

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo terminal se plantea una perspectiva del proceso jurídico que se lleva ante una autoridad judicial con el objeto de brindar mayor certeza jurídica y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, tal es el caso del juicio de usucapión o acción de prescripción por medio de la cual por el simple transcurso del tiempo se van adquiriendo derechos posesorios necesarios para escriturar, cuyo fin es obtener un título de propiedad, tomando en consideración el proceso de inscripción de las sentencias de usucapión.

Para llevar este acabo este procedimiento se requiere de cubrir con formalidades, es decir con un formalismo a fin de hacer eficaz la sentencia ejecutoriada de usucapión. Debe entenderse por formalismo al conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes que lo señalan, para exteriorizar la voluntad y así dar validez al acto jurídico y al contrato. Sin embargo es pertinente también señalar lo que se entiende por forma, que se define como signo o conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad de o de los agentes de un acto jurídico o contrato.

La importancia y trascendencia de cubrir con las formalidades pertinentes para un trámite dentro del Instituto de la Función Registral del Estado de México, es para obtener claridad en el ingreso, desarrollo y conclusión del trámite que corresponda, ya que al cumplir con las formalidades se evita en lo posible la acción de nulidad. Así, en el tema procesal el formalismo de la instancia no es mas que el conjunto de actos y plazos procesales que deben ser ejercidos y cumplidos, desde el inicio hasta el final de la instancia, obedeciendo las formas preestablecidas que no pueden ser dejadas en la litis a voluntad de las partes, y que en la actualidad el derecho moderno tiende a simplificar para evitar complicaciones en el proceso, que puedan constituirse en verdaderos obstáculos al momento de reclamar un derecho.

Para llevar a cabo el desarrollo del presente tema en estudio, se han utilizado los métodos histórico, analítico, deductivo, hermenéutico, inductivo, documental, sintético y estadístico. Es así que el trabajo terminal en estudio cubre con los objetivos que se plantean, a fin de demostrar la hipótesis planteada en la investigación. Para tal esquema, en el capítulo primero se analizan los aspectos ontológicos y hermenéuticos del juicio de usucapión, su origen y fundamentación; el segundo capítulo observa las generalidades del procedimiento de inscripción de las sentencias de usucapión así como las figuras jurídicas de reciente creación como son: la partida electrónica y el folio real; el tercer capítulo analiza la esencia y funcionalidad del instituto de la función registral como organismo descentralizado en el Estado de México; El cuarto capítulo plantea la problemática de la protocolización de las sentencias de usucapión en el campo laboral y fiscal del Distrito Judicial de Texcoco con relación al Código Civil vigente en el Estado de México.

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

OBJETO DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación se realiza en el ámbito del Derecho Registral, específicamente en el área Civil en relación con la inscripción de las sentencias de usucapión, basándose en un estudio del proceso de inscripción cuyo fin es garantizar la certeza y seguridad jurídica para que surta los efectos jurídicos contra terceros otorgando publicidad al acto.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Esta interrogante que se desarrolla a lo largo del presente trabajo de investigación es con la firme convicción de demostrar la eficacia de una sentencia ejecutoriada como requisito de formalidad. ¿Es imprescindible la formalidad en la inscripción de la sentencia de usucapión para otorgar certeza y seguridad jurídica, hasta que se protocolizan para que se considere como Escritura Pública?

OBJETIVO GENERAL

Demostrar el impacto de una sentencia ejecutoriada sustentada en un derecho real, como requisito de inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- ✓ Conocer los conceptos generales y sus antecedentes del Juicio de Usucapión para determinar la eficacia del documento como requisito de procedibilidad.

- ✓ Caracterizar los elementos que interviene dentro del juicio de usucapión a fin de brindar certeza y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.
- ✓ Dimensionar posibles soluciones a la problemática de la inscripción de las sentencias de usucapión ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México.
- ✓ Proponer un proceso que brinde mayor celeridad y eficacia en los procesos de inscripción para brindar servicios de calidad a la población del Distrito Judicial de Texcoco.

HIPÓTESIS

Si la formalidad es un requisito necesario en el proceso de inscripción de la sentencia ejecutoriada ante el Instituto de la Función Registral, entonces el promovente debe cumplir con ella, para otorgar certeza y seguridad jurídica y así poder convertirse en propietario del inmueble.

MARCO TEÓRICO

La presente investigación utiliza como eje rector la teoría del austriaco Ludwig Von Bertalanffy por la concepción sistemática, cuya esencia es entender el trasfondo de los requisitos que son necesarios para la inscripción de las sentencias de usucapión y que como lo cita su autor un sistema debe considerar como ente o fenómeno integrado que engloba todos los aspectos y niveles que lo componen, caracterizándose por su integración mutua y para mi es muy importante tomar en cuenta cada elemento que conlleva mi tema para poder integrarlo mutuamente en un grupo social y poder determinar su contexto, ya que si bien es cierto esta teoría se basa en el isomorfismo (que significa una correspondencia de uno a uno entre los objetos de sistema diferentes que preservan la relación entre los objetos) de conceptos, leyes y modelos en diversos campos buscando un nivel de interpretación alto, con similitudes considerables aunque tengan una estructura análoga en diferentes campos, con ello podemos establecer el sentido del fenómeno en el tiempo y espacio, si partimos del fundamento de esta teoría al se adecua a mi tema de trabajo terminal ya que

puedo llegar a establecer la relación y fundamentación porque mi tema se compone de diversos conceptos como son ¿Qué es el Juicio de Usucapión?, ¿Qué es la Fe pública? Y el más importante ¿Que es la Protocolización? Solo por citar algunos lo que nos permite crear un conjunto de sistemas específicos correlativos en niveles jerárquicos que van a permitir visualizar cambios significativos en los mismos cuyo resultado modifica el fin primario que en mi tema es que las sentencias de usucapión no sean revestidas de doble fe pública lo cual da como resultado la reflexión en el proceso del conocimiento, a través de la ciencia.

ÁREA DE VINCULACIÓN CON EL PLAN DE ESTUDIOS:

Derecho Civil y Derecho Registral.

MÉTODO DE TRABAJO

De acuerdo a los objetivos perseguidos en la presente investigación. En mi primer capítulo utilizo el método histórico para brindar un enfoque general de todos los efectos y cambios que ha tenido a lo largo del tiempo, el Juicio de Usucapión, en el segundo capítulo el método deductivo y analítico el primero necesario para la deducción de conceptos necesarios y por ende el análisis de los mismos ya que al separar las partes que integran el problema en nuestro tema podemos ver por separado los elementos a fin de estudiarlos y así poder determinar la relación en el proceso cognoscitivo que existe entre los elementos y determinar las variantes que genera o las incongruencias de forma individual; en el tercer capítulo el método hermenéutico, analítico y documental a fin de entender propiamente la figura del Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM) y en el cuarto capítulo un método sintético, deductivo y estadístico para poder determinar las principales problemáticas en la protocolización de las sentencias, las soluciones y en consecuencia las estadísticas dentro de la Oficina Registral del Distrito Judicial de Texcoco con el con el nuevo Sistema Integral Registral del Estado de México (SIREM).

ESQUEMA DE TRABAJO

Se considera que para cumplir los objetivos y demostrar la hipótesis planteada el esquema de trabajo debe contener en el capítulo primero los aspectos ontológicos y hermenéuticos del juicio de usucapión su origen, su fundamentación para entender con ello la forma de tramitación de la acción prescriptiva, en el segundo capítulo las generalidades del procedimiento de inscripción de las sentencias de usucapión así como las figuras jurídicas de reciente creación como son la partida electrónica y el folio real; en el tercer capítulo se debe de comprender la esencia y funcionalidad del instituto de la función registral como organismo descentralizado en el estado de México; en el cuarto capítulo vislumbrar la problemática de la protocolización de las sentencias de usucapión en el campo laboral y fiscal en el distrito judicial de Texcoco con relación al código civil vigente en el Estado de México.

CAPÍTULO PRIMERO

ASPECTOS ONTOLÓGICOS DEL JUICIO DE USUCAPIÓN

1.1.- Concepto y antecedentes del juicio de usucapión.

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad o cualquier otro derecho real, mediante el ejercicio de la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos en la ley.

Y así el artículo 1930 del Código Civil del Estado de México señala: Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales.

También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean."

La usucapión determina la adquisición automática, sin necesidad de declaración judicial del derecho, el poseedor se convierte en propietario una vez transcurrido el plazo, ello no obstante si se promueve juicio sobre la propiedad la usucapión ha de ser alegada y probada.

La usucapión tiene carácter retroactivo, una vez transcurrido el plazo se entiende que la adquisición del derecho tuvo lugar en el momento en que comenzó la usucapión.

Hay dos tipos de usucapión, la ordinaria que requiere la buena fe y el justo título y la extraordinaria que no los requiere.

La **usucapión** (a veces llamada **prescripción adquisitiva**) es un modo de adquirir la propiedad de una cosa y otros derechos reales mediante la posesión continuada de estos derechos durante el tiempo que señala la ley. La usucapión es una figura de nuestro derecho civil, mediante la cual, quien poseyó un departamento, una casa o un terreno, durante un cierto lapso de tiempo exigido por ley, se convierte en propietario del inmueble en cuestión, a través de un juicio, que tramitará ante el juez del lugar de ubicación de la finca. Una vez cumplidos los

plazos, se inicia un proceso jurisdiccional en el cual, hay que cerciorar al juez competente, quien, con su sentencias, será el único puede declarar propietario al interesado. 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 el presente código. (Legislación vigente del Estado de México.)

Usucapión etimológicamente proviene de la palabra “*Usus-Us*: uso, empleo, ejercicio, práctica; del verbo *Utor*: emplear, realizar; del verbo *Capio-Is-Capere-Cepi-Captum*: coger, tomar, y del sufijo-ción: que indica resultado o acción: es el adquirir el dominio de algo por la posesión prolongada” (DEHESA DÁVILA G. , 2005).

Otros autores señalan que “La palabra usucapio, deriva de *us capare*, la cual significa adquirir por el uso, es decir, por la posesión. Por lo que podemos conceptualarla como una forma de adquirir un derecho real mediante la posesión del bien en que recae, de una manera pública, pacífica, continua y con la apariencia del título que se dice tener a nombre propio, por todo el tiempo que fija la ley” (NICOLÁS GONZÁLEZ, 1993,).

También se define como el modo de adquirir el dominio, poseyendo una cosa mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley. Es decir, la conversión de la posesión en propiedad (Diccionario enciclopédico de Derecho Usual, (Guillermo Cabanellas). Nuestro Código Civil vigente, en su artículo 5.127 la define como: “... 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”.

Los juicios de usucapión normalmente son para acreditar la propiedad de un inmueble determinado, teniendo como requisito el hecho de poseer el citado inmueble de forma pública, pacífica, continua, de buena fe y con justo título; dicha posesión es de diez años de mala fe y de cinco años de buena fe, la demanda se ejercita en contra de persona determinada, en contra de todo aquel que se crea con derecho al citado inmueble, en contra del registro público de la propiedad actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de México del lugar donde se encuentre el inmueble.

La usucapión denominada en nuestro Código Civil como prescripción positiva y por la doctrina también como prescripción adquisitiva. Es verdaderamente asombroso que no se encuentre disposición legal acerca de la prueba del derecho de propiedad si consideramos que, el derecho del crédito al contrario tiene una prueba minuciosamente regulada por la ley. “El único modo de suministrar una prueba absoluta del derecho de propiedad consiste en probar que ha poseído uno mismo o en combinación con sus causantes durante el tiempo necesario para la usucapión...” (SERRANO ACEVEDO, 2005).

Es de explotado derecho que dentro de los diversos modos o dentro de las diversas formas de adquirir la propiedad, sólo tendrán tal carácter en un sistema jurídico determinado, aquellas reconocidas y sancionadas por la ley, en atención a la seguridad jurídica que debe imperar y a la certeza que cada propietario merece tener, de que el bien sobre el cual recae su derecho le pertenece de manera legítima y exclusiva, sin que nadie pueda contradecir tal derecho. De ahí que principalmente los códigos civiles de las entidades federativas de la República Mexicana, regulen tales modos, excluyéndose a aquellos que por razones de diversa índole no se juzguen convenientes.

La doctrina se ha encargado de clasificar a los distintos modos de adquirir la propiedad en razón a diversos criterios, así tenemos que en atención a su extensión, dichos modos pueden ser a título particular y a título universal, en atención a la contraprestación otorgada por la adquisición, pueden ser a título oneroso o a título gratuito en atención a la causa que los origina, son por acto entre vivos y por causa de muerte y en atención a la posibilidad de haber formado con anterioridad para del patrimonio de una persona, tales modos o medios pueden ser originarios y derivados, en los primeros el derecho de propiedad surge por primera vez, siendo su titular la primera persona que ha tenido la propiedad del bien y en los segundos, que son los más numerosos, el derecho adquirido estuvo ya en otro u otros patrimonios antes de la adquisición por parte de su titular. El único modo originario que reconoce la doctrina es la operación que consiste en la aprehensión material de una cosa que no ha tenido dueño, con el propósito de adquirirla en propiedad; en México, la doctrina es unánime al

considerar que con fundamento en el primer párrafo del artículo 27 constitucional, no es posible adquirir bienes inmuebles por ocupación. La usucapión tal como se reglamenta en nuestros ordenamientos legales, es un modo de adquirir la propiedad a título particular, gratuito u oneroso (si se ha dado alguna contraprestación por la posesión), por acto entre vivos y derivado, puesto que el poseedor va a adquirir de otra persona, la cual a su vez va a perder, el dominio sobre un bien, así ha sido hasta nuestro días como se ha regulado la usucapión, tal como lo veremos sumariamente enseguida.

1.1.1.- Origen del juicio de usucapión.

La palabra "Usucapión", tiene que ver con el Derecho de la antigua Roma. El término *usucapio* o *usucapio* proviene del latín *usus* y *capere*, es decir, adquirir por el uso.

Es necesario distinguir a la prescripción adquisitiva de la prescripción extintiva pues, por influencia francesa, se intentó reconducir a unidad dogmática la categoría de prescripción. Incluso, algunos códigos civiles les intentan dar un tratamiento unitario. Existen dos teorías que explican la existencia de la usucapión. Por un lado la *teoría subjetiva* señala que el fundamento está en la renuncia, el abandono o la voluntad de renunciar al derecho real que tiene el titular no ejercitando ninguna acción de defensa frente a la posesión de otro. Sin embargo, esta teoría hay que rechazarla pues bastaría con demostrar que esa voluntad de renuncia no existe para invalidar la usucapión. Por otro lado, la *teoría objetiva*, que es la más aceptada, señala que el fundamento es dar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas consolidando las titularidades aparentes, es decir, el *statu quo* de la posesión.

El término usucapión en nuestro sistema jurídico es de origen latino, se tomó de la palabra *usucapio* la cual se compone a su vez de la palabra *usu capere*, que significa adquirir por el uso. Como institución jurídica se reconoce y regula por primera vez en la Ley de las XII Tablas, específicamente en la número VI, la cual señala que los bienes inmuebles se adquieren por usucapión en dos años y los demás bienes en uno; en el derecho clásico romano la usucapión se utiliza como un medio para adquirir el dominio *ex jure quiritum* de una cosa *mancipi*, por parte del llamado propietario *in bonis* que ha recibido la misma por medio de una *sumple traditio*, produciendo los mismo efectos por

virtud de una *mancipatio*, utilizándose también para hacer adquirir la propiedad al poseedor que da buena fe ha recibido la cosa *mancipi* o *nec Mancipi* de quien no era propietario o de quien no estaba autorizando por éste para tramitarla.

Por la usucapión se adquirían aquellas cosas corpóreas susceptibles de propiedad privada, fueran *mancipio* o *nec Mancipi*, no pudiendo en consecuencia ser materia de usucapión las cosas extra *comercium*, tales como las cosas *divini juris*, las cosas públicas, los hombres libres, los fundos provinciales, las cosas robadas, etc., siendo las condiciones requeridas para usucapir las siguientes: una causa justa (o justo título), buena fe en el poseedor y el transcurso del tiempo marcado por la ley.

Dentro de la importante reforma de Justiniano a la Legislación Romana está la concesión de la ciudadanía a todos los habitantes del Imperio Romano, dejando por consecuencia de aplicarse la diferencia entre fundos provinciales y fundos itálicos; suprimió también la diferencia entre bienes *manipi* y bienes *nec Mancipi*, fusionando además la figura la usucapión con la *praescriptio longi temporis*, quedando subsistentes las normas dictadas para la usucapión que no contravinieran talas reformas, cambiando los plazos para usucapir a diez años entre presentes y veinte años entre ausentes para los bienes inmuebles y de tres años para los bienes muebles, utilizando para estos últimos la palabra usucapión y para aquéllos (los bienes inmuebles) el término prescripción.

1.1.2.- Sujetos que intervienen en el juicio de usucapión.

Los elementos constitutivos de la usucapión son los siguientes:

- a) El elemento subjetivo o personal: está formado por dos sujetos. El primero es el poseedor del bien, que se denomina prescribiente, por otro lado, el propietario o la persona que transmite este bien y contra quien corre la usucapión, no recibe un nombre en especial.
- b) Elemento objetivo o real: Se constituye por los bienes que se prescriben y la idoneidad de los mismos; aunque nuestra ley sustantiva civil vigente no establece en su Libro Quinto, Título Cuarto, Capítulo V denominado “De la Usucapión”, los bienes que se pueden usucapir, únicamente hace mención

de los bienes inmuebles que pertenecen al Estado, municipios y demás entidades de derecho público, serán imprescriptibles; por lo que hay que remitirse al Libro Quinto, Título Primero, denominado “Disposiciones Generales”, para saber cuáles pueden ser objeto de apropiación; siendo éstos los que no estén excluidos del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley. Así el artículo 5.3 del Código Civil en el Estado de México, expresa: “Están fuera del comercio por su naturaleza los que no pueden ser poseídos físicamente por algún individuo exclusivamente; y por disposición de la ley de las que ella declara irreductibles a propiedad particular”.

- c) El elemento formal: lo constituye la posesión y el tiempo necesario para que, quien ha venido poseyendo se ha declarado propietario (NICOLÁS GONZÁLEZ, 1993,).

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad de bienes en virtud de la posesión, por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley; respecto de ésta definición notamos que son dos los elementos importantes de la usucapión: la posesión y el transcurso del tiempo señalado por la ley. Por lo que respecta a la posesión, cuyo principal efecto es la usucapión, siguiendo a Rojina Villegas (ROJINA VILLEGAS) diremos que las cualidades que deben reunir a fin de ser apta para adquirir el dominio por usucapión y cuya esencia la vicia, son las siguientes:

a) Que la posesión sea:

1.- Debe ser en concepto de propietario: lo cual significa que el prescribiente debió adquirir la posesión en razón de un acto jurídico que tenga como fin la transmisión de la propiedad, es decir, el poseedor debe contar con justo título. Se entiende por título el acto por el cual se entra a poseer, mismo que debe ser idóneo para transmitir el dominio; por ejemplo: una compraventa, una permuta, una donación, por citar algunos.

2.- Deber ser pacífica: se considera pacífica cuando no se adquiere por violencia.

3.- Debe ser continua: la posesión es continua cuando el poseedor, ejecuta en forma constante los actos materiales de uso, goce y disfrute del bien; sin embargo, no se exige que todos los días se ejecuten esos actos, si no que sólo exista una periodicidad de ellos suficiente para demostrar la intención del ejercer la posesión constantemente.

4.- Debe ser pública: lo es cuando se ejercita de tal modo que tenga conocimiento de ella todo mundo, de otro modo, la posesión estará afectada del vicio de la clandestinidad.

b) La buena fe: la frase "buena fe" procede de la expresión latina *bona fides*. Se utiliza para indicar el espíritu de lealtad, de respeto al derecho y de fidelidad, es decir, como ausencia de simulación, de dolo en las relaciones entre dos o más partes en un acto jurídico (Ibídem, Pág. 422).

Se considera poseedor de buena fe:

- a) El que entra en la posesión en razón de un título suficiente para darle derecho de poseer; también lo es,
- b) El que ignora los vicios de su título que le impiden ser poseedor con derecho (NICOLÁS GONZÁLEZ, 1993,).

La buena fe siempre se presume, y basta que haya existido en el momento de la adquisición. El tiempo para usucapir; en los bienes inmuebles será cinco años y para muebles tres años (artículos 5.130, fracción I y 5.132 del Código Civil vigente en el Estado de México).

Hay que distinguir dos clases de usucapión. De un lado, la prescripción adquisitiva **ordinaria**, que opera cuando concurre a favor del usucapiente buena fe y justo título. ("**Usucapiente**": Es el que adquiere o pretende valer su derecho mediante la usucapión). Por otro lado, la prescripción adquisitiva **extraordinaria**, que se funda exclusivamente en la posesión y no requiere ni buena fe, ni justo título. Ambas formas operan de manera distinta según si recaen sobre bienes muebles o inmuebles. La usucapión opera *ipso iure*, esto es, basta que se den los requisitos legales para que se usucapa por el sujeto pasivo

de la usucapión. Para que se dé la figura de la usucapión deben concurrir unos requisitos generales aplicables a cualquier forma de usucapión y otros especiales para cada supuesto de usucapión. El requisito general es que sea en concepto de dueño, pública es decir no oculta, pacífica, que no se tenga violentamente, y posesión no interrumpida, es decir, continua.

Mientras la prescripción adquisitiva ordinaria requiere además justo título y buena fe, la prescripción adquisitiva extraordinaria no se requiere ninguno ellos. Además, si bien en ambos casos es necesario que la posesión se conserve durante un tiempo, tratándose de la prescripción adquisitiva extraordinaria ese lapso de tiempo es normalmente mayor.

1.1.3. Etapas del juicio de usucapión.

❖ Tiempo, lugar y forma de interposición de la demanda.

El actor puede ejercitar la acción o interponer la demanda cuando él lo decida, cuando le convenga, sin perder de vista los plazos de prescripción de los derechos, la Interposición de la demanda interpretado esto como la presentación de la misma, se debe promover ante el tribunal competente en razón del territorio a fin de hacerla valer oficialmente, porque esta competencia por territorio va a determinar cuál es el juez competente en cuestión de ubicación y, entonces, esto determinará el lugar físico donde la demanda debe ser presentada.

La forma de interposición de la demanda se sustenta en la forma escrita u oral o por comparecencia ya que esto implica cumplir con los extremos de la acción. El efecto de la presentación de la demanda señala el principio de instancia entendida ésta como una instancia proyectista de los documentos fundatorios de la acción y de aquellos que acreditan la personalidad del actor, este escrito debe estar debidamente acompañado de un traslado cuya finalidad es que el demandado o su abogado pueda tener una idea integral de en qué consiste la demanda y qué documentos se han acompañado a ella (GOMEZ LARA, 2003).

❖ Admisión de la demanda y sus efectos.

La admisión de la demanda se da cuando esta cumple con los requisitos que establece el Código Civil del Estado de México en relación con el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, esto permite que el juez, una vez que admite la demanda, ponga a funcionar el mecanismo jurisdiccional para que enseguida ordene la notificación del demandado de que se presente a juicio, esto implica que el demandado ya ha sido llamado a juicio lo que va a obligar a recabar su anuencia o consentimiento para no seguir adelante con el procedimiento (GOMEZ LARA, 2003).

❖ **Concepto Y formas de emplazamiento.**

El emplazamiento o notificación, la palabra emplazamiento significa dar una plaza al demandado con base en la ley para que se apersona a juicio, a fin de

que comparezca a dar contestación a la demanda cuyo fin es el ser oído y vencido en juicio y en cuyo procedimiento se deben cumplir con las formalidades esenciales del procedimiento, está notificación se realiza por el notificador adscrito al juzgado competente dándole de viva voz y personalmente la noticia al demandado de su llamamiento que el tribunal le hace para que comparezca a juicio, otra forma es por cédula entendiéndose por cédula un documento que condensa el acuerdo que se le va a notificar a alguien a quien no se le ha encontrado, otra forma es el edicto que es una inserción periodística, un aviso en donde se llama a alguien de quien se desconoce su domicilio actual, el emplazamiento puede ser nulificado cuando haya sido realizado en forma defectuosa o viciada a través de un incidente de nulidad de actuaciones.

❖ **Actitudes del demandado.**

Las actitudes que el demandado puede asumir, una vez que ha sido vinculado en la relación procesal son (AGUIRRE GONZALEZ, 1976,):

- El Allanamiento.

- Resistencia u oposición.
- Contraataque o contrademanda.
- Inactividad o rebeldía.

El allanamiento según el maestro Alcalá Zamora es una figura autocompositiva unilateral de solución de litigios ya que la parte resistente del litigio despliega una actitud tendiente a resolver el conflicto, actividad por la cual da solución al conflicto en el que era parte resistente y se convierte en parte sometida, el cual para ser judicial debe de hacerse dentro del proceso y ante juez competente.

Si existe oposición a la demanda por parte del demandado éste va a objetar en alguna de sus forma ya sea la pretensión o la fundamentación de la pretensión del actor, o bien va a atacar algún aspecto que él considere que no es correcto o valido. Con las excepciones u oposiciones sustanciales el actor niega la existencia de la razón o de los hechos y derechos de la prestación del actor.

Esta actitud permite al demandado dirigir al actor una nueva prestación a través de la reconvencción cuyos fines son ahorrar actividad procesal en la medida en que los dos litigios distintos se resuelvan al o largo, a través de un mismo cauce procesal y evitar sentencias contradictorias en los asuntos que tengan entre sí conexidad.

Se llama rebeldía a la situación producida por no realizar el acto en que consiste la carga procesal, esta rebeldía se produce tanto por el actor como por él demandado al no efectuar actos procesales para que la ley ha concedido oportunidades limitadas en el tiempo, medidas en plazos y términos, esta puede ser parcial o total, se considera parcial cuando el actor o demandado dejan de realizar un determinado acto procesal, cuando se abstiene de actuar ocasionalmente y la rebeldía total se presenta cuando el demandado ha sido emplazado legamente, no concurre al proceso absteniéndose de realizar todos los actos que le correspondan según su posición procesal.

❖ **Audiencia de conciliación.**

Es la audiencia en la cual deben comparecer ambas partes y que será presidida por el tribunal, con un muy complejo contenido pero con el fin primordial de evitar el litigio, o limitar el objeto y depurar el procedimiento., cuando una de las partes no comparece a dicha audiencia sin motivos justificados , el juez debe imponer una sanción, si en esta audiencia no se llega aun avenimiento o arreglo el juez debe continuar con el proceso dando apertura en la misma audiencia a la dilación procesal (BARIOS DE ANGELIS, 1975).

❖ **Ofrecimiento de pruebas y desahogo.**

La actividad probatoria se realiza con el fin de acreditar, verificar o comprobar los hechos aducidos por las partes, la prueba procesal es la acción y efecto de probar desde el punto de vista jurídico procesal, la prueba puede entenderse en dos sentidos según lo cita el Maestro Ovalle Favela el primero: en un sentido estricto pues solo se basa en la obtención del cercioramiento judicial acerca de los hechos indispensables para la resolución del conflicto sometido a prueba y el segundo sentido comprende todas las actividades procesales que realizan a fin de obtener dicho cercioramiento con independencia de que este se obtenga o no, basados en los siguientes principios rectores:

- El juez no debe juzgar por el conocimiento extraprocesal que tengan los hechos controvertidos.
- Las pruebas deben ser producidas por las partes aunque en algunos casos la ley da facultades al juez para producirlas.
- No deben admitirse pruebas impertinentes, contrarias a derecho, inmorales o las que se refieran a hechos imposibles.
- Las que conciernen a hechos cuya existencia o inexistencia no este no
- Las pruebas contarías a la dignidad del hombre y al respeto que merece la persona humana, así como aquellas en las cuales haya cosa juzgada.

El desahogo de las pruebas se realiza en forma específica atendiendo a las características propias y su naturaleza, los aspectos relativos a la forma, el modo, el tiempo y el lugar de desahogo de las pruebas van dándose de forma particular con cada una de las clases de prueba, ya que cada medio de prueba tiene sus propias reglas y su propia naturaleza en cuanto a su desahogo.

❖ **Sentencia civil.**

La sentencia es el acto final de un proceso normal que se desarrolla en todos sus pasos con la finalidad de aplicar la ley sustantiva a un caso concreto para solucionarlo o dirimirlo, la sentencia como acto jurisdiccional de gran importancia ha sido motivo de atención y de estudio muy especial por parte de los cultivadores del derecho ya que esta es un documento material donde se plasman los conceptos y las ideas y en cuyos requisitos formales y materiales conllevan a la redacción de la misma, la cual se compone de cuatro secciones:

-El preámbulo: Contiene el señalamiento del lugar y la fecha del tribunal del que emana la resolución, nombre de las partes y la identificación del tipo de proceso en que se está dando la sentencia.

-Los resultados: Son considerados de tipo histórico descriptivo en el que se relatan los antecedentes de todo el asunto con referencia a la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones y argumentos y la mecánica de desahogo.

-Los considerandos: Son la parte medular de la sentencia ya que una vez que se revisaron los antecedentes así como la historia del asunto se llega a las conclusiones y a las opiniones del tribunal, como resultado de la confrontación entre las prestaciones y las resistencias.

-Los puntos resolutivos: Son la parte final de la sentencia en donde se precisa en forma muy concreta si el sentido de la resolución es favorable al actor

o al demandado, así mismo se establecen los plazos para que se cumpla la propia sentencia (GOMEZ LARA, 2003).

1.1.4.- ¿Qué es una sentencia de usucapión?

Las sentencia de usucapión es una resolución emitida por la autoridad que conoce del caso o asunto derivada de la adquisición de los bienes mediante la posesión en concepto de propietario, en forma pacífica, continua y pública durante el tiempo y con las condiciones que la ley establece (ROCCO, 1994), la usucapión de los bienes inmuebles se promoverá contra quien aparece como propietario en el Instituto de la Función Registral. Cuando la demanda fuere confesada expresamente, en todas sus partes, y el actor manifieste su conformidad con la contestación, se dictará sentencia en sentido declarativo, cuyo objeto único es determinar la voluntad de la ley en relación al objeto deducido en juicio por las partes ya que derivan del ejercicio de acciones declarativas (BECERRA BAUTISTA, 2003), excepto si el Juez considera necesario el periodo de pruebas. Una vez realizado el procedimiento del juicio y habiéndose cumplido todos los requisitos solicitados, siempre y cuando no exista impedimento alguna, para que así se declare a este propietario del inmueble señalado, y se gire Oficio al Registrador Público del Instituto de la Función Registral ordenando la inscripción de dicha sentencia y así se considera al promoverte Propietario de manera formal y legal.

Requisitos del juicio de usucapión.

1. Documento con el que justifique su derecho a usucapir (Contrato Privado de Compra-Venta, por ejemplo).
2. Certificado de inscripción del inmueble, expedido por el Instituto de la Función Registral.
3. Plano descriptivo y de localización del inmueble.
4. Recibo de pago del impuesto predial vigente.
5. Recibo de pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles.

6. Identificación oficial vigente con fotografía.

Nota: Todos los requisitos constituyen documentos que deberán acompañarse al escrito inicial de demanda y los cuales variarán de acuerdo al juzgado en específico ante el cual se promueva el procedimiento judicial. De conformidad con artículo 5.137 del Código Civil vigente para el Estado de México, los bienes inmuebles del estado y sus municipios no podrán usucapirse.

1.2.- Fundamentación del juicio de usucapión.

1.2.1.- Fundamentación en el Código Civil.

LIBRO QUINTO.- De los Bienes

TÍTULO PRIMERO.- Disposiciones Generales

* CONCEPTO DE BIENES.- Son bienes las cosas que puedan ser objeto de apropiación y que no están excluidas del comercio.

TÍTULO SEGUNDO.- Clasificación de los bienes

CAPÍTULO I.- De los Bienes Inmuebles

*BIENES QUE SE CONSIDERAN INMUBLES.- Son bienes inmuebles (artículo 5.4, fracciones I, III, IX del Código Civil del Estado de México):

I.- El suelo y las construcciones adheridas a él.

III.- Todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo o del objeto a él adherido.

IX.- Los derechos reales sobre inmuebles.

TÍTULO TERCERO.- De la Posesión (Artículo 5.59, 5.60 Y 5.61 del Código Civil del Estado de México)

* CONCEPTO DE POSESIÓN.- Es poseedor de un bien el que ejercer sobre él un poder de hecho. Posee un derecho el que lo goza.

* LA POSESIÓN PRESUME LA PROPIEDAD, CON SUS EXCEPCIONES.- La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del propietario del bien o derecho poseído.

* CONCEPTO DE POSESIÓN PACÍFICA.- Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.

* CONCEPTO DE POSESIÓN CONTINUA.- Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medio señalados en el presente código.

* CONCEPTO DE POSESIÓN PÚBLICA.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida de todos y la inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

TÍTULO CUARTO.- De la propiedad y los medios de adquirirla

CAPÍTULO QUINTO.- De la Usucapión

*LA USUCAPIÓN COMO MEDIO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.- 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.

* REQUISITOS DE LA POSESIÓN PARA USUCAPIR.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:

I En concepto de propietario;

II Pacífica;

III Continua;

IV Pública.

Y demás correlativos: art. 5.129., 5.130., 5.131., 5.132., 5.133., 5.134., 5.135., 5.136., 5.137., 5.138., 5.139., 5.140., 5.141., 8.5. fracción II, 8.45. fracción IV, 8.46 del Código Civil vigente del Estado de México.

1.2.2.- Fundamentación del Código de Procedimientos Civiles.

TÍTULO SEXTO.- Partes

CAPÍTULO I.- De las personas que pueden intervenir en el Procedimiento Judicial.

* DEFINICIÓN DE PARTE.- Es parte en un procedimiento judicial quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena, y quien tenga el interés contrario. Puede también intervenir en un procedimiento judicial, el tercero que tenga interés directo o indirecto del negocio.

CAPÍTULO II.- De la Presentación de Escritos y Promociones

CAPÍTULO IX.- De las Notificaciones y Citaciones

CAPÍTULO X.- De las Resoluciones Judiciales

CAPÍTULO XI.- De la Sentencia Ejecutoria y Preclusión

TÍTULO CUARTO.- Juicios

CAPÍTULO I.- Del Juicio Ordinario

Capítulo II.- De la Notificación de la Demanda o Emplazamiento

Capítulo III.- De la Contestación de la Demanda

Capítulo VIII.- De la Sentencia

1.2.3.- Reformas aplicables del Código Civil del Estado de México en el juicio de usucapión.

Las reformas aplicables al juicio de usucapión se encuentran contenidas básicamente en el artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México, que a la letra dice: la sentencia ejecutoriada que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.

Así mismo se adiciona a éste artículo el 7 de agosto del año 2008, que tratándose de predios no mayores de 200 metros cuadrados, la sentencia ejecutoriada se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral, si analizamos los dos supuestos uno señala la inscripción de la sentencia ante el Instituto de la Función registral, que hasta antes de la reforma del 7 de agosto de 2008, no hacía referencia a excepción alguna, esto no vislumbra un panorama claro al precisar que del 7 de julio del año 2002 al 7 de agosto del año 2008, la sentencia de usucapión se debía protocolizar en todos sus supuestos como son:

- Que la sentencia rebasara más de 200 metros cuadrados.
- No es determinante el valor catastral para protocolizar o no la sentencia de usucapión
- No se hace referencia en el código Civil al cumplimiento de requisitos de forma ni de formalidad.

Anteriormente en el Código Civil del Estado de México, se citaba en el artículo 5.141 que la sentencia de usucapión se inscribiría en el Registro Público de la propiedad hoy Instituto de la Función Registral sin mediar excepción alguna con respecto a la priorización así como a los metros cuadrados.

1.2.4.- Análisis de la eficacia en los actos protocolizados.

Actualmente el Código Civil del Estado de México en su artículo 5.141 establece que la sentencia que declare procedente la acción de usucapión, se deberá protocolizar ante Notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, al respecto consideramos que el hecho de que se deba protocolizar ante Notario es un requisito innecesario en la legislación por las razones que se señalan a continuación.

Las sentencias dictadas por los jueces llegan a tener carácter de cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria haciendo verdad legal la situación de conflicto resuelta por el juez.

Se considera que existe cosa juzgada cuando no existe recurso alguno para inconformarse con la decisión del juez o cuando transcurrido el término para recurrir la resolución no fuera interpuesta.

La idea de cosa juzgada además tener razones jurídicas también tiene razones sociales, porque existe la necesidad de dar certidumbre en el goce de las cosas y derechos que corresponden a las personas, tarea que cumplen los jueces en el cumplimiento de sus funciones.

De esta manera los jueces resuelven asuntos planteados a su competencia, con la característica de que dichas sentencias que resuelven el fondo del asunto planteado están dotadas de fe pública, toda vez que están emitidas legalmente por autoridad competente.

La fe pública de las sentencias tiene eficacia precisamente contra terceros, esto implica que un tercero que alegue un derecho no podrá negarle a una sentencia su fuerza de probar, o sea su veracidad.

La fe pública que se dicta en las sentencias es de carácter judicial y en quien recae principalmente dicha responsabilidad es en los secretarios judiciales, como bien lo establecen los artículos 1.5 y 1.14 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

De lo anterior, podemos inferir que si la actividad judicial está investida de fe pública en cuanto a sus resoluciones, resulta claro que en el artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México no se justifica la razón en términos jurídicos para que una

sentencia dotada de fe pública judicial sea adicionada también con fe pública notarial para poder inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, máxime si dicha sentencia ya tiene carácter de ejecutoria, es decir, oponible ante terceros.

Debe decirse que las funciones de fe pública de los notarios son establecidas por el Estado, precisamente porque el Estado no puede dar fe de cada uno de los actos que suceden en los actos y negocios jurídicos de las personas, de ahí la importancia de las funciones de los notarios, pero para el caso que nos ocupa es completamente imprescindible su actuación, porque al presentarse un procedimiento a la consideración de un juez para que dicte sentencia, quiere decir que es precisamente el estado a quien le están constando los actos de dicho procedimiento, pues la actividad judicial se realiza a nombre y representación del estado puesto que no se trata de un órgano de carácter privado.

Bajo este esquema reiteramos que no se aprecia cual sería la necesidad jurídica para que una sentencia sobre usucapión tenga que protocolizarse ante el notario, más aun si en los propios juzgados se lleva un registro de las sentencias tal como lo hacen los notarios en sus libros de registro, de ahí que no se considera necesario que la fe pública judicial tenga que ser reforzada por la fe pública notarial.

Para efecto de reforzar nuestras consideraciones resulta conveniente señalar que la naturaleza del Registro Público de la Propiedad tiene como función primordial dar publicidad de la situación jurídica del inmueble como su propietario, dicha publicidad tiene como fin dar protección frente a terceros a quien detenta la propiedad, la cual no se refiere el acto en sí, sino al documento en que constan los actos a favor de los propietarios, como puede ser una escritura pública ante la fe pública notarial o incluso una sentencia de fe pública judicial, incluso el propio Código Civil del Estado de México permite que se hagan inscripciones o cancelaciones por orden judicial, como se establece en los artículos 8.36 y 8.45 fracción IV.

Llama la atención que el artículo 8.56 del Código Civil del Estado de México, establece que si se ha cumplido con el tiempo de posesión para obtener la usucapión, el juez podrá declarar al poseedor como propietario ordenando su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, sin que se hable de la necesidad de la protocolización de la sentencia por parte de un notario público, lo que nos aparece más congruente en términos

lógico- jurídicos que lo que dispone el artículo 5.141 del propio Código Civil del Estado de México.

De esta manera, es que se propone eliminar la obligación de protocolizar una sentencia relativa a la usucapión ante notario público, toda vez que estamos hablando de las sentencias ejecutorias que han causado cosa juzgada con fe pública judicial por lo que no existe impedimento legal alguno para que se proceda a su inscripción ante el Instituto de la Función Registral de la Propiedad, sin que pase a la fe pública notarial previamente (Gaceta de Gobierno del Estado de México,, 2008).

Como se ha establecido en el presente estudio, la forma de adquirir la propiedad, a través de los medios de adquirir la propiedad o los actos traslativos de dominio, a los cuales el derecho reconoce la incorporación de un bien al patrimonio de un sujeto.

Precisamente el Código Civil vigente en el Estado de México, instituye a la usucapión como una de las formas de adquirir la propiedad, el mismo ordenamiento legal en su artículo 5.127 establece: 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.

¿Y cuáles son las condiciones establecidas por el Código Civil vigente en la Entidad? Éstas se enumeran en el artículo 5.128 del citado ordenamiento legal, y que la letra dice: La posesión necesaria para usucapir debe ser: I En concepto de propietario, II Pacífica; III Continua; IV Pública. Así mismo, el numeral 5.130 de la ley antes citada, determina que el plazo para usucapir bienes inmuebles será "...I. En cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; II. En diez años, cuando se posean de mala fe; III. Se aumentará una tercera parte en el tiempo antes señalado, si se demuestra, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo". Mientras "El plazo para usucapir muebles es de tres años, si con poseídos de buena fe y de cinco años en caso contrario" (artículo 5.132 del

Código Civil vigente en la entidad). Aunado a esto, la misma ley sustantiva civil vigente, señala que “Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapión debiendo estar fundada en justo título” (artículo 5.129 del Código Civil vigente en el Estado de México).

Por consiguiente, cuando una persona se ubique en este supuesto jurídico, puede ejercer la acción de usucapión, debiendo ser promovido en contra del que aparezca inscrito en el Instituto de la Función Registral, pues frente a terceros, el titular registral es el propietario del bien y por lo tanto debe ser llamado a juicio, en razón de que no se puede producir una modificación desfavorable en las relaciones patrimoniales de una persona sin que se le otorgue la garantía de audiencia. En algunos casos el titular registral es distinto a la persona que transmitió el bien, en tal situación también se debe demandar a este, quien por no cumplir con los trámites administrativos correspondientes, su legítima propiedad queda frente a terceros en el anonimato y al ejercitarse la acción de usucapión, el actor busca que se le declare como propietario del bien, lo cual implica una privación del derecho real al propietario no inscrito en el Instituto de la Función Registral, privación que se llevará a cabo sin que hubiera sido llamado a juicio, con una manifiesta infracción a la garantía de audiencia prevista en el artículo 14 de nuestra carta magna.

Una vez agotado el procedimiento ante el juzgado correspondiente y se hayan acreditado los requisitos señalados por el Código Civil vigente en el Estado de México, aportando las pruebas que creyeron suficientes y necesarias; el juzgador dictará la resolución que en derecho proceda, en donde declarará que se acreditó o no la notación intentada y en el caso de que sea afirmativa, determinará que ha operado la usucapión a favor del promovente y éste sea declarado propietario del bien del que se trata.

Transcurrido el término para recurrir la sentencia emitida por el juzgador o habiéndolo sido no se expresen agravios o se desista el interesado del recurso; así como fuere consentida expresamente por las partes, causara ejecutoria con efectos de cosa juzgada, es decir, la sentencia constituye verdad legal, contra ella no se admite recurso ni prueba que pueda discutirla, modificarla o revocarla.

Mediante decreto 183 de fecha siete de agosto del dos mil ocho, publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de México; se reformó el artículo 5.141 del Código Civil para esta entidad federativa, el cual establecía: “La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad”; para quedar de la siguiente forma: La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.

Tratándose de predios no mayores de 200 m², la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor tramite en el Instituto de la Función Registral”,

La iniciativa de reforma de dicho artículo, consistía en no protocolizar la sentencia que declarara procedente la acción de usucapión, su intención de acuerdo a su dictamen era:

- Hacer congruente el marco normativo de la Entidad que regula la usucapión;
- Eliminar la obligación de que una sentencia relativa a usucapión deba protocolizarse ante notario público; y
- Determinar normativamente que la sentencia que declare procedente la acción de usucapión que inscriba el Instituto de la Función Registral, sirviéndole de título de propiedad al poseedor.

Pero al ser sometida al estudio de la Legislatura del Estado de México, ésta considero pertinente incorporar una adecuación para perfeccionar la propuesta legislativa, a efecto de que se precise que tratándose de predios no mayores de 200 metros cuadrados, la sentencia ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral.

Así tenemos que la reforma no cumple con dos de las intenciones de la iniciativa que le dio origen, dando a continuación una explicación de ello.

Por cuanto hace a la primera de: “hacer congruente el marco normativo de la Entidad que regula la usucapión”, no se logra, porque como se manifestó en la exposición de motivos de la misma, la actividad jurisdiccional está investida de fe pública, con la cual no se justifica en términos jurídicos que una sentencia dotada de fe pública judicial, sea sancionada con una fe pública notarial, argumento que tiene razón de ser en lo relativo a que la sentencia ejecutoria de usucapión, emana de un órgano jurisdiccional creado por el Estado para desempeñar la función jurisdiccional y por lo tanto investido de fe pública; razonamiento que encuentra su fundamento legal en el numeral 1.5 de la ley adjetiva civil vigente, y que a continuación se transcribe: “Los Magistrados y Jueces en el ejercicio de sus funciones tendrán una fe pública limitada consistente, en que las resoluciones que pronuncien gozarán de certidumbre jurídica y de verdad en cuanto a la interpretación y aplicación de la ley al caso concreto y una vez que causen ejecutoria podrán ser oponibles también a aquellos que no litigaron. Los secretarios de acuerdos, así como los secretarios notificadores o ejecutores adscritos, tendrán una fe pública amplia, en la que podrán certificar la existencia de eventos y circunstancias que dan lugar a hecho a jurídicos y no jurídicos, dentro de un procedimiento que sucedan en el ejercicio de sus funciones, ya sea durante el desarrollo de una diligencia judicial, o que así lo ordene a discreción del titular del órgano jurisdiccional al que pertenecen”.

De ahí, al establecer el referido artículo: que las resoluciones que pronuncien magistrados y jueces "... una vez que causen ejecutoria podrán ser oponibles también a aquellos que no litigaron"; es decir, la sentencia que se dicte en el juicio de usucapión, si el actor demostró los elementos de su acción será declarado propietario del bien, y una vez causando estado, esta resolución le servirá para acreditar ante los demás su propiedad.

Además, la sentencia ejecutoria de usucapión al ser dictada por un órgano jurisdiccional, es un documento público que hace prueba plena, por lo tanto, no requiere complemento alguno, esto con fundamento en el numeral 1.293 del Código de Procedimientos Civiles vigente en esta entidad, que a la letra dice: "Son documentos públicos los formulados por Notarios o Corredores Públicos y los expedidos por servidores públicos en el ejercicio de sus atribuciones legales. La calidad de públicos en el ejercicio de sus atribuciones legales. La calidad de públicos se demuestra por los sellos, firmas y otros signos exteriores que prevengan las leyes". Por cuanto hace a su valor, harán prueba plena (artículo 1.359 de ley adjetiva civil vigente); así, el acto que se halla representado en ella se tiene por verdadero dentro de cualquier sistema.

En cuanto a la segunda intención, consistente en eliminar la obligación de que una sentencia relativa a la usucapión deba protocolizarse ante notario público, no la cumple, porque se seguirá llevando a cabo la protocolización de la sentencia ejecutoria de usucapión, respecto de bienes inmuebles mayores de 200 metros cuadrados, con lo que se deja ver la incongruencia de dicha disposición legal: porque, ¿Qué diferencia existe en cuanto al derecho declarado, la fe pública, y el resguardo de una sentencia ejecutoria de usucapión respecto de un bien inmueble no mayor de 200 metros cuadrados a uno de mayor superficie?

Además, el legislador con esa adición no perfecciona el citado numeral, como lo menciona en las consideraciones de la reforma; si no todo lo contrario, sigue manteniendo la incongruencia normativa.

Así, la protocolización de la sentencia ejecutoria de usucapión se va a seguir realizando, pero ahora en aquellos predios mayores de 200 metros cuadrados, hecho que jurídicamente no tiene razón de ser por lo siguiente:

El artículo 114, fracción III de la Ley del Notariado vigente para el Estado de México, establece: “La protocolización de un documento acreditará la certeza de su existencia para todos los efectos legales”. Por consiguiente, al protocolizar un documento privado se le dota de fe pública por cuanto hace a la existencia del mismo, en consecuencia, se le otorga certeza y validez, además de resguardar en lugar seguro un duplicado del documento protocolizado, esto con la finalidad de que sea perdurable. Pero cuando el Notario protocoliza una sentencia ejecutoria de usucapión, la cual es producto de un procedimiento judicial que cumplió con las formalidades esenciales del mismo, emitida por un juez y autoriza por su secretario de acuerdos, ambos en ejercicio de sus funciones, y en donde el primero posee fe pública limitada consistente en que sus resoluciones gozan de certidumbre jurídica y de verdad en cuanto a la interpretación y aplicación de la ley al caso concreto, mismas que son refrendadas por su secretario de acuerdos, el cual tiene una misma que son refrendadas por su secretario de acuerdos, el cual tiene una fe pública amplia con la que podrá certificar la existencia de eventos y circunstancias que dan lugar a hechos jurídicos o no, dentro de un procedimiento, así como autorizar los actos de su inmediato superior, siempre que cumplan con las formas y requisitos señalados por nuestra ley adjetiva civil vigente; así, la sentencia ejecutoria está dotada de una fe pública originaria y al protocolizarse se estaría dando fe, de la fe pública que tienen las sentencias emitidas por los titulares de los juzgados. Al mismo tiempo se estaría violando el artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México, el cual establece que los documentos públicos siempre harán prueba plena y de protocolizarse, se supedita un trámite judicial a uno administrativo, poniéndose en duda la eficacia de dichas resoluciones judiciales, ya que estos igualmente son documentos públicos.

Ante tal circunstancia, debemos decir que la fe pública con que cuentan magistrados, jueces, secretarios de acuerdos y notificadores se equipará a la fe pública que tienen los Notarios, para tal efecto creemos conveniente mencionar sus semejanzas:

- 1) Ambas fe otorgan a los actos sancionados los caracteres de verdad y certeza de las manifestaciones que hacen dichos fedatarios.
- 2) Las dos fe son una delegación del poder público, dando autoridad y plena eficacia jurídica a lo testimoniado por sus respectivos fedatarios;

Se reitera que las sentencias ejecutorias que emanan de los magistrados y jueces, son documentos públicos que gozan de fe pública porque son expedidos por funcionarios en el ejercicio de sus funciones, a través de los cuales, el poder judicial realiza la función encomendada por el Estado, consistente en la función jurisdiccional, a razón de esta función, el Estado los inviste de fe, para que las resoluciones emanadas de ellos gocen de certeza y verdad jurídica, y por ello, no necesitan que un profesional del derecho a quien el gobernador del Estado le ha conferido fe, otorgue certeza a una resolución judicial ejecutoria, de ser así, se supedita la fe judicial a la notarial, con lo cual, las resoluciones que dicte el titular de los órganos jurisdiccionales carecerán de certeza jurídica, y como consecuencia no se tendría la garantía de seguridad jurídica consagrada en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CARRAL Y TERESA, 2005).

En otro orden de ideas y como se mencionó, en el protocolo se hacen constar los documentos autorizados por el Notario, a través de este libro se permite:

- 1) La perdurabilidad de los hechos, que autentifica el Notario y de los actos jurídicos que le soliciten, cuando éstos requieran una fe pública que garantice su eficacia jurídica, mismos que se hacen constar en el protocolo. El Notario custodia el protocolo por el término de cinco años contados a partir de su autorización, transcurrido ese tiempo se remite para su resguardo definitivo al Instituto de la

Función Registral del Estado de México, el cual tiene a su cargo la administración y organización del Archivo General de Notarias. La misma garantía la otorga una sentencia definitiva, pues una vez que cause ejecutoria se remite el expediente en que consta al Archivo Judicial, el cual se encarga de su custodia, además de inscribirse copia certificada de la misma en el Instituto de la Función Registral. Por estos simples hechos se vuelve perdurable.

2) La garantía de autenticidad que otorga el Notario a los actos y hechos en los que interviene, en razón de la fe pública que posee, de igual manera la tiene una sentencia ejecutoria, ya que emana del titular de un órgano del Estado a quien se le ha encomendado la función jurisdiccional, por lo que a sus resoluciones gozan de certidumbre jurídica y verdad legal, en razón de la fe pública que les ha sido depositada a ciertos funcionarios de esos órganos jurisdiccionales.

3) Por cuanto hace al medio de publicidad, el protocolo no lo otorga, en razón de que no cualquier persona tiene acceso a la información que guarda, únicamente los causahabientes de los actos y hechos consignados en las escrituras y actas en el que se hacen constar, a diferencia de la sentencia, que una vez que cause ejecutoria se inscribirá copia certificada de la misma en el Instituto de la Función Registral, dando publicidad a los actos jurídicos depositados en ella para que surtan efectos contra terceros, por lo tanto, todo aquel que tenga interés en la consulta de ese registro puede hacerlo.

Por lo que respecta a las finalidades que persigue la función notarial, podemos establecer con relación a la sentencia, la cual es producto de la función jurisdiccional lo siguiente:

1) La seguridad o certeza que se da al documento notarial por la fe pública de que está investido el notario, también lo posee la sentencia ejecutoria de usucapión, toda vez, que al ser expedida por titular de un juzgado, a quien el Estado le ha otorgado fe pública, esto de acuerdo con el artículo 1.5 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México.

En nuestro sistema jurídico, el término prescripción tiene distintas acepciones: excepción procesal que extingue una acción por el transcurso del tiempo; liberación de cumplir una obligación; y forma de adquirir la propiedad, llamada también usucapión. Del tema de la jurisprudencia se estudia el concepto, la forma de creación, la obligatoriedad, los casos de interrupción y modificación, así como los requisitos para su publicación, considerando lo relativo a las contradicciones de tesis sobre la usucapión. La vinculación entre la jurisprudencia y la usucapión es el propósito fundamental del texto, pues muestra la aplicación de la jurisprudencia en el juicio ordinario civil de usucapión, de acuerdo con el derecho positivo mexicano, tomando como base los códigos sustantivos y adjetivos del Distrito Federal, del Estado de México y el Federal de Procedimientos Civiles, por lo que se hace una útil clasificación de la jurisprudencia y se indican los precedentes, criterios, tesis y jurisprudencia por entidad federativa, con lo que se pueden elegir los aplicables, según la circunscripción territorial de la controversia.

1.3.- Generalidades de la tramitación del juicio de usucapión.

1.3.1.- Escrito inicial de demanda.

TÍTULO CUARTO DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO.- JUICIOS

CAPÍTULO I.- Del Juicio Ordinario

Requisitos de la Demanda.- Todo juicio iniciará con la demanda, en la que se expresarán:

- I El Juzgado ante el cual se promueve;
- II El nombre del actor y domicilio que señale para recibir notificaciones;
- III El nombre del demandado y su domicilio;
- IV Las prestaciones reclamadas, con toda exactitud, en términos claros y precisos;

V Los hechos en que funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar y producir su contestación y defensa;

VI El valor de lo reclamado, si de ello depende la competencia del Juzgado;

VII Los fundamentos de derecho, procurando citar los preceptos legales aplicables.

1.3.2.- Notificación y término procesales

TÍTULO CUARTO.- JUICIOS

CAPÍTULO II.- De la Notificación de la Demanda o Emplazamiento

* PLAZO PARA CONTESTAR LA DEMANDA.- Admitida la demanda se correrá traslado de ella a la parte demandada, emplazándola para que la conteste dentro del plazo de nueve días.

* EMPLAZAMIENTO A PERSONA JURÍDICA COLECTIVA.- Cuando se demande a una persona jurídica colectiva, cuya representación corresponda, por disposición de la ley, de su reglamento o estatutos, a un consejo, junta o grupo director, el emplazamiento se tendrá por bien hecho, si se hace a cualquiera de los miembros del consejo, junta o grupo director.

* PLAZO INDIVIDUAL PARA CONTESTAR LA DEMANDA.- Cuando fueren varios los demandados, el plazo para contestar les corre individualmente.

* EFECTOS DEL EMPLAZAMIENTO.- Los efectos del emplazamiento son:

- I Prevenir el conocimiento del juicio a favor del Juez que lo hace;
- II Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el Juzgado que lo emplazó, siendo competente al tiempo que lo hizo;
- III Obligar al demandado a contestar ante el Juez que lo emplazó;

IV Producir las consecuencias de la interpelación judicial.

1.3.3. Contestación y reconvención en el juicio de usucapión.

La contestación de la demanda es el acto procesal donde se plantea una nueva pretensión, contra lo dicho por el actor en su escrito inicial, esta contestación se da atendiendo a dos requisitos: 1) que exista un proceso previo en que el actor haya sido emplazado respecto de la demanda que se sigue en su contra y 2) que el órgano jurisdiccional que conozca sea el competente para conocer así la contestación de encuentra comprendida en nuestra legislación en los siguientes apartados:

TÍTULO CUARTO.- JUICIOS

CAPÍTULO III.- De la Contestación d la Demanda

La contestación de la demanda es el acto procesal mediante el cual él demandado opone sus excepciones y defensas respecto de una demanda, lo que permite al demandado ser oído y vencido en el juicio, la contestación de la demanda puede ser en forma escrita u oral dependiendo del tipo de procedimiento, la demanda junto con la contestación forman la cuestión controvertida, el asunto que debe resolver el juez (CHIOVENDA, 2000).

- REQUISITOS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.- El demandado deberá contestar cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos, si son propios, o expresando los que ignore, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar. El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia.
- OPOSICIÓN DE DEFENSAS Y EXCEPCIONES.- Las defensas y excepciones, que tenga el demandado, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer al contestar la demanda.

- EXCEPCIONES SUPERVENIENTES.- Sólo se admitirán las excepciones supervenientes a la contestación de demanda, lo mismo aquéllas de las que no haya tenido conocimiento, y deberán hacerse valer hasta antes del fenecimiento de la fase probatorio, no admitiéndose después de tres días de que haya tenido conocimiento de los hechos en que se funden.
- RECONVENCIÓN.- El demandado que oponga reconvencción, lo hará al contestar la demanda. En este caso se correrá traslado de ella al actor, para que conteste dentro del plazo de nueve días, satisfaciendo los requisitos sobre la demanda y su contestación.
- FORMA DE TENER POR CONTESTADA LA DEMANDA.- Transcurrido el plazo para contestar la demanda, sin haberse realizado, se tendrán por presuntamente confesados los hechos, si el emplazamiento se realizó personal y directamente al demandado o a su representante, quedando a salvo los derechos para probar en contra. En cualquier otro caso se tendrá por contestada en sentido negativo.
- DECLARACIÓN DE CONFESO A INSTANCIA DE PARTE.- Las declaraciones a que se refiere el artículo anterior, se harán a instancia de parte, para ello el Juez de oficio examinará si la notificación se realizó conforme a la ley.

1.3.4.- Resoluciones judiciales.

Resolución judicial: Es el acto que emana de los agentes de la jurisdicción y mediante el cual deciden la causa o puntos sometidos a su conocimiento” (Couture).

“Resolución judicial es todo acto que emana del tribunal destinada a sustanciar o a fallar la controversia materia del juicio” (Casarino).

Son todas aquellas decisiones, providencias por medio de las cuales el juzgador decide sobre las peticiones y las resistencias de las partes en un proceso jurisdiccional. Las resoluciones judiciales se clasifican como sigue:

Decretos: Son resoluciones por las que el juzgador dicta medidas encaminadas a la simple marcha del proceso, son simples determinaciones de trámite.

Autos: Son resoluciones que pueden afectar cuestiones procedimentales o de fondo que surgen durante el proceso y que es indispensable resolver antes de llegar a la sentencia para estar en condiciones de emitirlo, los autos pueden ser de 3 tipos:

Provisionales: Son determinaciones que ejecutan momentáneamente de manera provisional sujetos a una modificación o transformación en la sentencia.

Preparatorios: Son resoluciones que hacen el camino dentro del proceso para la realización de ciertos actos.

Definitivos: Son decisiones que impiden o paralizan la prosecución de un juicio.

Sentencias: Son resoluciones que ponen fin a la controversia conteniendo la aplicación de la ley general al caso concreto.

Estas son las resoluciones judiciales más importantes y pueden ser de 2 tipos:

Interlocutorias: Son resoluciones que deciden una cuestión planteada dentro del proceso pero que no es la principal y que sin embargo requiere de una decisión final.

Las sentencias interlocutorias son las resoluciones definitivas de los incidentes.

Incidente es el procedimiento legalmente establecido que se presenta en un proceso.

Definitivas: Son las resoluciones judiciales que ponen fin a un proceso solucionando el litigio planteado de fondo haciendo la aplicación de la ley general al caso concreto.

Las sentencias definitivas terminan con la instancia.

Las sentencias como las resoluciones judiciales son de suma importancia dentro de un proceso requieren de 2 tipos de requisitos:

FORMALES

Preámbulo: Consiste en el señalamiento o identificación plena del tribunal que emite la resolución y fecha en el que se emite el nombre de las partes contendientes y el tipo de proceso de que se trata además del número de expediente, causa o toca.

Resultandos: Consiste en simples consideraciones de tipo históricos descriptivo en los que el juzgador relata los antecedentes del proceso refiriéndose a la posición de las partes a sus afirmaciones y negaciones a los argumentos que han empleado y a las pruebas que han ofrecido y desahogado. En esta parte el juzgador no deberá hacer ningún tipo de consideración estimativa o balotaría.

Considerandos: Es la parte medular de la resolución en la que el juzgador hace sus conclusiones y opiniones resultantes de la confrontación entre pretensiones y resistencias y la valoración de las pruebas sobre la controversia.

Puntos resolutivos: Es la parte final de la sentencia en la cual se resuelve el asunto y precisa de forma clara y concreta el sentido de la sentencia favorable al actor o al demandado, sí existe condena y de cuánto y los tiempos en que deban cumplirse.

SUSTANCIALES.

Congruencia: Consiste en una correspondencia o relación estrecha entre lo solicitado por las partes y lo considerado y resuelto por el juzgador.

Motivación y fundamentación: La motivación consiste en los razonamientos lógico jurídico que llevan al juzgador a emitir una resolución en el sentido que lo hace.

La fundamentación es la obligación del juzgador de expresar los preceptos legales y principios de derecho en los que basa su actuación y en los que se apoya para emitir la resolución.

Exhaustividad: Consiste en que el juzgador al emitir su resolución deberá examinar y resolver todos y cada uno de los puntos controvertidos dentro del proceso.

1.3.5.- Recursos aplicables a las resoluciones judiciales.

Cosa juzgada: Posibilidad de ejecutar coactivamente lo resuelto (acción) y de impedir que sea revisado lo fallado (excepción). Se requiere resolución firme o ejecutoriada (art. 174 Código Procesal Civil vigente en la entidad).

Desasimiento del tribunal: Imposibilidad de alterar una resolución por parte del tribunal que la dictó (art. 182 Código Procesal Civil vigente en la entidad)

Decretos: Aquellas resoluciones judiciales que tienen por objeto dar curso progresivo a los autos, sin que signifique juzgamiento sobre alguna cuestión sujeta a controversia de las partes.

Autos: “Aquellas resoluciones judiciales que fallan un incidente sin establecer derechos permanentes a favor de las partes”.

Desasimio del tribunal: Se produce una vez notificada la sentencia a alguna de las partes (no es necesario que todas las partes estén notificadas).

Situación autos y decretos: No se produce el desasimio, ya que pueden ser modificados o dejados sin efecto a través del recurso de reposición.

Excepciones: Recurso de rectificación, aclaración o enmienda (art. 183 Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad).

Resolución que declara desierto el recurso de apelación, la que declara prescrito un recurso de apelación y la que recibe la causa a prueba (Art. 201, 212 y 319 Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad).

Incidente de nulidad de todo lo obrado (Art. 79, 80 y 82 Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad).

Ejecutoriedad de la resolución (art. 174 Código de Procedimientos Civiles).

Presupuesto inicial: Para que una resolución produzca el efecto de cosa juzgada debe encontrarse ejecutoriada. Si no proceden recursos: Se entiende ejecutoriada desde el momento en que es notificada a las partes.

Ejecutoriedad. Si proceden recursos: hay que distinguir:

Si éstos se han interpuesto: Se entiende ejecutoriada desde el momento en que se notifica el decreto que manda cumplir la resolución impugnada, una vez que terminan los recursos.

Si éstos no se han interpuesto: Se entiende ejecutoriada una vez que han transcurrido los plazos establecidos por la ley para la interposición de recursos, sin que se hayan hecho valer por las partes. Sentencias definitivas: certificado del secretario del tribunal (COLÍN SÁNCHEZ, 1999).

CAPÍTULO SEGUNDO

PROCEDIMIENTOS DE INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA DE USUCAPIÓN ANTE EL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.

2.1.- Procedimiento de inscripción de la sentencia de usucapión.

2.1.1.- Requisitos de procedibilidad.

La ley sustantiva civil vigente en el Estado de México, establece en su numeral 5.141: La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de

usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.

Tratándose de predios no mayores de 200 metros cuadrados, la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral.

De trascendencia es hacer notar que mediante decreto 183 de fecha siete de agosto del dos mil ocho, publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de México, se reformó el artículo 5.141 del Código Civil para el Estado de México, el cual establecía: La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, para quedar de la siguiente forma: La Sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante notario y se inscribirá en el Instituto de la Función Registral.

Tratándose de predios no mayores de 200 metros cuadrados, la Sentencia Ejecutoria se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral.

Por otra parte, el Registro Público de la Propiedad era hasta finales de octubre del año dos mil siete, área de la Dirección General de Gobierno del Estado de México, que pasó a ser parte de un Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México, con la aprobación de la ley que lo crea de fecha veinticuatro de octubre del dos mil siete, promulgada y publicada el tres de diciembre de esa anualidad, y cuya vigencia inicio a los treinta días naturales siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta De Gobierno".

Dicho organismo está sectorizado por la Secretaría General de Gobierno de esta misma Entidad Federativa y cuyo objeto es llevar a cabo la función registral del Estado de México en los términos del Código Civil, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, su reglamento interior y los demás ordenamientos legales aplicables y vigentes en esta Entidad Federativa.

Al inscribir un acto jurídico en el Instituto de la Función Registral, este le otorga efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico y no de su inscripción, siendo su finalidad dar publicidad y no constituir un derecho. Con la publicidad, los derechos reales adquieren mayor firmeza y protección. Esto, debido a la presunción de exactitud de que son investidos y por la fuerza probatoria que el registro les da; es por ello, que los derechos reales piden el apoyo de la publicidad, para hacer del conocimiento a todos aquellos que puedan infringir tal derecho.

Nuestro Código Civil vigente, en su artículo 8.5 establece: “Sólo se registrarán:

- I Los testimonios de instrumentos notariales u otros documentos auténticos;
- II Las resoluciones y providencia judiciales que así lo determinen;
- III (...);
- IV (...).”

En el numeral 8.45 establece: “En el Registro de la Propiedad inmueble se inscribirán:

- I Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, trasmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II (...);
- III (...);
- IV Las resoluciones judiciales o laudos arbitrales que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I;
- V (...).”

Los requisitos que solicita el registrador del Instituto de la Función Registral de esta ciudad, para poder inscribir una sentencia ejecutoria de usucapión, son los siguientes:

- a) Oficio donde se ordene la inscripción de la sentencia;
- b) copia certificada de la sentencia;
- c) Traslado de dominio;
- d) Recibo predial reciente;
- e) Impuesto sobre la renta;
- f) Certificado de gravamen, original y copia.

El procedimiento desde la perspectiva registral, "... es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos establecidos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral".

Dicha publicidad es vista desde dos puntos.

- 1) Publicidad formal: son los derechos que otorga la inscripción, es decir, son la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito.
- 2) Publicidad material: consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad (hoy Instituto de la Función Registral) las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y folios.

El procedimiento de inscripción en el Instituto de la Función Registral se instruye para proporcionar certeza y seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma; esto significa, que la seguridad de ciertos actos se funda en la oportuna inscripción registral, logrando con ello su perfeccionamiento y protección de dichos derechos frente a posibles perturbadores.

De acuerdo con la doctrina, los fines que persigue el Registro Público de la Propiedad (hoy denominado Instituto de la Función Registral), a través de su procedimiento registral son: principales y accesorios.

- 1) El fin principal inmediato, es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra con la inscripción en el libro.
- 2) El fin mediato: consiste en la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta, mediante su legitimación, es decir, mediante la presunción de existencia en la realidad de ese derecho con su titular; en razón de la fe pública registral.
- 3) El fin accesorio: se traduce en que los asientos correspondientes constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que por sí sólo, a través de la formula correspondiente a su registro, produce los efectos plenos que le otorga la ley.

Para el procedimiento registral se requiere la presentación del documento a inscribir, ante la oficina registral correspondiente. Cabe mencionar que la competencia por materia, hace inscribible a todos aquellos actos que la ley expresamente ordene sean registrados; mientras que por territorio, se hará en la oficina registral correspondiente a la demarcación espacial, dentro de la cual se ubica el bien.

Presentado el documento para su inscripción y si contiene los siguientes datos:

- I. Datos personales de los otorgantes;
- II. Datos relativos a los bienes y derechos inscritos. Tratándose de bienes inmuebles deberá expresarse la naturaleza, ubicación, medidas, colindancias y extensión superficial; y
- III. Antecedentes de registro, así como la clave catastral del inmueble.

Tratándose de actos mediante los cuales se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles, el documento inscribible contendrá, además:

- a) Certificado de libertad o existencia de gravamen del inmueble sobre el cual se declare, reconozca, adquiera, transmita, limite, grave o extinga la propiedad o posesión...
- b) Copia de la manifestación de pago del impuesto de traslado de dominio, en las formas aprobadas para tal efecto. (artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Se asentará constancia de la hora, día, mes, año

Si de la calificación legal del documento resulta que su inscripción no es procedente, quedará a disposición del interesado, con la expresión de las causas y fundamentos legales por los que se niega la inscripción o anotación.

El registrador suspenderá la inscripción o anotación solicitada cuando los defectos u omisiones del documento de que se trate sean subsanables.

La suspensión no interrumpirá la prelación del documento si el defecto u omisión es subsanado en el término de tres días hábiles siguientes a aquel en que se notifique al interesado la determinación del registrador. En caso contrario se negará de plano la inscripción o anotación solicitada, quedando el documento a disposición del interesado y cancelándose en consecuencia el asiento de presentación.

Una vez exhibido el recibo de pago de derechos o la diferencia que en su caso resulten, el registrador firmará la inscripción o anotación de que se trate dentro de los tres días hábiles siguientes (artículo 25 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Después de que se efectuó la inscripción o anotación, se pondrá al calce del documento una certificación que contenga: la fecha de inscripción, el número

de asiento, la foja, el volumen, libro y la sección en donde se hubiere verificado. Esta certificación será firmada por el registrador y llevara el sello de la oficina (artículo 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Culminando así con todo tramite tanto judicial como administrativo, que se origino con motivo del ejercicio de la acción de usucapión (CARRASCO SOULE, 2003).

Elementos personales y reales de la prescripción positiva.

A) Personales.

Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos.

Los derechos y acciones se extinguen por la prescripción en perjuicio de toda clase de personas, incluso las jurídicas, en los términos prevenidos por la ley; Queda siempre a salvo a las personas impedidas de administrar sus bienes el derecho para reclamar contra sus representantes legítimos

La prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás

La prescripción produce sus efectos jurídicos a favor y en contra de la herencia antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar.

Las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar la prescripción ganada; pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo; Entiéndase tácitamente renunciada la prescripción cuando la renuncia resulta de actos que hacen suponer el abandono del derecho adquirido. Los acreedores, y cualquiera otra persona interesada en hacer valer la prescripción, podrán utilizarla a pesar de la renuncia expresa o tácita del deudor o propietario.

B) Reales

Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.

Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta.

Poseción necesaria para la usucapión

La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio. Los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia no afectan a la posesión.

No aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio, ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño.

En cuanto a la interrupción de la posesión el Código civil distingue entre la interrupción natural y la civil

1º Interrupción natural: Se interrumpe naturalmente la posesión cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año.

2º Interrupción civil: La interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, aunque sea por mandato de Juez incompetente.

Se considerará no hecha y dejará de producir interrupción la citación judicial:

- a) Si fuere nula por falta de solemnidades legales.

b) Si el actor desistiere de la demanda o dejare caducar la instancia.

Si el poseedor fuere absuelto de la demanda.

También se produce interrupción civil por el acto de conciliación, siempre que dentro de dos meses de celebrado se presente ante el Juez la demanda sobre posesión o dominio de la cosa cuestionada.

Cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciere del derecho del dueño interrumpe asimismo la posesión.

Contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo.

Usucapión ordinaria.

Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley, la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio.

Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide; Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario, la buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba, la posesión adquirida de buena fe no pierde este carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente, se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario, se entiende por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.

La usucapión y el Registro de la Propiedad.

En relación al juego entre la usucapión y el Registro de la Propiedad podemos distinguir las siguientes situaciones:

A) Usucapión en favor del titular inscrito o Usucapión secundum tabulas

A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.

B) Usucapión contra el Registro (cuando no coinciden los datos del registro con la persona que la está poseyendo para la usucapión)

Como regla general: En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

Como reglas especiales:

1º Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al art 34 Ley Hipotecaria (adquirente de buena fe y a título oneroso de titular inscrito) sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición (OVALLE FAVELA, 2005).

2.1.2.- Calificación fiscal y registral.

Tendrá que pagar los derechos según el valor catastral del bien inmueble, la calificación fiscal se realiza al momento de que se ingresa el acto por el área de mostrador, es aquí donde se da la precalificación fiscal y registral la cual tiene la función de verificar que el acto cumpla con los requisitos específicos de cada acto, una vez que ha sido inhabilitado el volante en el área de resguardo este es turnado en forma física al analista, en caso de que el acto corresponda a una certificación, informe o anotación al margen y en caso contrario se asigna automáticamente al calificados.

La asignación de volantes se da en forma automática, el sistema asigna el calificador o analista, encargado de realizar la el reporte ya sea de la certificación, aviso, anotación al margen, inscripción de actos o cancelación de los mismos.

Una vez realizado este pasó, el analista o calificador cuenta con un término de cinco días hábiles para que se expida el certificado y se mande de su bandeja al área de resguardo para su impresión y posterior firma por el Registrador. Éste reporte se manda a su impresión por duplicado, uno le será entregado al usuario o contribuyente y el otro juego se queda en la oficina registral con el fin de que obre en el legajo correspondiente, con ello la institución está en posibilidad de expedir copias certificadas del mismo en caso de pérdida o extravió de sus originales (Manual de procedimientos del Instituto de la Función Registral del Estado de México , 2008).

2.1.3.- Importancia de la asignación del folio real.

El folio real es el numero interno que se asigna una vez que se da de alta o se realiza la transcripción en el sistema de lo ubicación, denominación y medidas y colindancias del inmueble materia de la asignación de volante, en el sistema existen dos campos para subir al sistema la información, estos se van a diferenciar en base a que el inmueble corresponda a un lote o a una unidad privativa, las

unidades privativas por lo general derivan de condominios en tanto que los lotes conforman el resto de los inmuebles.

La importancia de asignar un folio real a dicha información es que una vez que se realiza la calificación registral y física del acto se suba al sistema la información contenida en la imagen, en las oficinas registrales con el nuevo sistema existe una icono en las computadoras de forma individual que contiene las imágenes de todos los volúmenes y secciones que conforman la oficina, mismo que están digitalizados y para el caso de que exista variación entre la información contenida en la imagen así como la que se encuentra en la solicitud de usuario se tendrá que remitir el calificados o analista, al legajo correspondiente a fin de tener la certeza jurídica de la información contenida en la solicitud del acto solicitado, el folio real es único para el lote o unidad primitiva este, va a permitir identificar el acto, y todas las cargas que consigo lleve, así como las cargas nuevas que se deseen incorporar, a fin de no perder el tracto sucesivo que lleva el inmueble.

Un inmueble nunca tendrá dos folios reales asignados ya que el folio real que le sea asignado, servirá para contener toda la información de los movimientos que tenga a lo largo de su secuencia registral, hasta su cancelación sirviendo ya en ese caso únicamente como antecedente.

2.1.4.- Reporte de la inscripción y asignación de la partida electrónica.

Una vez que ya se realizo la calificación fiscal y registral se asignan nuevos datos registrales, que consisten en un folio real como ya lo hemos explicado en líneas anteriores y una partida electrónica, esto se da solo cuando corresponde a inscripciones o cancelaciones, esta partida en el caso de la oficina registral de Texcoco es mayor a cinco millones, y se asigna cuando ya se ha aceptado el acto en la bandeja, este reporte contiene el extracto de la información, que se compone del folio real, de la partida electrónica, del titular del inmueble,

de los antecedentes registrales y en el caso de ser una acto en donde se transfiera la propiedad, los datos de la autoridad que ordena la inscripción del mismo así como los datos del nuevo propietario, para el caso de cancelaciones también se insertan los datos de la autoridad que lo ordena.

Una vez que tenemos este reporte inserto en testimonio o escritura en forma física e impreso por duplicado se turna con el registrador para su firma y se cambia en el área de resguardo su status de calificado para firma a preparado para firmarse, es hasta este momento en donde el Registrador podrá firmar el reporte del acto tanto física como electrónicamente en el sistema y se turnara al área de resguardado para su entrega.

2.1.5.- Firma electrónica y física del documento inscrito.

La firma electrónica valida el acto, ya que al firmarla el titular de la oficina registral, en el caso de Texcoco el Licenciado en Derecho Rodolfo de la O Rodríguez, le da la validez otorgando con ello la Fe Registral, y por ende se firma en el sistema para cambiar su status de prepara para firmarse a lista para entregarse a usuario, turnándose físicamente al área de resguardo con el fin de que cuando el usuario lo requiera se esté en posibilidad de entregarlo en forma física, únicamente se entrega el original la copia se queda para incorporarse al legajo correspondiente.

2.1.6.- Entrega del documento.

Firmado el documento físicamente por el Registrador y ya con el cambio de status en el sistema está listo para poderse entregar en forma física al usuario, quien al solicitarlo en el área de resguardo debe presentar su comprobante de ingreso mismo que le es entregado una vez que cubrió los derechos correspondientes que haya generado el acto, solicitándole una identificación

vigente como la credencial de electos, licencia para manejar, cedula, pasaporte entre otros y procediendo a descargarlo en el sistema, una vez que se llenan los campos requeridos se da clic en guardar, lo que permite el cambio de status de listo para entregarse a usuario a entregado a usuario.

Los datos que se insertan en los campos al momento de su entrega permite crear una base de datos que contiene la información de la perdona que se lleva el documentó en forma física quedando guardada en el sistema para verificaciones posteriores.

2.2.- Análisis de la protocolización de la sentencia ejecutoriada en el Estado de México.

El análisis de las sentencias protocolizadas ha sido a lo largo del tiempo un tema muy complejo ya que es de considerar que la misma es cosa juzgada, entendiendo esto como el atributo, la calidad definitiva que adquieren las sentencias (GOMEZ LARA, 2003) cuya característica es dar certeza a la situaciones jurídicas sancionadas y cuya función social es mantener el equilibrio la paz y la armonía social hasta donde ello sea posible.

Por lo que respecta a la sentencias judiciales estas causan ejecutoria por declaración judicial, ya que una vez que transcurra el plazo establecido por la ley para que en las mismas no sea interpuesto ningún recurso, ni medio de impugnación ya que al fenecer este término preluirá el derecho de combatir la sentencia y esta adquiere por declaración judicial la calidad de cosa juzgada.

Si atendemos a los límites que aluden a la sentencia en el grado de afectación hacia las partes interesadas atendemos a los limites subjetivos. Ahora bien, una vez que se lleva el proceso y que en cada actuación el secretario judicial da con su firma certeza jurídica y fe judicial amen es ratificada con la firma de juez

que conoce del asunto, por ello el que la sentencia se tenga que protocolizar ante notario no tiene ninguna trascendencia jurídica ya que la misma esta elevada a cosa juzgada y el protocolizarla implica únicamente un paso más dentro del proceso de inscripción, lo cual como ya lo he citado a lo largo del presente trabajo no cuenta con un sustento justo que declare que la sentencia se protocolice.

2.3.- La intervención del notario en la protocolización de las sentencias de usucapión en el Estado de México.

2.3.1.-Definición de notario.

Existen diversidad de conceptos y definiciones sobre el notariado. Algunos autores opinan que al definir al notariado se puede definir al mismo tiempo al notario, ya que éste es quien ejerce la función notarial. Genéricamente el notario es conocido como un fedatario público, es decir, aquella persona que otorga su fe en determinados actos.

Varios autores opinan que el notariado es un cuerpo facultativo o un conjunto de personas facultadas para ejercer la notaría; entre estos autores se encuentran comprendidos el maestro Fernández Casado y el maestro Ruiz Gómez. Existen otros autores que hacen referencia al contenido de la función notarial.

De cualquier forma, la rama del Derecho Notarial abarca tanto al conjunto de personas facultadas para ejercer el derecho notarial, como al contenido de la función notarial, así como los límites y alcances de la misma.

Por otra parte se ha dicho que el notario declara derechos y obligaciones, siendo que éstas nacen de la voluntad de las partes, de igual manera se cree que el notario aprueba los actos jurídicos sometidos ante

su fe, sin embargo, solamente se limita a declarar su conformidad con el Derecho Objetivo (Ley del Notariado para el Distrito Federal, 1979).

A continuación se citarán las definiciones que algunos autores hicieron sobre el derecho notarial. Se tratará de analizar y de tomar lo que a nuestro juicio tenga más en común y las que disientan entre sí:

1.- Bardallo: "Sistema jurídico que tiene por objeto regular la forma jurídica y la autenticidad de los negocios y demás actos jurídicos, para la realización pacífica del derecho".

2.- Giménez-Arnau : "Conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público"

3.- Martínez Segovia: "El objeto formal de la función notarial, o sea su fin... (), "es la seguridad, valor y permanencia, de hecho y de derecho, del documento notarial y de su contenido".

4.- Núñez Lagos: "El documento, como la cosa en el derecho real, es objeto esencial, principal y final del derecho notarial".

5.- González Palomino: "La actuación notarial se desenvuelve en la esfera de los hechos (hechos, actos y negocios como hechos) para darles forma".

6.- D'Orazi Flavoni: "Conjunto de normas que disciplinan subjetiva, objetiva y funcionalmente la institución notarial".

7.- Larraud: "Conjunto sistemático de normas jurídicas que se relacionan con la conducta del notario, pero esa actividad suya debe ser entendida ampliamente como actividad cautelar, de asistencia y regulación de los derechos de los particulares".

8.- Villalba Welsh: "El que tiene por objeto la conducta del notario en cuanto autor de la forma pública notarial".

9.- Mustápic: "El derecho notarial es, en cierto aspecto, una rama individualizada autónoma del derecho formal; puede denominársele derecho formal auténtico o derecho de la autenticidad".

10.- Riera Aisa: "Es aquel complejo normativo que regula el ejercicio y efectos de la función notarial, con objeto de lograr la seguridad y permanencia en las situaciones jurídicas a que la misma se aplica".

11.- Sanahuja y Soler: "Es aquella parte del ordenamiento jurídico que asegura la vida de los derechos en la normalidad, mediante la autenticación y legalización de los hechos de que dependen".

12.- Gattari: "Conjunto de conceptos y preceptos que regulan y versan sobre la forma instrumental, la organización de la función y la actividad del notario en relación a aquellas".

13.- Guillermo Cabanellas: "Cuerpo o colectividad que componen los notarios de un colegio o de una nación".

Cada autor tiene una visión particular de lo que entienden como derecho notarial, sin embargo, muchos hablan de un conjunto de normas o de doctrinas que enmarcan al derecho notarial, las cuales se van a encargar de regularlo y de darle su función específica de autenticador de hechos y actos jurídicos. Cada uno de estos conceptos, por referirse al Derecho notarial de una manera tan genérica, omiten hablar de qué o quién le da al notario esa función autenticadora. En estricto sentido es el Estado a través de la ley quien otorga sus facultades al notario. Los conceptos que se dan en la doctrina, manejan cuestiones más de forma que de fondo, es por esto que debemos apoyarnos en la ley como fuente formal del derecho.

En la Junta de Consejo Permanente celebrada en La Haya en marzo de 1986 se definió entre otras bases y principios fundamentales del notariado latino el concepto de notario: "El notario es un profesional del derecho especialmente

habilitado para dar fe de los actos y contratos que otorguen o celebren las personas, de redactar los documentos que los formalicen y de asesorar a quienes requieran la prestación de su ministerio" (Junta de Consejo Permanente, La Haya, Marzo de , 1986).

De esta manera el notario se encuentra investido de fe pública, con esta facultad especial puede dar fe de los actos que celebren ante él las personas.

2.3.2.- Origen de la palabra “fe pública”.

El notariado legitima y autentica los actos en los que interviene, revistiéndole de fe pública, misma que le ha sido depositada por el Estado y que se manifiesta cuando el fedatario deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico. En virtud de esta fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por el “... Su fundamento radica en el deber del Estado, como resguardador de la paz social, de proteger los derechos subjetivos, evitando que surjan contiendas que requieran la intervención de los tribunales. Para llevar a cabo tal protección, el Estado necesita conocer con certeza los derechos sobre los que debe ejercerse esa tutela impidiendo que se niegue su existencia y garantizando su efectividad, necesidad que viene a llenar la fe pública notarial” (SALAS MARRERO, 2000).

Definición de “fe pública”.

La fe significa confianza, creer en algo, es una convicción. Por tanto, para que la fe pueda ser pública, es decir, frente a todas las personas, necesita de la facultad legal para ser otorgada a determinados funcionarios tanto del Estado como particulares. La fe pública es una "presunción legal de veracidad respecto a ciertos funcionarios a quienes la ley reconoce como probos y verdaderos facultándoles para darla a los hechos y convenciones que pasan entre los ciudadanos."

Es por ello que Giménez-Arnau establece que "la fe pública no será la convicción del espíritu en lo que no se ve, sino la necesidad de carácter jurídico que nos obliga a estimar como auténticos e indiscutibles los hechos o actos sometidos a su amparo, queramos o no queramos creer en ellos". La expresión fe pública tiene un doble significado; uno es en el sentido jurídico, dar fe significa atestiguar solemnemente, entendido como acto positivo; por el contrario dar fe en el sentido gramatical significa otorgar crédito a lo que otra persona manifiesta; significa una función pasiva.

"Fe pública es la garantía que da el Estado de que determinados hechos que interesan al derecho son ciertos... Mediante la fe pública se impone coactivamente a todos la certidumbre de los hechos objeto de la misma. Ello se consigue dotando a los documentos donde constan de determinados requisitos que aseguren su autenticidad y que vienen a constituir como sello de la autoridad pública. Así, el contraste realizado por el Estado asegura para siempre, con exclusión de ulterior comprobación, con la misma eficacia que el cuño a la moneda, la veracidad de los hechos que se sujetan a la fe pública en cualquiera de sus manifestaciones. El resultado práctico más señalado de la fe pública en este sentido consiste en facilitar el comercio jurídico. La fe pública en su histórico y lógico desenvolvimiento, no sólo constituye una garantía de certeza de los hechos, sino que también de su valor legal. Al llegar a este estudio se ofrece como una institución de carácter adjetivo mediante la cual se asegura la regularidad en el proceso de producción y aplicación del derecho." (BAÑUELOS SANCHEZ, 1976).

"La fe pública se presta en nombre del Estado. ... Los anteriores argumentos legislativos proporcionan seguridad jurídica, uno de los fines primordiales del Estado. Rafael Preciado Hernández, en sus *Lecciones de Filosofía del Derecho* (PRECIADO HERNANDEZ, 2008), dice: 'Por seguridad jurídica se ha entendido también el conocimiento que tienen las personas respecto de aquello que pueda hacer, exigir, o que están obligadas a evitar o no impedir; esto es, el conocimiento que tienen de las libertades, derechos y obligaciones que

les garantiza o impone el derecho positivo. De ahí que se diga que la seguridad jurídica es un saber a qué atenerse, la conciencia de lo que puede hacer y de la protección que puede esperar una persona, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente al cual está sometida; ordenamiento que asegura su observancia mediante la policía, los tribunales, los procedimientos judiciales y administrativos, los servicios públicos, las autoridades y en general, a través de la organización complejísima de un gobierno y de la fuerza pública. Quienes entienden por seguridad el saber a qué atenerse, el conocimiento del derecho positivo y de su eficacia, confunden indudablemente la seguridad con la certeza jurídica'. Así, el notario coadyuva en la realización de estos fines, con la redacción y autorización de los instrumentos públicos. ... La fuerza probatoria que otorga el Estado al instrumento notarial, es actualmente circunstancial, fortalece al instrumento dándole las características de prueba documental pública indubitable, mientras no se pruebe judicialmente lo contrario ... En nuestra época, la función del notario de tipo latino, consiste en escuchar, interpretar y aconsejar a las partes; preparar, redactar, certificar, autorizar y reproducir el instrumento notarial, para finalmente inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad. El notario al llevar a cabo este proceso en la elaboración de un instrumento notarial, le da certeza jurídica a sus clientes, cumpliendo con uno de los fines del Estado que es la seguridad jurídica." (PÉREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, 1995,).

Doctrinalmente en el derecho notarial se conocen dos tipos de fe pública; la originaria y la derivada. La originaria cuando el hecho o el acto del que se pretende dar fe se percibe por los sentidos del notario. Por ejemplo cuando el notario asienta una certificación de hechos en su protocolo o da fe del otorgamiento de un testamento. La fe pública derivada consiste en dar fe de hechos o escritos de terceros, en este caso el notario no ha percibido sensorialmente el acontecimiento del hecho o el otorgamiento del acto que plasmará en su protocolo. Tal es el caso cuando el notario protocoliza el acuerdo del Consejo de Administración de una Sociedad Anónima, otorgándole poderes a un tercero. El Estado tiene dentro de sus fines la realización del derecho; para

llegar a tal fin debe establecer la reglamentación de las diversas funciones de la fe pública. La fe pública puede distinguirse en las siguientes clases: fe pública administrativa, fe pública judicial, fe pública extrajudicial o notarial y en fe pública registral.

La fe pública administrativa tiene por objeto dar notoriedad y valor de hechos auténticos a los actos realizados por el Estado. Esta fe administrativa se ejerce a través de documentos expedidos por las propias autoridades que ejercen la gestión administrativa en los que se consignan órdenes, comunicaciones y resoluciones de la administración. Los documentos de carácter judicial, son los que gozan de la fe pública judicial. Debido a la trascendencia de las actuaciones ante los Tribunales -de la materia que sea- es menester que estén revestidas de un sello de autenticidad que se imprime en ellas por virtud de la fe pública judicial. Las relaciones jurídicas realizadas entre particulares necesitan hacerse constar en escrituras públicas para producir sus efectos jurídicos. Por ello para hacer constar dichos actos es necesario hacerlo a través de la fe pública notarial.

"La función del notario es la de dar fe de ciertos actos; y el valor del instrumento el de hacer fe de su existencia y de todo o parte de su contenido". Lo anterior nos indica que entre la fe que otorga el notario con su intervención y el instrumento donde plasma el acto existe una relación estrecha debido a que ambas se complementan mutuamente para realizar una función específica, que en este caso es la de dar fe de actos o hechos jurídicos y tener constancia de los mismos. Podemos afirmar entonces, que la fe pública notarial tiene una función preventiva, y su actual desarrollo forma la preparación de las pruebas preconstituidas, dichas pruebas no nacen el transcurso de un juicio, sino que son anteriores a él. Para que la fe pública pueda captar el hecho, precisa que el agente jurídico se halle interesado en hacer contar el acto que se propone llevar a cabo, lo que, como es natural, sólo ocurre cuando el hecho ha de producir un hecho jurídico favorable, o sea, la concesión o reconocimiento de derechos, y no cuando la consecuencia jurídica ha de ser una sanción en cuyo caso el autor del acto (ilícito) tendrá interés en evitar la existencia de toda prueba.

Los elementos de que consta la fe pública, de acuerdo con Carral y De Teresa, son:

- a) Evidencia: es el hecho percibido, y tiene fe pública por haber sido producido dentro de un procedimiento ritual fijado por la ley.
- b) Objetivización: consiste en que aquel hecho percibido debe convertirse en cosa corporal, es decir, en un hecho narrado mediante una grafía sobre el papel, sin lo cual no habrá documento.
- c) Coetaneidad: los requisitos de evidencia y de objetivización, deben producirse al mismo tiempo.

2.3.3.- Fe pública originaria y derivada

La originaria cuando el hecho o el acto del que se pretende dar fe son percibidos por los sentidos del notario. Por ejemplo, cuando el notario asienta una certificación de hechos en su protocolo o da fe del otorgamiento de un Testamento.

La fe pública derivada consiste en dar fe de hechos o escritos de terceros, en este caso el notario no ha percibido sensorialmente el acontecimiento del hecho o el otorgamiento del acto que plasmará en su protocolo. Tal es el caso cuando el notario protocoliza el acuerdo del Consejo de Administración de una Sociedad Anónima, otorgándole poderes a un tercero.

Clases de fe pública.

De las diferentes clases de fe pública que existen, es importante destacar la fe judicial, notarial y registral, toda vez, que ellas nos permitieran determinar la eficacia de los documentos que la contienen, las cuales a continuación abordaremos.

Requisitos para ser notario

1. Ser mexicano por nacimiento;
2. Haber cumplido veinticinco años de edad;
3. Residir en el Estado, según en donde se pretenda;
4. Ser Licenciado en Derecho y tener cuando menos cinco años de ejercicio profesional;
5. No tener impedimento físico o intelectual que se oponga a las funciones de Notario;
6. Acreditar buena conducta;
7. Haber sido aprobado en su examen de capacidad sobre conocimiento en material notarial;
8. No haber sido condenado por sentencia que haya causado ejecutoria en proceso penal por delito intencional;
9. No haber sido separado del ejercicio Notariado dentro de la República Mexicana; y
10. No ser ministro de culto religioso.

Infraestructura del colegio de notarios

CONSEJO

- Presidente
- Tesorero
- Primer Secretario Propietario
- Primer Vocal Vicepresidente
- Segundo Vocal Subtesorero
- Tercer Vocal, Segundo Secretario Propietario
- Cuarto Vocal, Primer Secretario Suplente
- Quinto Vocal, Segundo Secretario Suplente
- Sexto Vocal
- Séptimo Vocal

CAPÍTULO TERCERO

ANÁLISIS DE LA FIGURA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO HOY INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO.

3.1.- Origen y generalidades del Registro Público de la Propiedad y del Comercio hoy Instituto de la Función Registral en el Estado de México.

Los antecedentes respecto al origen del registro público de la propiedad surge desde el periodo egipcio, en el que existieron dos épocas registrales, la primera denominada problemática o de influencia griega y la época de dominación romana, en la primera de ellas, había un registro denominado “katagrafé”, por medio del cual se daba la existencia del registro. Este registro tenía una doble

función que era la de recaudar tributos y la de dar publicidad inmobiliaria. Posteriormente esta práctica cayó en desuso pues su funcionalidad no era tan eficaz lo que dio lugar al nacimiento del archivo de adquisiciones o registros de propiedad, en donde ya se tenía un mayor control de los movimientos que realizaban a los bienes inmuebles teniendo como base una época de dominación romana, ya que en esta época se tenía muy en claro la idea de publicidad de las transmisiones a través de un registro.

Cambian las denominaciones y los matices. Pero no puede decirse que constituyan dos épocas totalmente diferentes de publicidad registral. Lo que ocurre es que por una serie de razones cae en desuso el registro de la primera época y luego se advierte la necesidad de evitar el caos introduciendo una nueva institución registral en la época de la dominación romana”.

“Estos registros, otorgados por los romanos, cobraron enorme importancia, puesto que dicho pueblo no contaba con la institución registral, sin embargo, aquellos desaparecieron en el siglo IV, en tiempos de Diocleciano, época en que la transmisión se realizaba consensualmente”.

Ahora bien, existen autores como el maestro Luis Carral y de Teresa y el maestro Guillermo Sánchez Colín, mencionan que la actividad registral tiene antecedentes en el derecho romano, por lo que “El Registro Público, no es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes se remontan al Derecho Germánico. Sin embargo en la Roma antigua, aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la *mancipatio* y la *in jure cessio*, en la cuales se han pretendido encontrar el antecedente remoto del Registro Público” (COLIN SANCHEZ, 2001).

Las figuras jurídicas del derecho romano como la *mancipatio* y la *in jure cessio*, son consideradas originalmente como modos de adquisición a título particular, que pertenecen al *ius civile*; sin embargo, cabe mencionar que la

mancipatio era utilizada cuando se trataba de realizar la transmisión de una propiedad y se deriva de un contrato *verbis*, recordando que eran aquéllos que se perfeccionaba por el uso de determinadas formulas verbales (FERNANDEZ DE BUJAN, 2006).

La *mancipatio* era una forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo, complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados.

Las partes intervinientes eran, el transferente (*mancipatio dans*), el adquirente (*mancipatio acciens*), un agente público (*libripens*) y 5 testigos (*testis classicis*).

La operación se realizaba estando presentes los sujetos, y quedaba a cargo del agente público la observancia del ritual acostumbrado (*nuncupatio*), de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de la enajenación.

Por otro lado, la *in jure cessio*, o *in iure cessio*, era aquella figura jurídica del derecho romano que así como la *mancipatio* se encontraba considerada en la XII Tablas y fue utilizada para crear un nuevo procedimiento para la transmisión de la propiedad, así como para la liberación de un esclavo, la constitución de servidumbres, el traspaso de la patria potestad o la tutela.

La *in jure cessio*, "... era una especie de juicio reivindicatorio, en donde el actor (*reindincante*) comparecía, al igual que el demandado (*in jure cedens*), frente a un magistrado y como el *vindicatus* confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o *reindincante*" (GARCIA GARRIDO, 2010).

Otra figura que algunos autores manejan como el maestro Manuel de Jesús García Garrido en referencia es la *traditio* y lo interpreta como la entrega de todo aquello que una generación hereda de sus anteriores y por estimarlo valioso lega

a los siguientes, esto era aplicable a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o formulas. Se trataba de una entrega de la cosa con desapoderamiento. Por eso, en el lenguaje jurídico-moderno, tradición también quiere decir entrega”.

Otro antecedente radica en el Derecho Germánico, basada en la adquisición simplemente por la posesión, conocida como *Gewere*, la siguió la *Auflassung* o investidura, en que el enajenante se despojaba de sus derechos o investidura jurídica, entregando al adquirente un puñado de tierra o una rama (*festuca*)”, en los territorios germánicos el gobierno ejercía los derechos de propiedad, resguardando la adquisición y distribución de la misma (IGLESIAS, 2005).

3.1.1.- En México.

Los antecedentes históricos mexicanos señalaban la existencia de una figura importante en la vida jurídica de los aztecas, denominada el “*tl acuilo*” quien mediante signos y pinturas era el encargado en la sociedad azteca de asentar por medio de estas expresiones todos y cada uno de los hechos y acontecimientos que llegaban a darse en esos tiempos, podríamos decir que en el derecho azteca tiene un símil con los escribanos de épocas posteriores.

Más tarde con la llegada de los españoles a tierras aztecas, se integró una nueva figura jurídica a la que llamaron escribanos, que era sólo ejercida por los nacidos en la península Ibérica y posteriormente con la adaptación de ellos a la vida cotidiana de la Nueva España esta tarea le fue permitida a los criollos nacidos en lo que hoy es México.

“FUNDAMENTALMENTE NUESTRO RÉGIMEN DEL REGISTRO PÚBLICO ESTÁ TOMADO DE LA LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DE 1861, QUE INSPIRÓ AL CÓDIGO CIVIL DE 1870”.

Sin embargo, existen autores que mencionan que pueden tomar como antecedentes las Leyes de Castilla, el Fuero Real, las Siete Partidas, La Recopilación y la Novísima Recopilación, Las Leyes de Reinos de las Indias, las Ordenanzas del Villar, las Leyes de Intendentes, La Recopilación de Autos Acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

Más tarde con el avance de los años, llegaron a la Nueva España los Fiscales de Hacienda, quienes conocían de hipotecas, estos señores Fiscales aplicaban la ley aprobada por la Audiencia de 1784, años más tarde, con la independencia de México, llegó el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano de 1822, que en su artículo 2 menciona que quedan, sin embargo, en su fuerza y vigor las leyes, ordenes y decretos promulgados anteriormente en el territorio de Imperio hasta el 24 de febrero de 1821, en cuanto no pugne con el presente reglamento, y con las leyes, ordenes y decretos expedidos, o que se expidieren en consecuencia de nuestra independencia.

Fue hasta 1853 con la Ley y Arancel sobre el oficio de Hipotecas que se sentaron las bases para la regularización de las hipotecas como vendible y enajenable. Todas y cada una de las reglamentaciones mencionadas con anterioridad, dieron pauta a la creación de leyes hacendarias y más tarde debido a la preocupación manifiesta del ex presidente Juárez, por crear un orden jurídico en nuestro país se dieron las primeras leyes en materia de registro tanto para la propiedad como para el estado civil de las personas.

Siendo presidente Don Benito Pablo Juárez García fue expedida en el año de 1867 la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, misma que es referida como el antecedente más cercano a lo que ahora conocemos como Registro Público de la Propiedad.

3.1.2.- En el Estado de México.

La referencia desarrollada por los legisladores locales, relativa a este ordenamiento jurídico fue en el caso del Estado de México, el Código Civil de 1870, el Código Civil del Estado de México fue aprobado mediante decreto número 160 de la II legislatura del estado, de fecha 7 de enero de 1870, siendo Gobernador constitucional del Estado de México en C. Mariano Riva Palacio.

Este Código sienta precedente a nivel nacional ya que es considerado un documento que contempla la actualización de diversos conceptos jurídicos y los conjunta en un sólo documento; en el caso del tema del Registro Público de la Propiedad, el Título XX se denomina del Registro Público, consta de nueve capítulos como a continuación se enlistan:

- Capítulo I. Disposiciones Generales
- Capítulo II. De los sujetos a inscripción.
- Capítulo III. De las personas que deben o pueden requerir la inscripción.
- Capítulo IV. Del modo de hacer la inscripción.
- Capítulo V. De los efectos de la inscripción.
- Capítulo V. De los efectos de la inscripción.
- Capítulo VI. De la extinción de la inscripción.
- Capítulo VII. De la Anotación Preventiva.
- Capítulo VIII. De las Sub inscripciones.
- Capítulo IX. De la Teneduría del registro.

Ahora bien, el artículo 2513 del Código en mención, define las tareas del entonces tenedor, lo que ahora podemos denominar como registrador; así mismo se que el registro público de cada Distrito estará a cargo de un tenedor que debe ser letrado.

Las faltas o ausencias de éste se suplirán por el juez letrado del Distrito o por el que haga sus veces. En los Distritos en donde haya más de un juez letrado, el más antiguo será el que supla.

El tenedor, antes de entrar en el ejercicio de su cargo, prestará protesta y dará fianzas, en conformidad a lo dispuesto en los reglamentos.

El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto siquiera la convivencia de esta.

La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de estos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así; puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico”.

Solo se busca a través de esta institución fortalecer la seguridad jurídica, que se logra mediante los efectos de los asientos del registro, relativos a la constitución, transmisión, modificación, extinción entre otros, de los derechos reales sobre los inmuebles.

Este Instituto abarca de manera expresa la operación del Registro Público de la Propiedad que se llevará mediante un sistema informático de folio electrónico, basado en la utilización de formas pre codificadas, que la información derivada de los libros u otros documentos inscribibles servirá de base para la conformación de dicho folio electrónico, que la información e imágenes contenidas en el sistema informático tendrán la misma validez y exactitud jurídica de los contenidos en los libros o archivos, así como los efectos probatorios de los actos correspondientes. Adicionalmente, se establecen las bases generales de los procesos sustantivos registrales, se precisan los actos inscribibles y anotables, se prevé el uso de la firma electrónica para la realización de trámites registrales y se precisa que en el ejercicio de sus funciones, los registradores y demás servidores

públicos registrales podrán incurrir en responsabilidad administrativa, civil o penas, según se trate, enfocándose atender las demandas de la sociedad en materia registral, cuyo fin primordial es la atención eficiente y oportuna de las necesidades de los mexiquenses en esta materia.

3.2.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio hoy Instituto de la Función Registral del Estado de México.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México fue reformado el 5 de abril de 1999, siendo Gobernador del Estado de México el Lic. César Camacho Quiroz.

El Ejecutivo local menciona en la exposición de motivos que es necesario mejorar la estructura orgánica del Registro Público de la Propiedad y precisar las funciones de los diversos servidores públicos que la integran y establecer las bases que permitan el uso de instrumentos computacionales.

Asimismo, el documento menciona que el ordenamiento que hasta esa fecha regulaba las funciones del registro público de la propiedad, adolece de las previsiones necesarias para alcanzar los objetivos y propósitos planteados, razón por la que se expide un nuevo reglamento y se abroga el anterior.

En el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se crean las subdirecciones regionales del Valle Cuautitlán-Texcoco y del Valle de Toluca así como los departamentos siguientes:

- Coordinación de registradores
- Archivo general de notarias
- Automatización.

También se establece la obligación de exhibir el certificado de libertad o existencia de gravámenes en todas las solicitudes de registro de actos relacionados con bienes inmuebles, sustituyéndose el periodo de 20 años anteriores por el periodo que abarque desde la primera inscripción del inmueble respecto del cual se solicita el certificado.

Para obviar requisitos, se dispone que al documento cuyo registro se solicita se le agregue una sola copia, independientemente de los actos jurídicos que contenga, precisándose, además, el procedimiento para la destrucción de los duplicados de las calificaciones, evitando con ello que el archivo documental de las oficinas registrales se incremente innecesariamente.

La prelación registral se determina por mandato legal, con la fecha de presentación del documento, atendiendo a lo previsto por el *Código Civil* del Estado de México, los documentos cuyos requisitos u omisiones puedan ser subsanados, conservan su prelación si dentro del término que se establece se regularizan.

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 pueda proporcionarlas, es materia de un procedimiento especial.

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.

Las dimensiones de los libros del registro público de la propiedad son modificadas para facilitar el uso de los medios automatizados en el procedimiento registral. Se crea un Volumen Especial en el Libro Primero, Sección Primera, destinado a la inscripción de los inmuebles que forman el patrimonio del Gobierno

Estatual, se establece que los volúmenes que formen el Libro Primero de la Sección Primera, deberán llevarse separadamente por municipio para crear las bases que permitan la descentralización de las oficinas registrales.

Se adicionan disposiciones son las que se mejora el procedimiento registral, con el propósito de que el mismo se adapte a los sistemas automatizados.

Se precisan los requisitos y formalidades que deben cumplirse para que los registradores expidan las certificaciones que les sean solicitadas.

Como se puede apreciar, con este nuevo ordenamiento jurídico el ejecutivo del Estado de México buscó modernizar y automatizar los sistemas del Registro Público de la Propiedad, colocando al Estado de México a la vanguardia en cuanto a normatividad jurídica local, ya que desde hace más de una década se ha venido trabajando con una nueva tecnología y equipo para prestar un mejor servicio a los usuarios.

Acorde al ordenamiento en mención, la nueva organización administrativa del Registro Público de la Propiedad hoy Instituto de la Función Registral de Estado de México corresponde al siguiente orden:

- I.- Una dirección general;
- II.- Las subdirecciones regionales del Valle Cuautitlán-Texcoco y del Valle de Toluca;
- III.- El Departamento de Coordinación de Registradores;
- IV.- El Departamento Técnico-Jurídico;
- V.- El Departamento de Regularización de Bienes Inmuebles;
- VI.- El Departamento del Archivo General de Notarias;
- VII.- El Departamento de Automatización; y
- VIII.- Las oficinas del registro público de la propiedad que sean necesarias.

Por otra parte, el Código Civil del Estado de México aprobado mediante decreto número 70 de la honorable LVI Legislatura del Estado, fue publicado en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno” el 7 de junio del año 2002; con el inicio de la vigencia de esta legislación, queda sin efectos el Código Civil de 1956, al ser abrogado por el nuevo código, según el transitorio tercero.

En la exposición de motivos, el Ejecutivo menciona que es necesario considerar los requerimientos de la ciudadanía actuales y futuros, con la finalidad de contar con un instrumento jurídico eficiente y eficaz, que regule los derechos y obligaciones de orden privado relativo a las personas, a sus bienes y a sus relaciones.

Esta reglamentación considera en el Libro Octavo denominado Del Registro Público de la Propiedad cinco títulos, del artículo 8.1 al 8.67, mismos que son referentes a los siguientes temas: Disposiciones Generales: Disposiciones Comunes: Del Registro de la Propiedad Inmueble: Del Registro de Operaciones sobre Muebles: y del Registro de Personas Jurídicas Colectivas.

En el contenido de este libro se considera la regulación de los siguientes temas: documentos registrables; prelación, calificación registral; rectificación de asientos; títulos inscribibles y de los a notables; efectos de las anotaciones; e Inmatriculación, se define a la institución como la que da publicidad a los actos y contratos para que surtan efectos contra terceros y que las inscripciones tienen el carácter de declarativas y no constitutivas.

Asimismo, se aclara que 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 pero no de su inscripción.

Con la integración de estas figuras jurídicas se otorga mayor certeza a la ciudadanía, se asegura la publicidad de los actos y se mejora la atención del servicio.

Es importante señalar que el gobierno tiene la responsabilidad de garantizar el Estado de Derecho a través de la seguridad pública y patrimonial de los habitantes, por esta razón las leyes deben de ir acorde a los tiempos que vivimos y su estricta aplicación es el único instrumento aceptado y aplicado.

Las acciones que el Gobierno del Estado lleva a cabo para lograr la modernización del Registro Público de la Propiedad van acorde al modelo integral del Registro Público de la Propiedad promovido por el gobierno federal, en consecuencia y con la finalidad de que esta institución trabaje con el marco jurídico adecuado se reformaron algunos ordenamientos jurídicos, aunado a la creación del Instituto de la Función Registral.

En atención a lo anterior, con fecha 3 de diciembre de 2007 y mediante Decreto número 90, el Ejecutivo del Estado a cargo del Gobernador Constitucional licenciado Enrique Peña Nieto, se expide la ***Ley que crea el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México.***

Asimismo y mediante el mismo Decreto se reforman y adicionan los siguientes ordenamientos jurídicos locales: la Ley Orgánica de la Administración Pública, el Código Civil, el Código de Procedimientos Administrativos, el Código Financiero, el Código Administrativo y la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal del año 2007.

Por medio de este mismo Decreto se autoriza la constitución de un Fideicomiso privado por el Instituto Registral del Estado de México, así como la afectación de ingresos, presentes y futuros.

Este Decreto fue publicado en el periódico Oficial Gaceta del Gobierno y entró en vigor a los 30 días naturales siguientes al de su publicación.

La Ley que crea el Instituto de la Función Registral como organismo público descentralizado, está integrada por siete capítulos.

El capítulo primero determina la naturaleza y el objeto, se especifica su personalidad jurídica y patrimonio propios y su sectorización a la Secretaría General de Gobierno.

El capítulo segundo se refiere a las atribuciones del organismo, como son garantizar la certeza y seguridad jurídica en materia inmobiliaria, atraer inversiones y obtener mayores ingresos para el estado, fortalecer los principios de publicidad y legalidad de los actos registrales, prestar servicios oportunos, ágiles, transparentes y sencillos que dinamicen las operaciones inmobiliarias; lograr la confianza del sector inmobiliario y financiero; vincular al Registro Público de la Propiedad con el catastro; fomentar la cultura registral, difundiendo los beneficios de la inscripción; incorporar el folio como base del sistema registral, entre otros, por lo anterior para dar cumplimiento a su objeto, en el también se definen las facultades para la modernización del sistema registral.

El capítulo tercero regula la naturaleza, integración, atribuciones y principales mecanismos de operación del Consejo Directivo del Instituto de la Función Registral del Estado de México, quien será la máxima autoridad del Organismo Descentralizado.

El capítulo cuarto establece los requisitos para ser director general del Instituto de la Función Registral del Estado de México, así como las atribuciones para el cumplimiento del objeto y facultades del Instituto, en este capítulo se define

el mecanismo para su nombramiento y remoción y los criterios en caso de suplencia en caso de ausencia temporal o definitiva.

El capítulo quinto regula la forma en la que está integrado y constituido el patrimonio del instituto, como los bienes, fondos, asignaciones, participaciones, subsidios apoyos o aportaciones que otorguen los gobiernos federal, estatal y municipal, los bienes muebles e inmuebles que adquiera; las utilidades, intereses, dividendos, pagos, rendimiento de sus bienes, derechos y demás pagos; criterios para la enajenación o afectación de derechos, bienes muebles e inmuebles del Instituto.

El capítulo sexto considera un método más ágil y acorde a la práctica registral para llevar a cabo las notificaciones de las calificaciones registrales y el procedimiento para la solución de controversias.

El último capítulo que es el séptimo regula las relaciones laborales del personal del Instituto y el régimen de seguridad social; asimismo considera la creación y operación de sistemas de profesionalización de los servidores públicos de esta institución.

Dentro de las aportaciones de esta Ley también se integra la organización y control del Archivo de Notarias del Estado de México, que será responsabilidad del Instituto de la Función Registral.

Por la otra parte y comentando el contenido del Decreto 90, se reforma la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México por lo que hace específicamente a la precisión del ámbito de competencia de la Secretaria General de Gobierno, a quien solo le corresponderá coordinar y vigilar los servicios de esta institución.

En la reforma a este ordenamiento jurídico también se considera la asignación de competencias a la Secretaría de Finanzas para que comparezca ante terceros y celebrar convenios y realizar declaraciones en nombre del Estado, con relación a operaciones que lleven a cabo organismos públicos descentralizados, como es el caso del Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Por lo que hace a las reformas al Código Civil del Estado de México se precisa el objeto y fines del Registro Público de la Propiedad, principios para la prestación de servicios registrales, sujetos que pueden solicitar los servicios, tipos y modalidades de certificaciones registrales y las anotaciones marginales y define la responsabilidad de los servidores públicos de esta Institución.

También se establece el funcionamiento de sistema registral basado en el folio de las fincas, la operación de un sistema informático para los actos registrales, la validez jurídica de la información e imágenes contenidas en el sistema informático, las bases para la integración del folio, los sistemas para la preservación, guarda, custodia y seguridad del acervo registral.

La reforma al Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, consistió en establecer la forma de notificación de los actos administrativos, es decir, contemplar la posibilidad de notificar las calificaciones registrales a través de estrados o por medios electrónicos, haciendo más eficientes los procesos registrales, de esta forma se protegen los intereses de los usuarios del Instituto de la Función Registral.

Cabe mencionar que la reforma al Código Financiero del Estado de México y Municipios, se basa en que los montos de los derechos por los servicios prestados por organismos públicos descentralizados puedan actualizarse considerando los aumentos del índice Nacional a Precios del Consumidor.

Entre las reformas a este ordenamiento jurídico se propone la creación de fideicomisos privados en los que puedan participar como fideicomisos los ingresos recaudados por los servicios que presten a cambio de una contraprestación con el propósito de que dichos fideicomisos puedan contratar financiamientos, emitir valores o funcionar como garantía, medio de pago o medio de pago alternativo, sin construir deuda pública siempre que se cumplan con los requisitos establecidos.

Por último, refiriéndose al decreto 90 ya mencionado en párrafos anteriores, se aprobó la creación de un Fideicomiso privado, cuyo objeto principal será la adquisición por cualquier título de los ingresos del Instituto de la Función Registral a cambio de una contraprestación o pago de recursos a favor de esta institución.

En atención a las reformas derivadas del decreto 90, el 31 de marzo del 2008 fue aprobado el Reglamento interior del Instituto de la Función Registral del Estado de México, mismo que se publicó en la Gaceta de Gobierno del Estado de México el 3 de abril del mismo año.

El Consejo Directivo del Instituto propuso este Reglamento y tiene como propósito regular la organización y el funcionamiento del Instituto de la Función Registral del Estado de México, busca definir el ámbito de competencia de sus unidades administrativas básicas y establecer una adecuada distribución del trabajo.

3.3.- Principios Registrales (COLIN SANCHEZ Guillermo, 2001).

Las actividades del Registro se sujetarán a los siguientes principios registrales:

1.- Rogación. Es la petición o solicitud de inscripción o anotación de los actos o documentos registrales a petición de parte interesada o por mandato de autoridad judicial o administrativa competente.

2.- Tracto Sucesivo. Es la organización de los asientos registrales, de manera que expresen con toda exactitud la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre un mismo inmueble, determinando la correlación o concatenamiento entre los distintos titulares registrales del mismo. Este principio se caracteriza por 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.

Su eficacia se pretende justificar atribuyéndole que logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral, en virtud de que se logra que no sea interrumpida la cadena de inscripción, y que el registro nos cuente las historias completas de las fincas, sin saltar es decir, sin perder un solo eslabón.

La inscripción de propiedades inmuebles en el registro público de la propiedad, se efectúan dentro sus transmisiones, sin que haya ruptura de continuidad o concatenación entre adquisiciones y este principio, sigue al aforismo que dentro del registro se encuentra sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

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

Inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo mueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente.

3.- Legalidad. Consiste en que sólo se inscribirán los actos o documentos que reúnan los requisitos por ley para su calificación en inscripción.

4.- Consentimiento. Es la declaración de la voluntad del titular registral o interesado, por la que autoriza al Registrador a practicar las inscripciones para que se transmita el dominio o se constituya un derecho real del que lo transfiere y del que lo adquiere, o por lo menos del primero, para que el registro se realice, debe basarse la inscripción, en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular. En México, basta el consentimiento para transmitir la propiedad.

En relación a la modificación de los asientos del Registro Público de la Propiedad, es necesaria la voluntad del titular registral o de quien lo substituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja del registro sin su consentimiento tácito o expreso, de igual manera en caso de rectificación de algún asiento.

5.- Inscripción. Es la materialización del asiento hecho en el Registro, donde consta el acto jurídico que crea, produce, modifica o extingue una relación jurídica determinada, el cual debe hacerse constar en el folio electrónico o libro, de manera que éste surta efectos contra terceros, esto se traduce en la materialización del acto de registro en los libros correspondientes para que de ese modo, produzca efectos jurídicos.

En realidad, en buena técnica jurídica, tampoco es un principio registral, porque corresponde a una forma procedimental señalada por la ley, utilizada para patentizar concretamente el acto, cuando éste ha reunido los requisitos legales necesarios

Se traduce en la materialización del acto de registro, en los libros correspondientes, para que de ese modo produzca efectos jurídicos.

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

Las inscripciones constituyen la finalidad propia del registro, en ello se establece los datos de la finca de que se trata, los titulares y el derecho que se adquiere o se pierde.

El reglamento interno del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, hoy Instituto de la función Registral del Estado de México vigente en nuestro Estado, en su capítulo V, denominado de los Libros de Registro, señala cuales serán y las secciones que se determinarán en cada Oficialía de los distritos judiciales en los cuales estarán las mismas para la inscripción de los diferentes actos. En seguridad señalaremos las secciones de que nos habla dicho reglamento:

1° SECCIÓN.- Correspondiente al registro de bienes inmuebles en general.

2° SECCIÓN.- Al registro de bienes muebles.

3° SECCIÓN.- Al registro de personas morales

4° SECCIÓN.- Al registro de créditos agrícolas

5° SECCIÓN.- Al registro de del patrimonio del Estado, Municipios y organismos descentralizados

6° SECCIÓN.- Al registro de comercio

En el mismo reglamento, nos determina la forma de cómo habrá de realizarse cada inscripción, sus requisitos lo más importante, la calificación de las mismas para determinar si son inscribibles o negar su inscripción.

6.- Publicidad. Consiste en que los actos y documentos inscritos en el Registro hoy Instituto de Función Registral de Estado de México, hacen del conocimiento para que surtan efectos contra terceros, por lo que toda persona interesada puede consultar y solicitar se le muestren legajos o apéndices correspondientes a las inscripciones del Registro hoy Instituto de la Función Registral de Estado de México, así como obtener las constancias relacionadas con éstos, la publicidad es legalidad, la instituye la ley (artículo 3001, del Código Civil para el Distrito Federal y 2853, del Código Civil para el Estado de México) y por ello la función registral tiene ese carácter, que en general, obedece a una necesidad en orden a la propia Institución.

La publicidad desde sus orígenes tenía por objeto dar a conocer el Derecho en cuanto a los bienes inmuebles, para que de ese modo pudiera ser respetado, ya que en general, advertimos que para ser obedecido, se da a conocer a todo el mundo.

La publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera, que el contratante de buena fe ignore las cargas que pudiera soportar la propiedad. El llamado principio de publicidad se fundó en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el status jurídico del mismo a través de los asientos registrales.

Este denominado principio registral, es una consecuencia o efecto del procedimiento, puesto que la publicidad sólo podrá darse en general, cuando el acto ya ha sido inscrito.

Es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el registro público de la propiedad hoy Instituto de la Función Registral del Estado de México. El registro revela la situación jurídica de los inmuebles da publicidad a la propiedad y posesión, a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan, y toda persona o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancia relativas a los mismos.

Existen varias formas de dar publicidad, respecto de la propiedad o de derecho que una persona tiene sobre un bien, el poseedor de una cosa mueble tiene la presunción de que es propietario, tratándose de la prenda, se desposesiona del bien al deudor, como forma de publicidad, pero cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.

7.- Prelación. Consiste en que la preferencia entre los derechos reales sobre un mismo inmueble o finca se determina por el orden de la presentación en el Registro y no por la fecha del título o documento que contiene el acto jurídico a registrar.

8.- Legitimación. Consiste en otorgar certeza y seguridad jurídica sobre los derechos inscritos, los cuales gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta en tanto no se demuestre la discordancia entre el Registro y la realidad, es uno de los principios más importantes de la actividad registral, dado

que en este se otorga certeza y seguridad jurídica, sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero es legitimado, lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica.

Algunas veces, la legitimación se asimila a la apariencia jurídica, es la causa de la legitimación, porque, si se tiene suficientes elementos para resumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

Se dan dos tipos de legitimación y son:

ORDINARIA: Se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica.

EXTRAORDINARIA: Es cuando un acto eficaz se ejecuta por un actor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata, ni respetar la esfera jurídica ajena.

La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

La presunción de validez que otorga el registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad, permite en las inscripciones realizadas la eficacia de las mismas.

La legislación nace con el asiento o anotación en el registro, de tal manera que mientras no se apruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real prevalece lo que se encuentre asentado.

Los actos o contratos que se otorguen o celebren por persona que en el Registro aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán en cuanto al tercero de buena fe, una vez inscritos, aun que después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causa que no resulten claramente del mismo registro. Esto no se aplicará en los contratos gratuitos.

El derecho registrado, se presume que existe y que pertenece al titular de una inscripción, de dominio o de posesión del inmueble inscrito. No podrá ejercitarse la acción contradictoria del dominio de inmuebles, de derechos reales

sobre lo mismo u otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción, en que conste dicho dominio o derechos. En el caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio, contra bienes o derechos reales, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto a los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos, por manifestación auténtica de Registro de la Propiedad, dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquélla contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el registro.

9.- Fe Pública Registral. Es tener como verdad jurídica el contenido de los asientos del Registro, salvo prueba en contrario. Por este principio se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató, confiando en el contenido de sus asientos y, en consecuencia, se le protege con carácter absoluto en su adquisición.

El registro de los actos registrables y sus respectivos trámites se realizará a través de los procesos siguientes:

- I. De inscripción de actos jurídicos registrables
- II. De inscripción de actos jurídicos registrables por paquete
- III. De búsqueda y consulta para la expedición de información registral
- IV. De expedición de certificados de asientos registrales
- V. De expedición de certificados de asientos registrales por paquete
- VI. De retiro de testamentos ológrafos
- VII. De ratificación de firmas ante los registradores
- VIII. De inmatriculación administrativa

3.4.- Finalidad de inscribir las sentencias de usucapión ante el Instituto de la Función Registral.

La usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes, mediante la posesión del mismo, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en la ley y cuyas características, elementos y consecuencias determinan la procedencia de la acción (ARRIAGA ESCOBEDO Raúl, 2009).

Mediante el Instituto de la Función Registral se da publicidad a los actos jurídicos para que surta efectos contra terceros, el derecho registrado se presume que existe y que pertenece al titular de una inscripción de dominio o de posesión del inmueble inscrito, inscribir y Publicitar con lo que se refuerza la seguridad jurídica en el tráfico de los bienes y derechos.

En el Instituto de la Función Registral se inscriben títulos que consten de manera auténtica, esto es, deben contener una certificación que testifique la verdad de su contenido y la identidad de los otorgantes.

Por regla general, un documento público es un documento auténtico que produce efectos.

Los efectos son de tipo probatorios y otros para dar publicidad.

PROBATORIOS
PRUEBA SU CONTENIDO
(Acto o hecho)
PRUEBA SU FECHA
(Seguridad del derecho)

PUBLICIDAD
Divulga su contenido
Informa de su contenido
Veracidad de su contenido
Veracidad de su fecha

Los documentos privados no son auténticos, por lo que deben autenticarse para su inscripción.

Por lo que podemos citar acertadamente que el Instituto de la Función Registral publicita la existencia de actos jurídicos válidos y de documentos, judiciales o administrativos relacionados con bienes, derechos o personas jurídicas (seguridad dinámica, certeza en el tráfico). Con efectos sustantivos, declarativos, mas no constitutivos.

Así mismo podemos referir efectos de tipo sustantivo y de tipo declarativos:

EFFECTOS SUSTANTIVOS

- La inscripción surte todos los efectos reales.
- No es indispensable un acuerdo de transferencia previo.
- Sustituye la trasmisión por título
- El estado expide los títulos.
- Son irrevocables.
- Propio de los sistemas del *common law*.

EFFECTOS DECLARATIVOS

- La inscripción declarativa es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, trasmisión, modificación o extinción de un derecho, ya operada fuera del registro, por un negocio jurídico valido, que se contiene en el título que se presenta al Instituto de la Función Registral.
- Sólo opone el acto frente a terceros.
- La inscripción es potestativa.

TIPOS DE TÍTULOS

- MATERIALES:

Actos jurídicos por los que se crea, declara, reconoce, adquiere, trasmite, modifica, limita, grava o extingue el dominio, posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles.

- FORMALES:
 - a) Documentos públicos.
 - b) Documentos privados autenticados.
 - c) Resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.

Con base en lo anterior podemos marcar las diferencias necesarias entre un notario y un registrador:

NOTARIO

- ❖ Toma la norma, en abstracto, que ha creado el legislador, la llena con un negocio jurídico y así contribuye a la creación de derechos subjetivos y de relaciones jurídicas.
- ❖ Convierte el pacto económico en pacto jurídico y debe conocer el derecho vigente así como la doctrina.

REGISTRADOR

- ❖ El Registrador es además de funcionario público, jurista recibe la obra del notario o del juez y le da mayor publicidad.
- ❖ Su obra es conservadora no creadora, ni constitutiva
- ❖

3.4.1.- Requisitos para la inscripción de las sentencias de usucapión.

Todo documento inscribible expresará los siguientes:

- I. Generales de los otorgantes cuando así lo dispongan los ordenamientos legales aplicables.
- II. Datos relativos a los bienes y derechos inscritos; tratándose de bienes inmuebles deberán expresar
- III. se la naturaleza, ubicación, medidas, colindancias y extensión superficial.

- iv. Antecedentes de registro, excepto cuando se trate de primera inscripción.
- v. Clave catastral del inmueble, incluyendo la de los lotes resultantes de subdivisiones, lotificaciones o relotificaciones o bien, sujeto al régimen en condominio.

Tratándose de actos mediante los cuales se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles, a los documentos se anexará:

- a) Certificado de libertad o existencia de gravámenes del inmueble sobre el cual se declare, reconozca, adquiera, transmita, limite, grave o extinga la propiedad o posesión.
- b) Copia de la manifestación y recibo de pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y otras Operaciones Traslativas de Dominio de Inmuebles, en las formas aprobadas para el efecto.
- c) Copia del comprobante de no adeudo del Impuesto Predial.
- d) Certificación de clave y valor catastral.

Todo documento que se presente para su registro, deberá estar acompañado de copia legible autorizada por el fedatario ante quien se celebró el acto; de los anexos establecidos para cada caso en el manual de procedimientos respectivo y del prepago de derechos por la inscripción o anotación de documentos previstos en el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

3.5.- Costo y tiempo del proceso de inscripción de las sentencias ante el Instituto de la Función Registral.

Para los efectos de inscripción o anotación de documentos en el Sistema de Información Registral, éstas se realizarán de la siguiente manera:

Precalificación fiscal y registral del documentos y anexos correspondientes; verificación de los derechos y en su caso, expedición de la liquidación por pago de derechos correspondiendo el acto a inscribir hasta ese momento se le asignara un número de volante que será el identificador del trámite, misma que deberá de cubrirse en el banco de elección del usuario, debiendo constatar que este tenga convenio suscrito con el instituto, una vez cubierta la línea el usuario tiene la obligación de sacar dos copias legibles, una destinada para su acuse y la otra que servirá como copia que se anexa al documento que se incorpora al legajo, estas líneas de pago o liquidación en la parte inferior tienen una fecha de vencimiento en la cual se señala que la misma tiene una vigencia de diez días hábiles, contados a partir de la expedición del mismo.

Una vez cubierta la línea el usuario la presenta en el área de resguardo para que le sea entregado su comprobante de prelación indicándole que el trámite estará listo para su entrega en un término no mayor a diez días hábiles, el volante contendrá el número de volante, nombre del solicitante, acto sobre el cual se pagaron los derechos y el monto que se cubrió por dicho concepto así como el día y la hora de entrada del mismo.

TABLA CORRESPONDIENTE PARA EL PAGO DE DERECHOS

TARIFAS DEL ESTADO DE MÉXICO (Fundamento artículo 77 del código financiero del Vigente en el estado de México), VIGENTES PARA EL COBRO DE DERECHOS DE LAS SENTENCIAS DE USUCAPION, EN BASE AL VALOR CATASTRAL.

VALOR CATASTRAL			
RANGO	DE MÁS DE	HASTA	CUOTA
1	0	187,559	\$ 1,260.00

2	187,559	234,450	\$ 3,784.00
3	234,450	281,339	\$ 6,307.00
4	281,339	328,258	\$ 8,830.00
5	328,258	357,121	\$ 11,353.00
6	375,121	EN ADELANTE	\$ 12,640.00

NOTA. El pago de derechos lleva como complemento el cobro del certificado de libertad de gravamen con un costo de \$685.00 (Fundamento artículo 83 fracción I del código financiero vigente en la entidad).

3.6.- La modernidad del Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Para poder hablar de modernidad es preciso definir la palabra Moderno, que significa lo que en cualquier tiempo se ha considerado, contrapuesto a lo clásico, de igual forma debemos distinguir el concepto de Clásico que significa lo que no se aparta de lo tradicional, de las reglas establecidas por la costumbre y el uso.

La Modernidad es, pues, una cualidad de las personas o de las cosas. Un Registro es moderno cuando la inscripción de los actos o la difusión de su información se obtienen de manera oportuna.

Oportuno es lo que se hace o sucede en tiempo, a propósito, cuando conviene. Coloquialmente un Registro es moderno, cuando utiliza instrumentos y procedimientos electrónicos (hardware y software) para la realización de su actividad. Por lo que se busca una renovación en la institución registral que requiere de una visión integral y de una adecuación legislativa y más recursos económicos. Con ello se busca optimización y perfeccionamiento en el servicio a los usuarios.

No requiere de adecuaciones legislativas inmediatas. Requiere, solo, de comprensión de los límites y alcances de la función registral (mentalidad y cultura

laboral). Es por ello que se presentan un listado de los servicios que brinda el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), como son:

Certificación literal, certificado de inscripción, certificado de libertad o existencia de gravamen, certificado de no inscripción, certificado de no propiedad, existencia o inexistencia de testamento, expedición de copias certificadas, inmatriculación administrativa entre otras.

PRINCIPIOS DE MODERNIDAD.

- 1.- Marco Jurídico Actualizado.
- 2.- Procesos Registrales Alineados.
- 3.- Sistema de Gestión de Calidad.
- 4.- Tecnologías de Información.
- 5.- Profesionalización de la Función Registral.
- 6.- Preservación del Acervo Documental.
- 7.- Vinculación con el Catastro y otras Instituciones.
- 8.- Política Financiera.

MARCO JURÍDICO ACTUALIZADO

Debe actualizarse la normatividad en materia de Registral tales como:

- a) Código Civil o Ley Especial, para establecer el Folio Real Electrónico.
- b) Ley Orgánica de la Administración Pública Local, para coordinar al Instituto y a las Dependencias Jurídicas y no Financieras Locales.
- c) Código Financiero o Ley de Hacienda, para adecuar u homologar derechos.
- d) Ley de Procedimiento Administrativo, para desregular actividades.
- e) Ley de Catastro, para establecer una coordinación con el Instituto.

- f) Ley del Servicio Profesional de Carrera, para establecer la profesionalización de la función registral.
- g) Manuales de Organización, Procedimiento y Sistema Informático, para mantener actualizado el sistema registral e implementar formatos pre codificado.

LA NEGACIÓN DE INSCRIPCIÓN:

- Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse.
- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley.
- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de estos.
- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público.
- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.

Dentro del Instituto de la Función Registral existen aéreas específicas a través de las cuales se lleva el óptimo desempeño de una oficina registral, aéreas con cualidades específicas cuyo fin es brindar un servicio de calidad y eficacia como son:

Registrador:

- ✘ Es el responsable de la oficina.
- ✘ Firma todos los trámites.
- ✘ Administra y evalúa el desempeño de la oficina.

Coordinación Técnica:

- ✘ Responsable del funcionamiento óptimo del equipo de cómputo.
- ✘ Administra la base de datos.

Coordinación Operativa:

- ✎ Es el área responsable de que la oficina opere correctamente.
- ✎ Administra las cargas de trabajo y los métodos de procesamiento.
- ✎ Coordina la logística necesaria para el óptimo funcionamiento del área operativa.

Coordinación Jurídica:

- ✎ Es el área responsable de atender los aspectos jurídicos de la oficina.
- ✎ Apoya al resto de las áreas que lo requieran.
- ✎ Estudia y evalúa proyectos de creación y reformas a las leyes y reglamentos internos.

Atención a Usuarios:

- ✎ Es el responsable de la satisfacción del usuario final
- ✎ Administra y planea los recursos necesarios para desarrollar el trabajo del área.
- ✎ Administra el personal y las cargas de trabajo.

Orientación e Información:

- ✎ Orienta al público en general sobre los servicios que ofrece el IFREM.
- ✎ Entrega información sobre requisitos y costos de los trámites.
- ✎ Entrega formatos y documentos necesarios para trámites.

Mostrador:

- ✎ Reciben todos los trámites y revisan que cumplan con los requerimientos definidos, disminuyendo rechazos.
- ✎ Emiten líneas de captura.
- ✎ Verifican recibos pagados.
- ✎ Entregan los trámites al público.

Resguardo:

- ✎ Lleva un control centralizado de los documentos originales depositados.
- ✎ Se encarga de organizar y turnar los documentos a las áreas correspondientes, mediante un mecanismo equitativo de cargas de trabajo.
- ✎ Inicia el control de la prelación.
- ✎ Evita pérdidas de documentos.

Análisis de Inscripciones:

- ✎ Califican el documento presentado, aceptándolo suspendiéndolo o rechazándolo.
- ✎ Realizan la captura de la información del acto a inscribir.
- ✎ Generan la inscripción a ser firmada por el registrador.
- ✎ Realizan las anotaciones marginales necesarias.

Análisis de Certificados:

Se encarga de realizar las búsquedas necesarias tanto en sistema como en libros físicos para generar un certificado mientras no se cuente con una base de datos confiable y completa.

- ✎ Emite certificados listos para que sean firmados por el registrador.

CAPÍTULO CUARTO

PROBLEMÁTICA PRINCIPAL QUE PLANTEA LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA SENTENCIA DE USUCAPION.

4.1.- Problemática funcional de la protocolización de las sentencias de usucapión.

Dentro del registro público de la propiedad hoy Instituto de la Función registral del estado de México son inscribibles los actos que al estar constituido por testimonios de escrituras, resoluciones judiciales o administrativas, según legalmente corresponda, tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quién esté facultado para hacerlo y revestir

el carácter de auténticos y hacer fe por si mismos o con otros complementarios, en cuanto al contenido que sea objeto del registro, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.

Por lo tanto es aquí cuando se llega a una verdadera problemática funcional puesto que tanto el poder judicial como el notario tiene fe pública, no se ve la necesidad de protocolizar la sentencia de usucapión ante el notario puesto que esta ya ha pasado ante la fe del juez, el cual a su vez ordena se inscriba dicha sentencia en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, girando oficio dirigido al titular de la oficina registral de su competencia a fin de inscribirla y con ello dar publicidad al acto.

De esta manera se cumple con principio de publicidad de los actos anotables, para lo cual el Instituto cuenta con la consulta documental y electrónica para consultar, para lo cual se le asigna numero de partida o folio electrónico, para su pronta búsqueda quedando registrado el nombre del titular, descripción del inmueble, razón o denominación social y demás aspectos que establezca el instituto.

A los notarios públicos se les otorgará autorización mediante certificado digital emitido por el Director General, misma que permite la solicitud, consulta y transmisión de documentos de manera electrónica.

La información contenida en los folios electrónicos, apéndices e índices y demás documentos relacionados será pública, los interesados podrán consultar las inscripciones contenidas en ellos en las oficinas registrales o en los medios informáticos que se dispongan para tal efecto y se sujetaran a los requisitos del instituto.

Los medios para adquirir son los hechos o actos jurídicos susceptibles de dar o bien de atraer la propiedad, mediante dos tipos de derechos ya sean los

reales de los cuales podemos decir que la accesión, la ocupación y la prescripción positiva, serían comprendidos como una forma de la obtención de esta pretensión de manera originaria, o bien derechos derivados de los cuales se obtiene con la manifestación o acuerdo de un traslado de la titularidad o dominio universal sobre el bien que se traslada a propiedad de otra persona.

Atendiendo lo anterior haremos mención a lo señalado por el maestro Rafael Rojina Villegas de la forma de adquisición de la propiedad como derecho original o real.

La transmisión del patrimonio deriva de la adquisición a título universal y/ o a título particular, sustentada en justo título en donde podemos encontrar la misma mediante un derecho hereditario al referir únicamente a los herederos, en todos y cada uno de sus derechos y obligaciones; y en la que particularmente podríamos referir a los legados que se estipulan en terminado caso de su institución dentro de un testamento, encontrando su constitución un activo y pasivo.

Adquisición primitiva derivadas, por forma primitiva se entiende aquella en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona de suerte que el adquiere de la misma no la recibe de un titular anterior, si no que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma.

Adquisición a título oneroso y a título gratuito, este tipo de adquisición se realiza por un acto jurídico con suma tradición dentro de la vida jurídica tal y como lo son los convenios o contratos, claro realizado la identificación de cada uno de ellos pues dentro de la trasmisión por la vía onerosa se manifiesta que se entrega dinero o bien se especifica el dominio pleno a cambio de una contraprestación y como transmisión a título gratuito, podemos implicar la adquisición mediante un carácter universal o bien contratos como donación.

4.2.- Justificación del porqué es innecesario protocolizar las sentencias de usucapión.

El valor jurídico de los instrumentos y actuaciones se rigen por sentencia judicial ejecutoriada, por las escrituras, actas, testimonios, documentos cotejados, copias certificadas y certificaciones, puesto que harán prueba plena respecto de su contenido y de que el notario ha observado las formalidades correspondientes. Esta es importante puesto que la protocolización de un documento acreditara la certeza de su existencia para todos los efectos legales.

Es necesario hablar de la fe pública la cual está dividida en dos tipos la original y la derivada, la primera se presenta cuando el hecho o el acto jurídico del que deba dar fe sea percibido a través de los sentidos del notario; el artículo 101 en su fracción v de la Ley del Notariado del Estado de México que dice: entre los hechos que debe consignar el notario en actas se encuentran los siguientes:

*entrega, protocolización o existencia de documentos; así como toda clase de hechos, abstenciones, estados y situaciones que guarden las personas y cosas que puedan ser apreciadas objetivamente.

La segunda es precisamente dar fe de hechos suscritos por terceros, aquí el notario no percibe sensorialmente el derecho o el acto jurídico que se plasmará en su protocolo.

El notario público con reserva de todas las actividades que se han visto, desarrolla una muy importante y que es precisamente dar fe pública en hechos o actos jurídicos en personas o documentos.

Fe pública es un atributo que consigna el Estado a los particulares teniendo como característica que se obligan; y es llevada a cabo a través de una persona. En el sistema jurídico mexicano el notario sin formar parte de la organización del

poder ejecutivo, es vigilado y disciplinado por este, en síntesis fe significa creer en aquello que no se ha percibido directamente por los sentidos, jurídicamente la fe pública supone la existencia de una verdad oficial, cuya creencia se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo, cuya resolución queda a nuestro albedrío, sino por virtud de un imperativo jurídico que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o actos jurídicos sin que los particulares puedan decir sobre su objetivo verdad.

Como hecho jurídico entenderemos al acontecimiento que se da en la vida, susceptible de producir el nacimiento, la modificación o la extinción de una relación de derecho; pueden ser hechos positivos o naturales o bien pueden ser negativos como cualquier tipo de obtención, son independientes a la voluntad pero esta no deja de producir efectos jurídicos, a diferencia del acto jurídico que es una exteriorización de la voluntad, adecuándola de manera que produzca consecuencias jurídicas, es decir, si opera la intención ya que buscan determinado fin.

El protocolo es la serie ordenada de escrituras y actas que un notario autoriza y que desde luego custodia, el protocolo también es el libro o juegos de libros autorizados por el poder público en los que el notario asienta y autoriza; en la actualidad el protocolo constituye una de las más importantes complementos de la función notarial, ya que en él se guardan los instrumentos públicos que asiente el notario, este libro no sufre riesgo de estar en manos de los particulares que pudiera ser objeto de robo, extravío o destrucción; el protocolo es una garantía de perdurabilidad a través de los actos o hechos jurídicos.

Los libros del protocolo por ley no son propiedad del notario sino del Estado, pero los adquiere el notario con su patrimonio; de acuerdo a la ley los libros del protocolo se tratan de libros encuadernados y empastados que constan de 150 fojas, es decir 300 páginas.

Dentro de los documentos pasados ante la fe del notario se encuentran los actos jurídicos los cuales se inscriben o anotan en el protocolo como pueden ser las escrituras puesto que es el instrumento original que el notario asienta en el protocolo para hacer uno o más actos jurídicos, autorizando con su firma y sello.

El apéndice o carpeta por cada libro del protocolo el notario deberá llevar una carpeta denominada apéndice, en el que se depositara los documentos a que se refiere las escrituras y actas notariales y que forman parte del protocolo; los documentos del apéndice se enumeran o señalan con letras y se forman metódica para pronta búsqueda. El apéndice contiene los documentos probatorios que representan refuerzan lo asentado en las escrituras o actas notariales, tales documentos son recibo de cualquier índole pago de derecho, pago de impuesto, mapas fotografías y en general cualquier documento relacionado con la escritura o el acto notarial.

Todos estos documentos que se agregan al apéndice o carpeta, la ley les da el rango de parte íntegra ya sea de escritura o acta notarial. Esta carpeta la conserva el notario cinco años y al igual que el protocolo se remite al archivo.

4.3.- Inmersión de las soluciones en el campo laboral.

La problemática de la protocolización en las sentencias de usucapión en el Estado de México, radica en que las autoridades competentes no han realizado mayores esfuerzos para otorgar al Instituto la autonomía de una institución que vincula el orden jurídico a la realidad social, ya que muchos sectores de la población, especialmente el notariado a tenido una inmersión directa, en las modificaciones de la institución.

Si bien son ciertos los adelantos técnicos y electrónicos que han permitido un orden y eficacia durante el proceso de inscripción, también lo es, que con la implementación de nuevos programas se han generado un ambiente de descontrol

aunado a reformas en el Código Civil de la entidad, ya que anteriormente con el manejo de volúmenes, no solo se han dado maniobras delictuosas, sino que el uso continuó de los mismos ha traído como resultado la destrucción de las más antiguas inscripciones.

La práctica viciosa y la presencia de omisiones ha propiciado que los notarios consideren que el instituto debe asumir una actitud pasiva, porque debe aceptar lo que ellos piensen, sin permitir una adecuada interpretación de la ley aplicable a cada caso en particular, es por ello que no se debe perder de vista que existen medios y formas basadas en una proyección de funcionalidad y fluidez en tramitación de los actos en cada oficina registral en el Estado de México, misma que podemos sustentar en las siguientes perspectivas:

- ❖ Implementar condiciones de seguridad que ratifiquen la exactitud de los informes y registros basados en los requisitos y formas necesarias que el propio reglamento interno establece para la procedencia del acto y en su caso promover reformas que la situación concreta demande.
- ❖ Contar con el personal debidamente capacitado y bien remunerado, capaz de desempeñar la función que le fue asignada.
- ❖ Garantizar al público un proceso eficaz sustentado en el análisis teórico y práctico de la materia, cuyo fin es dar publicidad a los actos para que surtan efectos contra terceros.
- ❖ Comprender y entender la trascendencia de la institución basada en una conciencia de nuestra realidad de lo justo y de lo oportuno en beneficio del interés público y privado ante las demás instituciones.
- ❖ Aplicar el cumplimiento estricto de la ley, ya que en la mayor parte de los casos, los problemas no devienen por carencia de preceptos jurídicos adecuados, sino, por incumplimiento o mal aplicación de los que ya existen.
- ❖ Proveer al aparato jurídico de los medios idóneos (capacitación permanente en temas afines a la materia), para que su función no se vea

entorpecida y obstaculizada por la insuficiencia de los elementos técnicos, materiales y humanos.

4.4.- Aplicabilidad de la protocolización en la legislación vigente.

Uno de los modos de adquirir la propiedad es por medio de la prescripción, el fondo jurídico de esta acción es determinar hasta que momento se considera que la misma ya da la calidad de titular al actor, a fin de obtener una sentencia declarativa que conlleve derechos y obligaciones. Cabe destacar que en materia de derechos reales la continuidad de la posesión.

La aplicabilidad de la protocolización en la legislación vigente es inoperante, ya que una vez que se declara cosa juzgada se convierte de poseedor a propietaria amén de que se lleve a cabo un proceso judicial, es de considerar que en la legislación vigente se plantea la necesidad de protocolizar la sentencia ejecutoriada para poder inscribirla en el instituto de la función registra, misma que es contraria a lo que establece el reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México ya que en su artículo 21 fracción XXV cita que serán motivo de inscripción los actos jurídicos que por resolución de autoridad competente se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique o limite, grave o extinga la propiedad o posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles, que declare procedente la acción.

El artículo 23 fracción III cita que el registro de bienes inmuebles se llevará en Libro Primero, Sección Primera ahora únicamente en la partida electrónica sin especificación de libro o sección, sin perder de vista que en los artículos 41, 42, 43 y 44 del reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, no señalan manifestación alguna respecto a la protocolización del documento a inscribir por lo que pueden puntualizar las siguientes manifestaciones:

- ❖ El reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México no cita algún precepto que de exija la protocolización de las Sentencias de Usucapión, como requisito de inscripción.
- ❖ El artículo 5.141 del Código Civil del Estado de México en su párrafo segundo señala la excepción de que tratándose de predios no mayores de 200 metros cuadrados, la Sentencia Ejecutoriada se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral, sin tomar en cuenta que existen predios menores a 200 metros cuadrados que tienen valores catastrales superiores a los \$375,121.00 que tiene un pago de derechos de \$12,640 y predios de 250 metros cuadrados que tienen valores de \$100,000 y que pagan por derechos de inscripción \$1,260, en este supuesto es necesaria su protocolización por lo que su costo por inscribir oscilaría entre los \$8,000 a \$10,000, incremento derivado de los honorarios del Notario, como si el inmueble tuviera un valor catastral que se entere \$328,258 a \$375,121 cuando en realidad su valor catastral no rebaza los \$100,000.

4.5.- Paradigma del análisis jurídico del Código Civil actual del Estado de México, comparado con el Código Civil abrogado del Estado de México, en relación al juicio de usucapión.

La palabra paradigma significa ejemplo o modelo a seguir según el filósofo thomas kuhn, generalmente esta palabra se utiliza para describir cuestiones que inciden en la formas jurídicas, si partimos de la estructura que tenía el Código Civil abrogado en relación al código actúa podemos constatar que no se establecía la prerrogativa de que la sentencia de usucapión se protocolizará para poderse inscribir, sino que únicamente se giraban los oficios al Titular del Registro público hoy instituto de la función registral acompañados de la sentencia así como en auto que la declaraba ejecutoriada, el usuario anexaba certificado de libertad de gravamen, formato cinco de hacienda declarado en ceros, traslado de dominio y el recibo del pago de predial del año corriente.

Ahora a ello se anexa que si es posterior a la reforma el contrato de compraventa esta resolución se debe protocolizar ante el notario que designe la parte actora a fin de que el notario pueda dar fe pública a dicho acto consumado y ejecutoriado sin mediar otra disposición en contrario.

4.5.1.- Disposiciones legales del Código Civil vigente en el Estado de México en relación al juicio de usucapión como medio para adquirir la propiedad.

Artículo 5.127.- 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.

Requisitos de la posesión para usucapir

Artículo 5.128.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:

- I. En concepto de propietario;
- II. Pacífica;
- III. Continua;
- IV. Pública.

Artículo 5.129.- Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de propietario del bien poseído puede producir la usucapión debiendo estar fundada en justo título.

Plazo para usucapir inmuebles

Artículo 5.130.- Los bienes inmuebles se adquieren por usucapión:

- I.- En cinco años, si la posesión es de buena fe o cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- II.- En diez años, cuando se posean de mala fe;
- III.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones anteriores, si se demuestra, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado

durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo.

Entes públicos respecto de la usucapión.

Artículo 5.133.- El Estado, los Municipios y las demás entidades de derecho público, se considerarán como particulares para usucapir bienes; pero sus bienes inmuebles propios serán imprescriptibles y no podrán ser objeto de usucapión.

Legitimación pasiva en la usucapión

Artículo 5.140.- La usucapión de los bienes inmuebles se promoverá contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad.

Sentencia que declara la usucapión

Artículo 5.141.- La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.

Tratándose de predios no mayores de 200 metros cuadrados, la Sentencia Ejecutoriada se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral.

4.5.2.- Disposiciones legales del Código Civil abrogado del estado de México en relación al juicio de usucapión como medio para adquirir la propiedad.

Adiciona el artículo 5.14 La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de usucapión, se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.

Tratándose de predios no mayores de 200 metros cuadrados, la Sentencia Ejecutoriada se inscribirá sin mayor trámite en el Instituto de la Función Registral.

Antes la ley citaba que: la sentencia ejecutoriada que declare la procedencia de la acción de prescripción, se Inscribirá en el Registro Público

4.6.- Estadísticas de la aplicación de la protocolización en las sentencias de usucapión en la Oficina Registral de Texcoco, Estado de México.

Con la implementación del programa de modernización del Registro Público de la propiedad que se lleva a cabo en el instituto de la función registral del Estado de México, se ha determinado emprender gradualmente acciones de modernización por lo que actualmente existen oficinas registrales con sistemas manuales y otras que operan con los sistemas informáticos dispuestos para ese fin.

Las oficinas registrales son diecinueve que se encuentran divididas en cuatro subdirecciones:

✓ Subdirección Valle de Toluca

Comprende las oficinas registrales de:

El Oro de Hidalgo	Ixtlahuaca	Jilotepec	Lerma
Sultepec	Temascaltepec	Tenancingo	Tenango del valle
Toluca	Valle de bravo		

✓ Subdirección Nororiental

Comprende las oficinas registrales de:

Cuautitlán	Tlanepantla	Ecatepec	Naucalpan
------------	-------------	----------	-----------

Zumpango.

✓ Subdirección Oriente:

Chalco	Nezahualcóyotl	Otumba	Texcoco.
--------	----------------	--------	----------

Actualmente dentro de las diecinueve oficinas registrales sólo ocho se encuentran modernizadas:

- | | | | |
|--------------------|---------------|-------------------|------------------|
| 1.- Nezahualcóyotl | 2.- Naucalpan | 3.- Temascaltepec | 4.- Tlalnepantla |
| 5.- Valle de bravo | 6.- Sultepec | 7.- Texcoco | 8.-Toluca. |

Como ya he citado en líneas anteriores la oficina registral de Texcoco ubicada en Av. Juárez Sur esq., con Emiliano Zapata s/n, Barrio de San Lorenzo, Texcoco, México, se encuentra dentro de las oficinas Modernizadas, a esta oficina registral de corresponden los municipios de:

MUNICIPIOS QUE CONFORMAN EL DISTRITO JUDICIAL DE TEXCOCO

- | | | |
|-------------------------|------------------|------------------|
| 1.- Acolman | 2.- Chiautla | 3.- Chicoloapan |
| 4.- Chiconcuac | 5.- Chimalhuacán | 5.- Papalotla |
| 6.- San Salvador Atenco | 7.- Teotihuacán | 8.- Tepetlaoxtoc |
| 9.- Texcoco | 10.- Tezoyuca | |

MUNICIPIOS QUE CONFORMAN EL DISTRITO JUDICIAL DE NEZAHUALCOYOTL Y SE INCRIBEN EN LA OFICINA DE TEXCOCO

- | | |
|------------------|-------------|
| 1.- Chimalhuacán | 2.- La paz. |
|------------------|-------------|

Estos municipios conforman el Distrito de Texcoco, tal y como lo establece el artículo 11 de la ley orgánica del poder judicial y de cuyas resoluciones que declaren la procedencia de la acción se inscriben en la oficina registral de Texcoco.

Ahora bien es de suma importancia considerar que todos estos municipios son importantes ya que me van a permitir saber y constatar el flujo de los tramites, específicamente de aquellos que van encaminados a otorgar un inscripción en el instituto, registro que otorga titularidad al promovente respecto de un bien inmueble y cuyo fin es el otorgar certeza y seguridad jurídica en el trafico inmobiliario

Esta información derivada del ingreso de actos por municipio me va a indicar un margen real de las sentencias de usucapión que se han ingresado para su inscripción ya sea girada por un notario, o por un juez y en cuyo resultado se encuentra sustentada mi hipótesis.

4.6.1.- Sentencias de usucapión protocolizadas del mes de Septiembre del año 2009 al mes de Diciembre del año 2010. Únicamente cinco sentencias.

1.- Volante 1296 de fecha 30 de Abril del año 2010, girada por el Notario número 113 del Estado de México, titular. Licenciado José Ortiz Girón partida electrónica asignada 50005170.

2.- Volante 15350 de fecha 3 de Junio del año 2010, girada por el Notario número 12 del Estado de México, titular. Licenciado Sergio Martínez cano partida electrónica asignada 5005211.

3.- Volante 16414 de fecha 18 de Junio del año 2010, girada por el Notario número 26 del Estado de México, titular. Licenciado Hugo Javier Castañeda Santana partida electrónica asignada 50005862.

4.- Volante 21522 de fecha 19 de Agosto del año 2010, girada por el Notario número 113 del Estado de México, titular. Licenciado José Ortiz Girón partida electrónica asignada 5006770.

5.- Volante 189 de fecha 22 de Septiembre del año 2009, girada por el Notario número 10 del Estado de México, titular. Licenciado Roberto Mendoza Nava partida electrónica asignada 5000341.

6.- Volante 1131 de fecha 9 de octubre del año 2009, girada por el Notario número 113 del Estado de México, titular. Licenciado José Ortiz Girón partida electrónica asignada 50003262.

INGRESO DE SENTENCIAS DE USUCAPION PROTOCOLIZADAS QUE SE INGRESARON EN EL AÑO 2009.

Sentencias de Usucapición que se ingresaron en el 2010

Con las gráficas que se presentan podemos ver, en forma concreta que la intervención del notario en el proceso que conlleva el juicio de usucapición es innecesaria ya que como lo arrojan las estadísticas la mayor parte de las sentencias que corresponden a la población, que por jurisdicción le corresponde inscribir su sentencia en esta oficina registral de Texcoco, únicamente se apegan a lo que establece el reglamento interno del Instituto de la Función Registral del Estado de México.

4.6.2.- Sentencias de usucapición sin protocolizar del mes de Septiembre del año 2009 al mes de Diciembre del año 2010.

AÑO 2009 JUZGADO PRIMERO CIVIL DE TEXCOCO

Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Cero ingresos	Día 26 volante 2175	Día 9 volante 2959	Día 2 volante 4359
		Día 11 volante 3135	Día 2 volante 4362
		Día 26 volante 2175	Día 2 volante 4364
		Día 13 volante 3203	Día 9 volante 4809
		Día 17 volante 3330	Día 9 volante 4829
		Día 17 volante 3332	Día 9 volante 4835

Día 20 volante 3560	Día 11 volante 5160
Día 23 volante 3313	Día 16 volante 5504
Día 24 volante 3742	Día 17 volante 5680
Día 30 volante 4172	Día 17 volante 5685
	Día17 volante 5688
	Día 18 volante 5872
	Día 19 volante 5303
	Día 21 volante 5916
	Día 21 volante 5962

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN SIN PROTOCOLIZAR INSCRITAS DE SEPTIEMBRE A DICIEMBRE DEL AÑO 2009 DEL JUZGADO PRIMERO CIVL DE TEXCOCO: 26 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

GRÁFICA SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE SEPTIEMBRE AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010.

Con esta información comprobamos, que las sentencias de usucapión que derivan de un procedimiento judicial se inscriben en mayor numero sin protocolizarse lo que origina que la implementación de la reforma este en desuso , en la mayoría de los casos, situación que al igual que en el Juzgado Primero Civil de Texcoco, se ha presentado en los demás juzgados como se refleja en las gráficas, en donde los mismos jueces han declarado la procedencia de la acción y por ende giran el oficio al Titular de la Oficina Registral para su correspondiente inscripción sin emitir en la misma resolutive que indique que esta se deba protocolizar ante algún Notario.

GRÁFICAS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE ENERO AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010.

**SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO
PRIMERO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE ENERO AL MES DE
ABRIL DEL AÑO 2010.**

Enero	Febrero	Marzo	Abril
Día 15 volante 6550	Día 2 volante 8254	Día 3 volante 9423	Día 6 volante 11182
Día 15 volante 6606	Día 3 volante 7558	Día 3 volante 9424	Día 8 volante 11417
Día 18 volante 6701	Día 3 volante 7631	Día 3 volante 9425	Día 19 volante 11975
Día 28 volante 7371	Día 4 volante 7633	Día 3 volante 9450	Día 20 volante 12142
Día 29 volante 6550	Día 5 volante 7700	Día 3 volante 9451	Día 21 volante 12169
Día 8 volante 7890	Día 3 volante 9452	Día 21 volante 12189	
Día 9 volante 7984	Día 3 volante 5160	Día 22 volante 12284	
Día 12 volante 8316	Día 4 volante 9621	Día 22 volante 12306	
Día 16 volante 8479	Día 4 volante 9653	Día 29 volante 12710	
Día 16 volante 8536	Día 12 volante 10288	Día 23 volante 10919	
	Día 17 volante 8604		
	Día 17 volante 8645		
	Día 17 volante 8649		
	Día 17 volante 8664		
	Día 17 volante 8669		
	Día 17 volante 8672		
	Día 17 volante 8697		
	Día 17 volante 8700		
	Día 23 volante 8924		
	Día 25 volante 9236		

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL TEXCOCO DE ENERO A ABRIL DEL AÑO 2010: 45 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

**SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO
PRIMERO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE MAYO AL MES DE**

AGOSTO DEL AÑO 2010.

Mayo	Junio	Julio	Agosto
Día 7 volante 13262	Día 2 volante 15159	Día 1 volante 17534	Día 1 volante 22598
Día 7 volante 13284	Día 2 volante 15227	Día 1 volante 17633	Día 3 volante 20095
Día 10 volante 13393	Día 3 volante 15351	Día 12 volante 18420	Día 4 volante 20198
Día 11 volante 13525	Día 8 volante 15608	Día 12 volante 18429	Día 5 volante 17826
Día 12 volante 13511	Día 9 volante 15667	Día 13 volante 18535	Día 5 volante 20308
Día 13 volante 13714	Día 9 volante 15670	Día 14 volante 18025	Día 6 volante 20354
Día 13 volante 13719	Día 9 volante 15676	Día 15 volante 18722	Día 9 volante 20458
Día 14 volante 13754	Día 11 volante 15570	Día 15 volante 18788	Día 9 volante 20462
Día 14 volante 11494	Día 11 volante 15890	Día 16 volante 18866	Día 9 volante 20482
Día 14 volante 13802	Día 14 volante 15915	Día 16 volante 16867	Día 9 volante 20483
Día 18 volante 14043	Día 15 volante 16106	Día 16 volante 18908	Día 12 volante 20992
Día 18 volante 10417	Día 21 volante 16480	Día 28 volante 19504	Día 18 volante 21418
Día 18 volante 14551	Día 21 volante 16516	Día 29 volante 19785	Día 19 volante 21522
Día 19 volante 14142	Día 21 volante 16538	Día 30 volante 19796	Día 19 volante 21534
Día 20 volante 14152	Día 21 volante 16556	Día 30 volante 19832	Día 23 volante 21652
Día 20 volante 14202	Día 24 volante 16855	Día 23 volante 21766	
Día 21 volante 14332	Día 24 volante 16857	Día 25 volante 21857	
Día 24 volante 14462	Día 24 volante 16859	Día 30 volante 22371	
Día 24 volante 14463	Día 24 volante 16860	Día 30 volante 22372	
Día 24 volante 14468	Día 24 volante 16785	Día 30 volante 22403	
Día 24 volante 14472	Día 24 volante 16786	Día 30 volante 22449	
Día 25 volante 14553	Día 24 volante 16787	Día 30 volante 22451	
Día 28 volante 14957	Día 25 volante 16893	Día 30 volante 22466	
Día 28 volante 17019	Día 31 volante 22546		

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL TEXCOCO DE MAYO - AGOSTO DEL AÑO 2010: 86 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO

PRIMERO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE SEPTIEMBRE AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010.

Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Día 8 volante 23189	Día 5 volante 25097	Día 9 volante 27591	NO HAY
Día 9 volante 27634	Día 5 volante 25098	Día 6 volante 25226	Día 16 volante 28210
Día 14 volante 23518	Día 8 volante 23218	Día 16 volante 28236	
Día 20 volante 23844	Día 7 volante 25298	Día 16 volante 28249	
Día 21 volante 23883	Día 14 volante 25736	Día 16 volante 28271	
Día 22 volante 24029	Día 19 volante 26023	Día 18 volante 28684	
Día 22 volante 24112	Día 19 volante 26032	Día 22 volante 29149	
Día 24 volante 24187	Día 19 volante 26037	Día 29 volante 29560	
Día 24 volante 24188	Día 20 volante 26185		
Día 24 volante 24283	Día 28 volante 26978		
Día 29 volante 24727	Día 29 volante 27113		

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL TEXCOCO DE SEPTIEMBRE A DICIEMBRE DEL AÑO 2010: 32 INGRESOS

GRÁFICA DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE SEPTIEMBRE AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009.

SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE SEPTIEMBRE AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009.

Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Cero ingresos	Día 21 volante 1942	Día 3 volante 2588	Día 8 volante 4772

Día 23 volante 2083	Día 4 volante 2646	Día 8 volante 4775
Día 6 volante 2815	Día 8 volante 4780	
Día 9 volante 2958	Día 9 volante 4818	
Día 9 volante 2968	Día 9 volante 4839	
Día 17 volante 3259	Día 9 volante 4890	
Día 17 volante 3322	Día 9 volante 4891	
Día 17 volante 3331	Día 12 volante 4360	
Día 20 volante 3562	Día 12 volante 4361	
Día 24 volante 3799	Día 14 volante 5298	
Día 25 volante 2853	Día 16 volante 5489	
Día 25 volante 3881	Día 16 volante 5609	
Día 26 volante 3998	Día 16 volante 5630	
Día 30 volante 4170	Día 21 volante 5961	
Día 30 volante 4182	Día 21 volante 5969	

TOTAL DE INGRESOS DE SEPTIEMBRE A DICIEMBRE DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DEL AÑO 2009 DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE TEXCOCO: 32 INGRESOS.
Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

GRÁFICAS SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE ENERO AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010.

**SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO
SEGUNDO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE ENERO AL MES
DE ABRIL DEL AÑO 2010.**

Enero	Febrero	Marzo	Abril
Día 13 volante 6447	Día 3 volante 4413	Día 3 volante 9292	Día 6 volante 11189
Día 14 volante 6478	Día 3 volante 7504	Día 3 volante 9521	Día 8 volante 11390
Día 14 volante 6279	Día 3 volante 7560	Día 3 volante 9522	Día 8 volante 11393
Día 15 volante 6616	Día 3 volante 7562	Día 3 volante 9526	Día 8 volante 11416
Día 20 volante 6905	Día 4 volante 7591	Día 4 volante 9592	Día 9 volante 11423
Día 26 volante 7202	Día 4 volante 7634	Día 4 volante 9620	Día 10 volante 11582
Día 27 volante 7331	Día 5 volante 7664	Día 4 volante 9655	Día 14 volante 11658
Día 28 volante 7367	Día 5 volante 7697	Día 10 volante 9993	Día 14 volante 11692
Día 28 volante 7368	Día 8 volante 7889	Día 10 volante 9994	Día 16 volante 11998
Día 29 volante 7708	Día 8 volante 7891	Día 10 volante 10116	Día 16 volante 11918
	Día 10 volante 8131	Día 12 volante 10186	Día 19 volante 12017
	Día 16 volante 8474	Día 12 volante 10195	Día 19 volante 12025
	Día 17 volante 5684	Día 12 volante 10236	Día 20 volante 12086
	Día 17 volante 8673	Día 16 volante 10251	Día 20 volante 12091
	Día 17 volante 8692	Día 17 volante 10364	Día 20 volante 12113
	Día 17 volante 8710	Día 18 volante 10406	Día 23 volante 12404
	Día 17 volante 9708	Día 18 volante 10421	Día 24 volante 10810
	Día 22 volante 8899	Día 18 volante 10435	Día 26 volante 12497
	Día 24 volante 9146	Día 24 volante 10844	Día 26 volante 12511
	Día 26 volante 9282	Día 26 volante 12526	Día 26 volante 12512
	Día 25 volante 10870	Día 26 volante 11026	Día 25 volante 10936
	Día 26 volante 12529	Día 28 volante 12679	Día 27 volante 12546
	Día 28 volante 12699		Día 28 volante 12684

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE TEXCOCO DE MAYO -AGOSTO DEL AÑO 2010: 80 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE MAYO AL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2010.

Mayo	Junio	Julio	Agosto
Día 5 volante 1456	Día 1 volante 15121	Día 1 volante 17524	Día 2 volante 19950
Día 6 volante 13177	Día 2 volante 15212	Día 1 volante 17525	Día 5 volante 20318
Día 10 volante 13320	Día 4 volante 15428	Día 6 volante 18024	Día 5 volante 20319
Día 11 volante 13433	Día 4 volante 25434	Día 7 volante 17711	Día 6 volante 20322
Día 11 volante 13492	Día 4 volante 15436	Día 8 volante 18263	Día 6 volante 20401
Día 11 volante 13509	Día 7 volante 15490	Día 8 volante 18277	Día 10 volante 20587
Día 11 volante 13519	Día 8 volante 15609	Día 6 volante 18057	Día 10 volante 20603
Día 12 volante 13629	Día 8 volante 15610	Día 9 volante 18320	Día 10 volante 20590
Día 12 volante 13586	Día 10 volante 14798	Día 13 volante 18577	Día 11 volante 20663
Día 18 volante 14047	Día 11 volante 15864	Día 13 volante 18593	Día 11 volante 20739
Día 20 volante 14171	Día 11 volante 15867	Día 15 volante 18767	Día 12 volante 20991
Día 20 volante 14176	Día 15 volante 16033	Día 15 volante 18777	Día 13 volante 21039
Día 20 volante 14246	Día 16 volante 16128	Día 16 volante 18910	Día 13 volante 21081
Día 24 volante 14467	Día 17 volante 16228	Día 21 volante 17713	Día 13 volante 23403
Día 27 volante 14801	Día 17 volante 16279	Día 14 volante 23625	
Día 28 volante 14917	Día 17 volante 20425	Día 16 volante 19956	
Día 31 volante 15032	Día 21 volante 16513	Día 16 volante 21201	
	Día 22 volante 16627	Día 17 volante 21314	
	Día 24 volante 16844	Día 18 volante 21392	
	Día 24 volante 17856	Día 19 volante 21520	
	Día 24 volante 16741	Día 23 volante 21763	
	Día 29 volante 17389	Día 26 volante 21987	
	Día 30 volante 17464	Día 26 volante 21950	

Día 30 volante 17465	Día 26 volante 21984
Día 30 volante 17468	Día 26 volante 21991
Día 26 volante 21999	
Día 26 volante 22003	
Día 26 volante 21980	
Día 26 volante 21988	
Día 26 volante 21996	

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL TEXCOCO DE MAYO - AGOSTO DEL AÑO 2010: 87 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE SEPTIEMBRE AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010.

Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Día 2 volante 22821	Día 1 volante 24927	Día 3 volante 25153	NO HAY
Día 2 volante 22844	Día 5 volante 25051	Día 3 volante 27194	
Día 3 volante 22938	Día 5 volante 25095	Día 3 volante 27215	
Día 7 volante 23102	Día 6 volante 25187	Día 4 volante 27251	
Día 9 volante 23319	Día 6 volante 25160	Día 4 volante 27291	
Día 9 volante 23333	Día 7 volante 25299	Día 8 volante 27498	
Día 8 volante 23299	Día 8 volante 25385	Día 9 volante 27589	
Día 21 volante 23886	Día 10 volante 24924	Día 9 volante 27616	
Día 21 volante 23887	Día 11 volante 25466	Día 9 volante 27710	
Día 23 volante 24123	Día 15 volante 25868	Día 10 volante 27522	
Día 28 volante 24658	Día 15 volante 25823	Día 11 volante 27934	
Día 29 volante 24739	Día 22 volante 26544	Día 17 volante 28445	
Día 29 volante 24744	Día 22 volante 26546	Día 21 volante 29193	
Día 30 volante 24821	Día 22 volante 26535	Día 23 volante 2930	

Día 22 volante 29200	Día 24 volante 29449
Día 25 volante 26702	Día 24 volante 29451
Día 29 volante 27110	Día 26 volante 29550
Día 29 volante 27115	Día 26 volante 29552

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPION INSCRITAS DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL TEXCOCO DE SEPTIEMBRE-DICIEMBRE DEL AÑO 2010: 51 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

GRÁFICA DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE SEPTIEMBRE AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009.

SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE SEPTIEMBRE AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009.

Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Día 15 volante 33	Día 1 volante 683	Día 3 volante 2527	Día 1 volante 4303
Día 1 volante 1785	Día 3 volante 2583	Día 1 volante 4387	
Día 6 volante 872	Día 4 volante 2644	Día 2 volante 4387	
Día 13 volante 1371	Día 4 volante 2650	Día 3 volante 4420	
Día 23 volante 2081	Día 9 volante 2966	Día 3 volante 4462	
Día 23 volante 2087	Día 17 volante 3271	Día 8 volante 4777	
Día 26 volante 2174	Día 17 volante 3322	Día 9 volante 4837	
Día 27 volante 2234	Día 17 volante 3333	Día 9 volante 4888	
Día 27 volante 2227	Día 19 volante 3519	Día 10 volante 5008	

Día 29 volante 2372	Día 24 volante 3780	Día 10 volante 5055
	Día 27 volante 4070	Día 11 volante 5135
	Día 30 volante 4167	Día 11 volante 5163
	Día 14 volante 5290	Día 14 volante 530
	Día 15 volante 5471	Día 16 volante 5641
	Día 16 volante 5644	Día 17 volante 5697
	Día 18 volante 5785	Día 21 volante 5958
	Día 21 volante 5960	

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS DEL JUZGADO TERCERO CIVIL TEXCOCO DE SEPTIEMBRE-DICIEMBRE DEL AÑO 2009: 44 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

GRÁFICAS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE ENERO AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010.

SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE ENERO AL MES DE ABRIL DEL AÑO 2010.

Enero	Febrero	Marzo	Abril
Día 7 volante 6017	Día 2 volante 7462	Día 3 volante 9448	Día 2 volante 12252
Día 7 volante 6075	Día 2 volante 9150	Día 3 volante 9457	Día 5 volante 11077
Día 8 volante 6165	Día 4 volante 7618	Día 3 volante 9531	Día 5 volante 11078
Día 8 volante 6177	Día 4 volante 15434	Día 4 volante 9581	Día 5 volante 11088

Día 15 volante 6608	Día 8 volante 7812	Día 5 volante 9755	Día 5 volante 1115
Día 19 volante 6336	Día 10 volante 8076	Día 8 volante 9801	Día 5 volante 11232
Día 19 volante 6750	Día 15 volante 8365	Día 10 volante 1033	Día 13 volante 11633
Día 19 volante 6805	Día 15 volante 8411	Día 3 volante 9395	Día 14 volante 11656
Día 19 volante 6807	Día 16 volante 8517	Día 12 volante 10184	Día 1 volante 11690
Día 20 volante 6919	Día 16 volante 8527	Día 12 volante 10193	Día 15 volante 11059
Día 22 volante 7017	Día 17 volante 8596	Día 12 volante 10207	Día 15 volante 11749
Día 25 volante 7098	Día 17 volante 8606	Día 16 volante 10344	Día 15 volante 11873
Día 26 volante 7201	Día 17 volante 8650	Día 18 volante 10060	Día 19 volante 12011
Día 27 volante 7321	Día 17 volante 8704	Día 18 volante 10437	Día 23 volante 12449
Día 27 volante 7338	Día 17 volante 8712	Día 23 volante 10666	Día 28 volante 1613
Día 28 volante 7364	Día 17 volante 8701	Día 23 volante 10663	Día 29 volante 12782
Día 29 volante 7482	Día 17 volante 8705	Día 23 volante 10766	Día 30 volante 12882
Día 29 volante 7505	Día 18 volante 8141	Día 23 volante 10768	
	Día 25 volante 9196	Día 24 volante 10864	
	Día 26 volante 9296		

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DE ENERO- ABRIL DEL AÑO 2010 DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DE TEXCOCO: 74 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE MAYO AL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2010.

Mayo	Junio	Julio	Agosto
Día 6 volante 13208	Día 1 volante 15078	Día 5 volante 17849	Día 1 volante 22595
Día 13 volante 13692	Día 2 volante 15204	Día 5 volante 18839	Día 2 volante 19955
Día 20 volante 14203	Día 3 volante 15346	Día 6 volante 17888	Día 4 volante 20162
Día 21 volante 14276	Día 4 volante 15424	Día 6 volante 17902	Día 9 volante 20455

Día 24 volante 14372	Día 6 volante 11188	Día 6 volante 18027	Día 10 volante 20609
Día 24 volante 14385	Día 7 volante 15574	Día 9 volante 18359	Día 11 volante 22740
Día 27 volante 14796	Día 9 volante 15668	Día 12 volante 18385	Día 17 volante 21232
Día 28 volante 14871	Día 10 volante 15753	Día 12 volante 18505	Día 17 volante 21242
Día 28 volante 14950	Día 10 volante 15756	Día 13 volante 18550	Día 17 volante 21301
Día 13 volante 16421	Día 13 volante 18555	Día 18 volante 21393	
Día 14 volante 13764	Día 13 volante 18574	Día 20 volante 21610	
Día 17 volante 16296	Día 13 volante 18575	Día 27 volante 22318	
Día 18 volante 16369	Día 13 volante 18585	Día 31 volante 22581	
	Día 21 volante 16483	Día 16 volante 18865	
	Día 24 volante 16842	Día 16 volante 18906	
	Día 24 volante 16858	Día 27 volante 19410	
	Día 26 volante 14626		
	Día 28 volante 17195		
	Día 28 volante 17208		
	Día 30 volante 17460		

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DE MAYO - AGOSTO DEL AÑO 2010 DEL JUZGADO TERCERO CIVL DE TEXCOCO: 58 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

**SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO
TERCERO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE SEPTIEMBRE AL
MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010.**

Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Día 7 volante 22043	Día 4 volante 24980	Día 4 volante 27303	NO HAY
Día 21 volante 23936	Día 5 volante 25096	Día 9 volante 25595	
Día 21 volante 23992	Día 5 volante 25103	Día 9 volante 27706	
Día 22 volante 24045	Día 5 volante 25106	Día 10 volante 27798	
Día 22 volante 24102	Día 11 volante 25475	Día 12 volante 28135	
Día 22 volante 24110	Día 14 volante 25734	Día 16 volante 27344	
Día 23 volante 24197	Día 14 volante 26540	Día 16 volante 28205	
Día 23 volante 24203	Día 15 volante 25829	Día 16 volante 28232	
Día 24 volante 24279	Día 15 volante 25873	Día 16 volante 28233	
Día 29 volante 24731	Día 15 volante 25876	Día 16 volante 28235	
Día 29 volante 24796	Día 19 volante 26032	Día 16 volante 28244	
	Día 20 volante 26142	Día 16 volante 10344	
	Día 22 volante 26494	Día 17 volante 28604	
	Día 22 volante 26548	Día 19 volante 28989	
	Día 25 volante 26661	Día 21 volante 29192	
	Día 29 volante 27132	Día 24 volante 29545	
		Día 26 volante 29553	
		Día 29 volante 29642	

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DE SEPTIEMBRE A DICIEMBRE DEL AÑO 2010 DEL JUZGADO TERCERO CIVL DE TEXCOCO: 45 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

GRÁFICAS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO QUINTO DE CHIMALHUACAN RESPECTO DEL MES DE SEPTIEMBRE AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009.

SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DE CHIMALHUACAN RESPECTO DEL MES DE SEPTIEMBRE AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009.

Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Día 30 volante 612	Día 1 volante 651	Día 4 volante 2642	Día 15 volante 5424
Día 2 volante 694	Día 19 volante 3501	Día 17 volante 5733	
Día 10 volante 4910	Día 18 volante 5879		

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DE SEPTIEMBRE A DICIEMBRE DEL AÑO 2009 DEL JUZGADO PRIMERO QUINTO CIVIL DE CHIMALHUACAN: 9 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

GRAFICAS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DE CHIMALHUACAN RESPECTO DEL MES DE ENERO AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010.

**SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO
QUINTO CIVIL DE CHIMALHUACAN RESPECTO DEL MES DE ENERO AL
MES DE ABRIL DEL AÑO 2010.**

Enero	Febrero	Marzo	Abril
Día 1 volante 7054	Día 3 volante 7989	Día 3 volante 9459	Día 5 volante 11045
Día 8 volante 6161	Día 11 volante 8233	Día 8 volante 9873	Día 16 volante 11882
Día 10 volante 10000	Día 16 volante 118883		
Día 12 volante 10244			
Día 17 volante 10366			

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DE ENERO - ABRIL DEL AÑO 2010 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DE CHIMALHUACAC: 12 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

**SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO
QUINTO CIVIL DE CHIMALHUACAN RESPECTO DEL MES DE MAYO AL
MES DE AGOSTO DEL AÑO 2010.**

Mayo	Junio	Julio	Agosto
Día 10 volante 13394	Día 1 volante 15060	Día 1 volante 17603	Día 2 volante 19917
Día 12 volante 13596	Día 3 volante 15289	Día 6 volante 18049	Día 11 volante 20649
Día 13 volante 13710	Día 7 volante 15490	Día 8 volante 18173	Día 11 volante 20653
Día 14 volante 13759	Día 9 volante 15682	Día 28 volante 19571	Día 11 volante 11766
Día 14 volante 13793	Día 9 volante 15707	Día 29 volante 19738	Día 18 volante 21401
Día 18 volante 14049	Día 15 volante 16037	Día 18 volante 21406	
Día 25 volante 14560	Día 15 volante 16038	Día 23 volante 21769	
Día 31 volante 15030	Día 23 volante 16645		
	Día 29 volante 17453		

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DE ENERO - ABRIL DEL AÑO 2010 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DE CHIMALHUACAN: 29 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DE CHIMALHUACAN RESPECTO DEL MES DE SEPTIEMBRE AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010.

Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Día 1 volante 22798	Día 5 volante 25091	Día 11 volante 27989	NO HAY
Día 22 volante 24073	Día 6 volante 25200	Día 12 volante 28028	
	Día 6 volante 25203		
	Día 6 volante 25205		
	Día 6 volante 27173		
	Día 7 volante 25293		
	Día 11 volante 25405		
	Día 25 volante 26676		
	Día 25 volante 26680		
	Día 26 volante 26705		

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DE SEPTIEMBRE A DICIEMBRE DEL AÑO 2010 DEL JUZGADO QUINTO CIVIL DE CHIMALHUACAN: 14 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

GRÁFICA DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO SEXTO CIVIL DE NEZAHUALCOYOTL CON RESIDENCIA EN LOS

**REYES LA PAZ RESPECTO DEL MES DE SEPTIEMBRE AL MES DE
DICIEMBRE DEL AÑO 2009.**

**SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO
SEXTO CIVIL DE NEZAHUALCOYOTL CON RESIDENCIA EN LOS REYES LA
PAZ RESPECTO DEL MES DE SEPTIEMBRE AL MES DE DICIEMBRE DEL
AÑO 2009.**

Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
NO HAY	Día 30 volante 2433	Día 3 volante 2545	Día 10 volante 4905
Día 30 volante 2439	Día 3 volante 2589	Día 11 volante 5153	
Día 11 volante 3136	Día 16 volante 5495		
Día 19 volante 3445	Día 21 volante 5964		

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DE SEPTIEMBRE A DICIEMBRE DEL AÑO 2009 DEL JUZGADO SEXTO CIVIL DE NEZAHUALCOYOTL CON RESIDENCIA EN LOS REYES LA PAZ: 10 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

**GRÁFICAS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL
JUZGADO SEXTO CIVIL DE NEZAHUALCOYOTL CON RESIDENCIA EN LOS
REYES LA PAZ RESPECTO DEL MES DE ENERO AL MES DE DICIEMBRE
DEL AÑO 2010.**

**SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO
SEXTO CIVIL DE NEZAHUALCOYOTL CON RESIDENCIA EN LOS REYES LA
PAZ RESPECTO DEL MES DE ENERO AL MES DE ABRIL DEL AÑO 2010.**

Enero	Febrero	Marzo	Abril
NO HAY	Día 5 volante 7658	Día 3 volante 9520	Día 16 volante 11896
	Día 11 volante 8226	Día 4 volante 9649	Día 16 volante 11902
	Día 19 volante 865	Día 8 volante 9794	Día 19 volante 12056
	Día 12 volante 10196	Día 21 volante 12155	
	Día 18 volante 10497	Día 29 volante 12787	
		Día 22 volante 10596	
		Día 22 volante 10657	
		Día 24 volante 10830	

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DE ENERO - ABRIL DEL AÑO 2010 DEL JUZGADO SEXTO CIVIL DE NEZAHUALCOYOTL CON RESIDENCIA EN LOS REYES LA PAZ: 16 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

**SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO
SEXTO CIVIL DE NEZAHUALCOYOTL CON RESIDENCIA EN LOS REYES LA
PAZ RESPECTO DEL MES DE MAYO AL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2010.**

Mayo	Junio	Julio	Agosto
Día 10 volante 13335	Día 4 volante 15413	Día 15 volante 18158	Día 10 volante 20595
Día 11 volante 13549	Día 8 volante 15618	Día 15 volante 18761	Día 23 volante 21771
Día 12 volante 13661	Día 10 volante 15802	Día 27 volante 19361	Día 30 volante 22454
Día 24 volante 14424	Día 16 volante 16121	Día 30 volante 22456	
	Día 28 volante 16965	Día 30 volante 22459	
	Día 29 volante 17454	Día 30 volante 22461	
	Día 30 volante 22463		
	Día 30 volante 22465		

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DE MAYO- AGOSTO DEL AÑO 2010 DEL JUZGADO SEXTO CIVIL DE NEZAHUALCOYOTL CON RESIDENCIA EN LOS REYES LA PAZ: 21 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

SENTENCIAS DE USUCAPIÓN QUE SE INGRESARON DEL JUZGADO SEXTO CIVIL DE TEXCOCO RESPECTO DEL MES DE SEPTIEMBRE AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010.

Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Día 10 volante 23422	Día 1 volante 24961	Día 29 volante 29592	NO HAY
	Día 19 volante 26624		
	Día 27 volante 26855		

TOTAL DE INGRESOS DE SENTENCIAS DE USUCAPIÓN INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR DE SEPTIEMBRE- DICIEMBRE DEL AÑO 2010 DEL JUZGADO SEXTO CIVIL DE NEZAHUALCOYOTL CON RESIDENCIA EN LOS REYES LA PAZ: 5 INGRESOS.

Fuente: Oficina Registral de Texcoco.

RESULTADO DE ESTADÍSTICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE TEXCOCO.

Una vez que se presentaron las estadísticas, podemos visualizar la aplicación que se ha dado dentro de la implementación en el Sistema Integral Registral del Estado de México en relación a las reformas del Código Civil vigente en la entidad, en donde se comprueba el planteamiento de mi hipótesis en virtud de que el número de sentencias protocolizadas ingresadas para su inscripción en la oficina registral de Texcoco, es de solo el 1.10% ya que el 98.9% fueron sentencias en donde únicamente se cubrieron los requisitos de formalidad y con ello se otorgo certeza y seguridad jurídica sirviendo la misma como título de propiedad y con esto poder considerar propietario del inmueble.

SENTENCIAS DE USUCAPIÓN PROTOCOLIZADAS ANTE NOTARIO PÚBLICO.

- ✓ 6 SENTENCIAS UNICAMENTE EN EL PERIODO COMPRENDIDO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2009 A DICIEMBRE DEL AÑO 2010..
-
- ✗ **SENTENCIAS DE USUCAPION INSCRITAS SIN PROTOCOLIZAR.**
- ✓ 660 SENTENCIAS DEL DISTRITO DE TEXCOCO CONFORMADO POR LOS DIEZ MUNICIPIOS Y 115 SENTENCIAS GIRADAS POR LOS JUZGADOS QUINTO Y SEXTO CIVIL.

GRÁFICA DE SENTENCIAS INSCRITAS PROTOCOLIZADAS ANTE NOTARIO PÚBLICO Y SIN PROTOCOLIZAR, EN LA OFICINA REGISTRAL DE TEXCOCO DEL 15 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2009 AL 3 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010.

CONCLUSIONES

El capítulo primero denominado los aspectos ontológicos del juicio de usucapación contempla los conceptos que van a sustentar la base de los elementos que intervienen dentro del juicio de usucapación su efectividad sus efectos y consecuencias partiendo de la forma y el formalismo de un acto o hecho jurídico como esquema toral de cualquier acción para que produzca los efectos jurídicos pertinentes, con lo cual se da certeza legal de lo que se está solicitando.

El capítulo segundo titulado procedimiento de inscripción de la sentencia de usucapación ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, se plantea la forma en que se debe de realizar el proceso de inscripción de la sentencia de usucapación con el firme propósito de producir efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico y no de su inscripción, siendo su finalidad dar publicidad y no constituir un derecho cuya finalidad consiste en otorgar certeza y seguridad jurídica en el tráfico

inmobiliario. Esto, debido a la presunción de exactitud de que son investidos y por la fuerza probatoria que el registro les da; es por ello, que los derechos reales piden el apoyo de la publicidad, para hacer del conocimiento a todos aquellos que puedan infringir tal derecho.

El capítulo tercero denominado análisis de la figura del Registro Público de la Propiedad y de Comercio hoy Instituto de la Función Registral del Estado de México se citan aspectos que determinaron la creación y funcionamiento del organismo autónomo como hoy se conoce, mismo que fue creado para garantizar el patrimonio cuyo objeto se basa en acciones y estrategias del proceso de modernización a fin de ofrecer efectividad en los trámites y servicios relacionados con las operaciones del mercado inmobiliario.

El capítulo cuarto denominado principal problemática que plantea la protocolización de la sentencias de usucapión deriva en los problemas que trae consigo la practica viciosa y la presencia de omisiones en las inscripciones lo que ha propiciado que los notarios consideren que el instituto debe asumir una actitud pasiva, sin permitir un adecuada interpretación de la ley aplicable a cada caso en particular, es por ello que no se debe perder de vista que existen medios y formas basadas en una proyección de funcionalidad y fluidez en tramitación de los actos en cada oficina registral en el Estado de México cuyo objetivo principal es brindar celeridad en el proceso de inscripción

BIBLIOGRAFÍA

AUGUSTO BERNAL, Cesar, (2006) Metodología de la Investigación, Segunda Edición, Editorial person, México.

ARRIAGA ESCOBEDO, Héctor Raúl, (2009) Usucapión y jurisprudencia, Tercera Edición Editorial Porrúa, México 2009.

ARELLANO GARCÍA Carlos, (2009) Teoría General del Proceso. Editorial Porrúa, México.

BRAVO GONZÁLEZ Agustín, (2005) Derecho Romano primer curso, Editorial Porrúa, México.

BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan, (2004) Derecho Notarial, Editorial Cárdenas, México.

BECERRA BAUTISTA, José, (2000) El derecho civil en México, Decimo Séptima Edición, Editorial Porrúa, México.

BENITEZ DE LUGO Y GUILLEN, José Mariano, (2002) La Protección Judicial de los Derechos Inmobiliarios Inscritos, Primera Edición, Editorial Dickinson, México.

CARRAL Y DE TERESA, Luis, (2005) Derecho Notarial y Derecho Registral, México, Editorial Porrúa, Decimo Sexta Edición, México.

COLLANTES GONZALEZ, Jorge Luis, Serrano Migallón Fernando, (2005) El derecho Civil a 200 años del Código de Napoleón, Tomo I, Editorial Porrúa. México. pp.10, 23.

COLLANTES GONZALEZ, Jorge Luis, Serrano Migallón Fernando, (2005) El derecho Civil a 200 años del Código de Napoleón, Tomo II, Editorial Porrúa. México.

COLIN SANCHEZ, Guillermo, (2001) Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa S.A. Quinta Edición, México.

COUTURE, EDUARDO J. (1993) Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Tercera Edición. Buenos Aires, Depalma,

DEHESA AVILA, Gerardo,(2002) Etimología Jurídica, Tercera Edición, Editorial Trillas, México.

FAZIO DE BELLO, Martha E.(2006) Actos jurídicos y Documentos Inscribibles, Editorial La Rocca; Madrid.

FERNANDEZ DE BUJAN, Antonio, (2006) Derecho Público Romano, Decimo Tercera Edición, Editorial civitas, Madrid.

FIGUEROA ALFONZO, (2005) Enrique, Nociones de Derecho Positivo, Editorial Harla, México.

GARCÍA AMADO, Juan Antonio. (1986) Del Método Jurídico a las Teorías de la Argumentación, Anuario de filosofía del derecho, Madrid.

GARCIA CONI, Raúl R, (2005) Derecho Registral Aplicado, Editorial Librería Jurídica La Plata, México.

GARCIA GARRIDO, Manuel de Jesús, (2010) Derecho privado romano (instituciones), Decimo Séptima Edición, Ediciones académicas, México 2010.

GÓMEZ LARA, Cipriano, (2003) Derecho Procesal Civil, Sexta Edición, Editorial Oxford, México. pp. 147, 201

LA CRUZ BERDEJO, José Luis, (2007) Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral, Editorial Diana, México.

MAZZEI, Juana Beatriz,(2005) Principios registrales y tracto sucesivo, Editorial Nova, Tercera Edición México. pp. 122, 176.

MONSERRAT VALERO Antonio, (2006) Derecho Inmobiliario Registral, Primera Edición, Editorial Civitas Ediciones, México.

MORENO QUEZADA, Bernardo,(2009) Curso de Derecho Civil III, Derechos Reales y Registral Inmobiliario, Tercera Edición, Editorial Tirant, México.

OVALLE FAVELA, José, (1991) Teoría general del proceso. Editorial Harla México.

OVALLE FAVELA, José, (2005) Derecho Procesal Civil. Novena Edición, Editorial México, Oxford, p.214.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, (2009) Deontología Jurídica de Abogado y del Servidor Público, Editorial Porrúa S.A., Decimo sexta edición México.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, (2010) Derecho Registral, Editorial Porrúa S.A., México.

PONCE DE LEON ARMENTA, Luis, (2007) Metodología del Derecho, Editorial Porrúa, Decima Primera Edición, México.

PONCE DE LEÓN ARMENTA, Luis. (2003) Metodología del derecho. Editorial Porrúa. México, pp.29, 56.

PEREZ PEREZ, Emilio, (2006) La Propiedad Inmobiliaria sus formas y su Inscripción Registral, Segunda Edición, Editorial Bosch S.A., México.

SANCHEZ CALERO, Francisco Javier, (2006) Manual de Derecho Inmobiliario Registral Primera Edición, Editorial Tirant, México.

KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aida rosa, (1996) Calificación registral de de documentos que tienen origen en Decisiones judiciales, Editorial Colegio de registradores de la propiedad y mercantiles de España, Decima Primera Edición Madrid. pp. 142, 189.

LEGISLACIÓN APLICABLE

Código Civil para el Estado de México,(2010) Editorial Sista, Decima Primera edición, México.

Código de Procedimientos Civiles en el Estado de México, (2010) Editorial Sista, Decima Primera edición, México.

Código Financiero para el Estado de México,(2010) Editorial Sista, Decima primera edición, México.

CHAVES CASTILLO Raúl, (2006) Diccionario Practico de Derecho, Editorial Porrúa, México.

Diccionario jurídico Mexicano. (1996) Instituto de investigaciones Jurídicas, Porrúa Novena Edición. México 1996.

IUS 2008. Jurisprudencia y Tesis Aisladas junio 1917- Junio 2008.

Ley Orgánica del Poder judicial del Estado de México, (2010) Editorial ISEF, Decima tercera edición. México.

Ley del Notario del Estado de México, (2010) Editorial Sista. México.

Revista de Derecho Informático ALFA-REDI (2010) Doceava edición México, Publicaciones Privadas.

Reglamento del Registro Publico de la Propiedad del Estado de México, vigente para el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Primera edición Publicado en la gaceta de gobierno el 18 de febrero de 2009.

Reglamento Interior del Instituto de la Función Registral del Estado de México, Primera edición, Publicado en la gaceta de gobierno el 18 de febrero de 2009.

Reglamento de la Ley del Notario del Estado de México (2010), Editorial Sista, México.

<http://www.bibliojuridica.org/libros/2/987/4.pdf>. Consultado el 13 de Agosto de dos mil diez

<http://www.Colegio de Notarios del Estado de México. Gob. mx.pdf>. Consultado el 4 de Junio de dos mil diez

¡Error! Referencia de hipervínculo no válida.. pdf. Consultado el 7 de marzo de dos mil diez, 16 de mayo de dos mil diez y 8 de Agosto de 2010

<http://www.Legistel. Com. mx. pdf>. Consultado el 18 de Noviembre de dos mil diez