



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



GENTE QUE TRABAJA Y LOGRA  
**enGRANDE**

"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón".

Toluca, México; a 6 de marzo del 2015.  
DGJC/DAC/227041002/914/2015.  
Expediente: OP/11/2015.

CIUDADANO

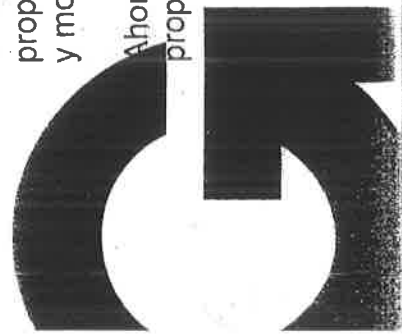
[REDACTED], NUMERO  
[REDACTED],  
COLONIA FUENTES INDEPENDENCIA  
TOLUCA, MÉXICO,  
C.P. 50010,  
PRESENTE



Con fundamento en los artículos 8º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 19 fracción XVIII y 38 ter de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 1, 2, 3 fracción I, 9 fracciones I y XIII del Reglamento Interior de la Consejería Jurídica y ficha de turno número 940, por el que la Consejería Jurídica remite a esta Dirección su petición; y en atención a su escrito de 20 de febrero del 2015 dirigido a la Doctora Luz María Zarza Delgado, Consejera Jurídica del Gobierno del Estado de México, mediante el cual solicita el pronunciamiento respecto de si un inmueble que es dividido por una afectación proveniente de un acto de gobierno, como lo es la resultante de la construcción de una carretera estatal que atraviesa un inmueble y lo fracciona en dos polígonos y que por tanto da lugar a la escisión en dos inmuebles distintos, requiere del acto administrativo consistente en la autorización para subdividir dicho predio, o si por el contrario el mismo se encuentra subdividido ipso iure, por virtud de la afectación que escíncido física y jurídicamente dicho inmueble, así como el fundamento jurídico de dicha postura, al respecto me permito informar lo siguiente:

El Código Civil del Estado de México en su artículo 5.65 establece que el propietario de un bien puede gozar y disponer de él con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

Ahora bien, es importante precisar que con la escritura se ampara la propiedad de un inmueble, en esta se identifica plenamente, la superficie



CONSEJERÍA JURÍDICA  
DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA Y CONSULTIVA

que tiene sus medidas y colindancias, por lo que dicho inmueble legalmente constituye una unidad indivisible, sin embargo, la ley prevé 3 formas de dividirlo: Copropiedad, Propiedad en Condominio, Servidumbre y Subdivisión (fraccionamiento o lotificación) dichas figuras jurídicas son reguladas por el Código Civil del Estado de México en sus artículos 5.142, 5.166 y 5.169, a excepción de la subdivisión, pues ésta se prevé en el Código Administrativo del Estado de México.

La figura jurídica de la Subdivisión se da cuando el propietario de un bien inmueble vende una parte de éste o lo fracciona en lotes, de ahí las limitantes que la ley impone al particular para subdividirlo, al respecto el Código Administrativo del Estado de México en su artículo 5.3 fracción XXXVIII define a la Subdivisión como el acto por el que se fracciona un predio en lotes, con el fin de que éstos constituyan unidades de propiedad independientes.

Consecuente con lo anterior, el ordenamiento legal antes invocado regula el procedimiento para subdividir un inmueble, en este sentido los artículos 5.40 y 5.41 instituyen que la subdivisión y fusión de un predio requiere autorización de la Secretaría de conformidad con lo que establezcan las disposiciones reglamentarias del presente Libro; y las subdivisiones que impliquen la autorización de diez o más viviendas, o en usos diferentes al habitacional, un coeficiente de utilización de tres mil o más metros cuadrados de construcción podrán ser autorizadas únicamente en áreas urbanas o urbanizables de conformidad con la tipología prevista para los conjuntos urbanos. La autorización de las subdivisiones a que se refiere el presente artículo quedará sujeta a los lineamientos que para los conjuntos urbanos establece el artículo 5.38 del presente Código, con excepción de la obligación de ceder superficies de terreno para vías públicas.

De igual forma, la norma legal antes invocada refiere que la autorización de subdivisiones se sujeta a una serie de disposiciones entre las cuales destacan las previstas en los incisos a), c) y d) fracción I del artículo 5.42, que establecen que, solo proceden en los casos de áreas urbanas y urbanizables, cuando los lotes resultantes tengan frente a vía pública existente, que cuenten al menos con los servicios públicos de agua potable y drenaje o que el interesado convenga con el municipio la realización de los mismos; **por la apertura, prolongación o ampliación de vías públicas o introducción de redes de infraestructura urbana;**



y cuando provengan de decretos expropiatorios, inmatriculaciones administrativas, informaciones de dominio u otras figuras jurídicas que den como resultado la división de predios o lotes.

Continuando con lo antes preceptuado, la fracción IV incisos a) y b) del artículo antes referido, precisan los casos en los cuales se establecerán facilidades administrativas y/o exención de obligaciones para la autorización de subdivisiones, resultando aplicable las provenientes de **la apertura o prolongación de vías públicas e introducción de redes de infraestructura urbana**; y cuando provengan de decretos expropiatorios, informaciones de dominio u otras figuras jurídicas que den como resultado la división de predios o lotes.

Al respecto el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en su Título Quinto, Capítulo I, artículo 91 regula lo referente a la Subdivisión de predios, precisando que es competencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano autorizar las subdivisiones, así mismo el artículo 101 establece al efecto su procedimiento.

Por lo anterior en opinión de esta Dirección se comenta lo siguiente:

No existe disposición legal que obligue al propietario de un inmueble a requerir del acto administrativo consistente en la autorización para subdividir un predio, en razón de que ha sido dividido en dos fracciones por la apertura de una carretera.

Con la apertura de la carretera efectivamente ha quedado dividido el inmueble, sin embargo para realizar algún acto jurídico como la compra venta, el propietario tendrá que solicitar la subdivisión del inmueble.

Se determinan disposiciones en el Código Administrativo del Estado de México en las cuales se precisan los casos en los que procede la subdivisión de los predios instituyendo al respecto por la apertura, prolongación o ampliación de vías públicas.

Tratándose del supuesto anterior se establecen facilidades administrativas y/o exención de obligaciones para la autorización de subdivisiones.

No se considera subdividido de forma *ipso iure*, por virtud de la afectación, toda vez que este derecho no está contemplado en la ley, por consiguiente se requiere de declaración judicial.

Sin otro particular reitero a Usted mi consideración distinguida.

**ATENTAMENTE**

**MAESTRO EN DERECHO RAFAEL GONZÁLEZ OSÉS CEREZO**  
**DIRECTOR GENERAL JURÍDICO Y CONSULTIVO**

C.op. Dra. Luz María Zarza Delgado, Consejera Jurídica del Gobierno del Estado de México. Ficha de turno 946.

ICORD/MA/TS/AD/C