolución tendrá efectos de título de propiedad y será inscrita en el Registro Público.

## 2) INFORMACIÓN POSESORIA

Se promueve igualmente ante la autoridad judicial a través de jurisdicción voluntaria, debiendo cumplir con lo siguiente:

a) Debe ser promovida por la persona que tenga la posesión de manera pública, continua, pacífica, cierta y a título de dueño.





b) Debe de estar transcurriendo el tiempo establecido para prescripción.

c) El inmueble no debe encontrarse inscrito en el Registro Público de la Propiedad,

d) Los testigos declararán el origen y forma de la posesión.

El efecto registral de la inscripción de la información posesoria, se concreta a que transcurridos cinco años de hecha aquélla, se produce la prescripción.

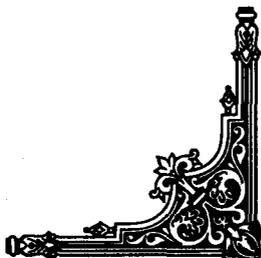
### 3) INMATRICULACIÓN JUDICIAL

Se promueve ante autoridad judicial mediante jurisdicción voluntaria y debiendo cumplir con lo siguiente:

a) Debe ser promovida por quien tenga título fehaciente con una antigüedad ininterrumpida de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción.

b) El inmueble no debe de estar inscrito en favor de persona alguna en el Registro Público de la Propiedad.

c) Debe de estar al corriente en el pago del impuesto predial, acreditándolo mediante la constancia correspondiente.



d) La persona que promueva debe acreditar su carácter de «titular fiscal» mediante la constancia emitida por la autoridad fiscal correspondiente.

e) Debe el promovente manifestar bajo protesta de decir verdad que está poseyendo el inmueble o el nombre de quién se encuentre poseyéndolo.

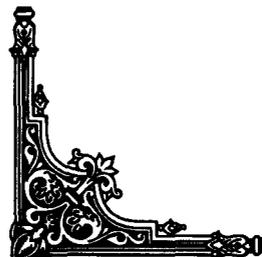
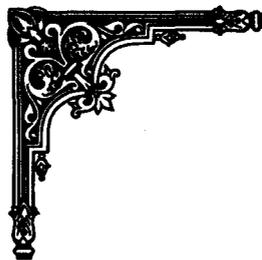
f) Publicar la solicitud de inscripción en la *Gaceta del Gobierno* y en uno de los periódicos locales de mayor circulación, por tres veces, con intervalos de diez días.

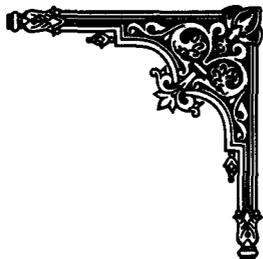
g) Debe citarse a la autoridad municipal correspondiente, a los colindantes, a las personas que figuren en los registros fiscales, así como al poseedor cuando sea el caso, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

h) No debe haber oposición ordinaria.

#### 4) INMATRICULACIÓN MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DE UN DECRETO

Se verifica automáticamente en el momento en que es presentada la *Gaceta del Gobierno* que contenga la publicación del decreto de desafectación que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no te-





nía tal carácter, o bien el título o títulos que se hayan derivado del mismo.

#### 5) INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

Se promueve por la persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la ubicación del inmueble, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Elaborar solicitud por escrito que contenga: nombre y domicilio del solicitante, la naturaleza y descripción del inmueble, causa y origen de la posesión y el nombre de quien adquirió la misma.

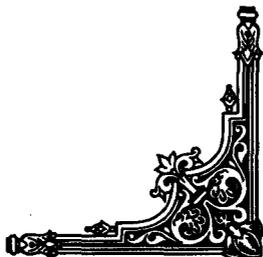
b) El certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna.

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

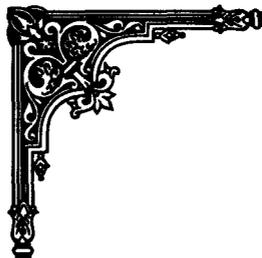
d) Plano descriptivo y de localización del inmueble.

e) Constancia de la autoridad municipal de que el inmueble no forma parte del dominio del poder público.

f) El documento con que se acredite y justifique su derecho a inmatricular.



g) La publicación de una parte de la solicitud en la *Gaceta del Gobierno* y en otro periódico local de los de mayor circulación, por tres veces, de tres en tres días.



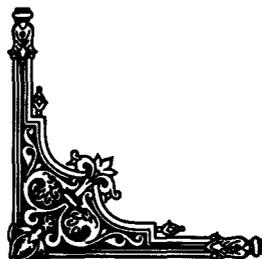
h) Notificación a los colindantes.

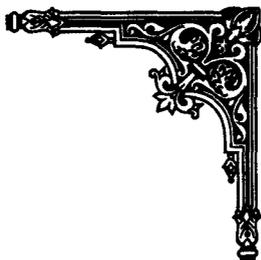
i) Los demás requisitos, datos o constancias que el Registrador solicite, cuando a su juicio estime incompleta la justificación del derecho del solicitante.



## 6) INMATRICULACIÓN MEDIANTE INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS SOLARES

Como referimos anteriormente, se verifica por la inscripción de los títulos expedidos por el Registro Agrario Nacional o de los documentos que conviertan un bien ejidal en propiedad privada.





### **ANALOGÍAS:**

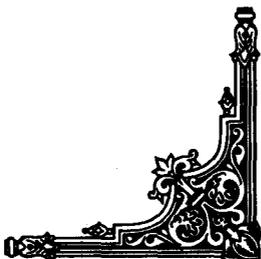
A) El objetivo primordial de los procedimientos analizados se concreta a incorporar bienes inmuebles al sistema registral.

B) Las resoluciones pronunciadas en los referidos procedimientos, sean judiciales o administrativas, no causan ejecutoria, es decir, dejan a salvo los derechos de terceros; en consecuencia, pueden ser combatidas por la persona que posea un mejor derecho, declarándose su nulidad y ordenándose la cancelación de la inscripción correspondiente.

### **DIFERENCIAS:**

A) La información de dominio y la inmatriculación judicial se substancian ante una autoridad judicial. La inmatriculación administrativa, ante una autoridad de carácter precisamente administrativo.

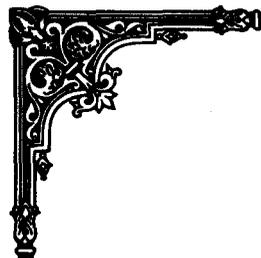
B) En los procedimientos judiciales, se cita a las autoridades y personas que de alguna forma puedan tener un interés en la solicitud, estando en aptitud de comparecer o no; el procedimiento administrativo sólo requiere la presentación de constancias de las autoridades relacionadas, constancias que constituyen documentos públicos y, en consecuencia, hacen prueba plena.



C) En el procedimiento administrativo se requieren constancias que salvaguarden el interés público (del comisariado ejidal o comunal y de la autoridad municipal).

D) La autoridad administrativa cuenta con la facultad de requerir mayores datos o documentos que proporcionen mayor certeza sobre el derecho del solicitante.

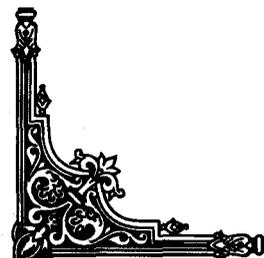
E) El procedimiento administrativo es más ágil y económico.

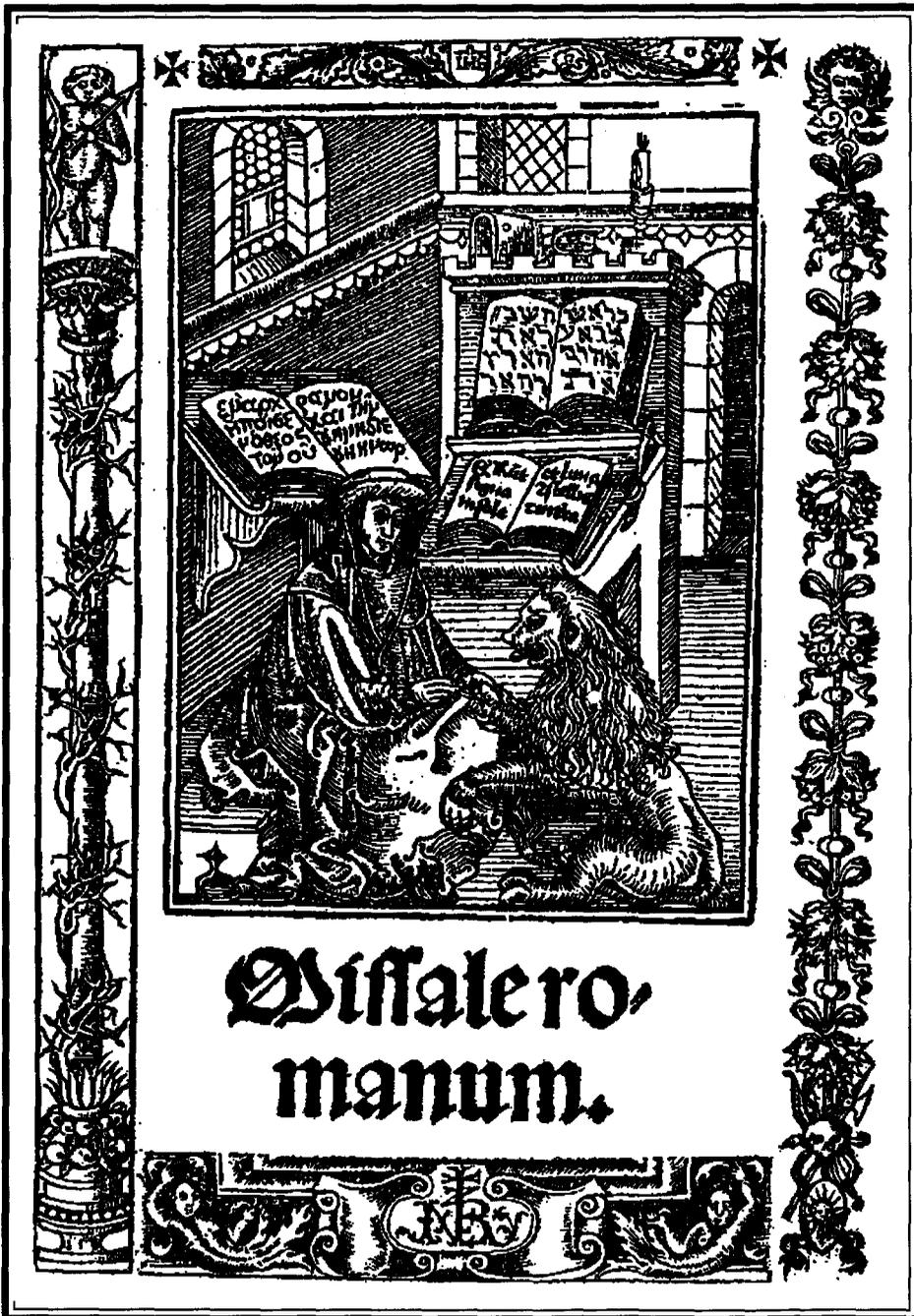


SIN DUDA, Y AUN CUANDO LA INMATRICULACIÓN acredita los derechos derivados de la posesión en nuestra entidad, en muchas ocasiones ha sido el instrumento capaz de resolver los problemas de la tenencia de la tierra, dándole inclusive el carácter de documento fidedigno para acreditar «la propiedad», por lo que la inscripción del contrato privado de enajenación de un inmueble se inscribe para que la posesión tenga fecha cierta y determinada, dándole publicidad registral.

El artículo 800 del *Código Civil* para el Estado de México establece: «Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.»

## EFFECTOS LEGALES Y REGISTRALES



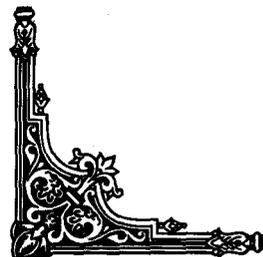
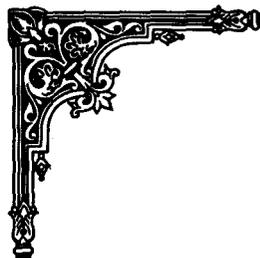


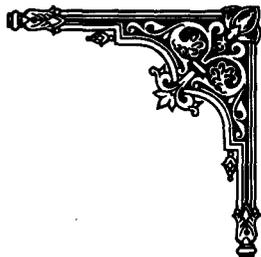
# Diffalero manum.

La certeza en la posesión se relaciona con el artículo 2659 del referido ordenamiento legal que prevé: «La inscripción de un documento en el Registro conforme a las prescripciones de este Código, da publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados para que surtan efectos contra terceros.

«Los documentos que siendo registrables no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los celebren, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables.»

De lo anterior consideramos que la inmatriculación administrativa es una figura eficiente y capaz de resolver los problemas suscitados por las enajenaciones privadas. Sin embargo, consideramos que para reforzarla sería importante estudiar la posibilidad de hacer una anotación especial en el Registro Público de la propiedad correspondiente en materia de inmatriculaciones administrativas, para que quien adquiera vía contrato privado y regularice su propiedad por medio de la inmatriculación administrativa, pueda a través del transcurso del tiempo obtener una resolución judicial que lo declare propietario. Pensamos que el juzgar acerca de la pertenencia de un derecho a una persona se trata de una función materialmente jurisdiccional, por lo tanto reforzaría más la

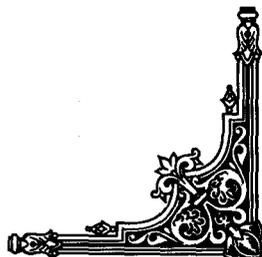




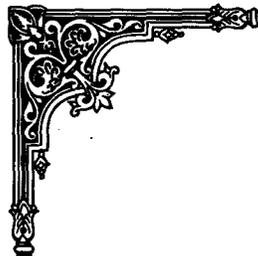
intervención de los órganos jurisdiccionales para hacerla más sólida, lográndose además la debida seguridad jurídica que todos deseamos para las operaciones de transmisión de propiedad.

Para que se adquiriera la propiedad debe venir respaldada por alguna resolución emitida por autoridad competente, por lo que consideramos que el Poder Judicial es el idóneo para dictar resoluciones de esta naturaleza, y lo es también para juzgar sobre la pertenencia de un derecho a una persona ya que consideramos que dichas resoluciones no exclusivamente serían declarativas sino constitutivas de un derecho.

Proponemos que se pudiera estudiar la posibilidad de crear un procedimiento, a través del Registro Público de la Propiedad, para que pasando el termino de prescripción que establece nuestra legislación civil se pudiera hacer una homologación de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad; para que en un procedimiento sumario, que bien pudiese ser de jurisdicción voluntaria, el juez declarara como propietario a quien llevó a cabo el trámite de inmatriculación administrativa. De este modo, consideramos que se le daría la certeza absoluta, tanto por parte de la autoridad administrativa como el reforzamiento por parte del poder judicial.



Sus ventajas son: a) Ahorro en tiempo; b) Ahorro en costo; c) Simplificación de trámites; d) Mayor certeza jurídica; e) Desahogo en los juzgados y f) Economía procesal.



Esperamos que estas reflexiones puedan trascender a algo positivo, ya que estamos convencidos de que la realidad es la que transforma al Derecho, no el Derecho a la realidad.

