

884609



**ESCUELA SUPERIOR DE CIENCIAS
JURIDICAS**

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

NUMERO DE INCORPORACION 8846-09

LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA,
ALCANCE Y DEFECTOS.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :

MARIO ENRIQUE POLA CASTILLO

284880

ASESOR DE LA TESIS: LIC. GERARDO RAMIREZ MENDOZA
REVISOR DE TESIS: LIC. JORGE A. TELLO ESCAMILLA

NAUCALPAN, ESTADO DE MEXICO NOVIEMBRE DEL 2000



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

A MI MADRE:

MUJER IDEAL PARA TODO SER HUMANO, FUENTE DE MIS GRANDEZAS Y ALIMENTO DE MIS ESPERANZASGRACIAS MAMA PORQUE SIN TI NO SERIA NI LA MAS PEQUEÑA MOLECULA DEL HOMBRE QUE HE LLEGADO A SER.

A RAUL Y LUIS:

COMPAÑEROS ENTRAÑABLES A LOS QUE DEBO LOS MEJORES MOMENTOS DE MI VIDA.... QUE NUESTRO AMOR DURE MAS ALLA DE LA VIDA.

A CELSO:

MI MEJOR MODELO, MI MAS GRANDE MAESTRO Y MI MAS QUERIDO PADRE....PORQUE SIN TU APOYO Y CONFIANZA NO ALCANZARIA UNO DE MIS MAS GRANDES LOGROS.

QUE DIOS BENDIGA A CADA UNO DE USTEDES Y NOS DE LA FUERZA NECESARIA PARA LOGRAR TODOS NUESTROS PROPOSITOS.

MARIO ENRIQUE POLA CASTILLO.

**LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA,
ALCANCE Y DEFECTOS.**

CAPITULO I

I.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.1. LA PUBLICIDAD COMO ELEMENTO FUNDAMENTAL DEL SISTEMA REGISTRAL.....	8
1.1.2 Concepto de Publicidad.....	9
1.2. R.P.P. EN AUSTRALIA	10
1.2.1. Antecedente.....	10
1.2.2. Forma de Inmatricular la Finca en Australia.....	11
1.2.3. Características del Título de Propiedad.....	14
1.2.4 Principales características del Sistema Australiano.....	15
1.2.5. Ventajas y Desventajas.....	15
1.3 REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.	17
1.3.1. Código Civil de 1870. Exposición de Motivos.....	19
1.3.2. Reglamentos que han regido en materia registral en nuestro país.....	22
1.4. COMPARACION ENTRE EL DERECHO REGISTRAL MEXICANO Y OTROS SISTEMAS REGISTRALES.	28

1.5. IMPORTANCIA DEL REGISTRO DENTRO DE LA LEGISLACION MEXICANA.

.....32

CAPITULO II

II.- POSESION Y PROPIEDAD COMO MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD,

2.1. INTRODUCCION.35

2.1.1 Conceptos romanos de la posesión.....35

2.1.2. La posesión en el Derecho Positivo Mexicano.....37

2.2. - ELEMENTOS QUE INTEGRAN LA POSESIÓN.39

2.2.1. Teorías acerca de los elementos que integran a la posesión.....41

2.3. NATURALEZA JURÍDICA DE LA POSESIÓN.43

2.3.1. Porque se protege la posesión?.....45

2.3.2.Adquisición de la posesión.....46

2.4. CONSECUENCIAS JURIDICAS DE LA POSESION.48

2.5.- CLASES DE POSESIÓN.48

2.6. ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD.50

2.7.- CONCEPTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.54

2.7.1. Análisis del derecho de Propiedad.....56

2.8 - CLASIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD.58

2.9.- MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.59

CAPITULO III

III.- FUNCIONALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

3.1.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ORGANO ENCARGADO DE DAR PUBLICIDAD.	67
3.1.1. Introducción.....	67
3.1.2. concepto de Registro Público de la Propiedad.....	68
3.1.3 Objeto que persigue esta Institución.....	70
3.2 CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONAMIENTO DEL R.P.P. EN EL D.F.	72
3.2.1 Procedimiento registral.....	75
3.3 FACULTADES DE LOS FUNCIONARIOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	77
3.3.1 Rectificación de los Asientos Registrales.....	82
3.3.2 Responsabilidad de los Registradores.....	83
3.3.3 Diferencia entre la función Judicial y la Función Administrativa.....	86

CAPITULO IV

IV.- LA INMATRICULACION EN EL DERECHO MEXICANO.

4.1.- ANTECEDENTES DE LA INMATRICULACION.	91
4.2.- CONCEPTO DE INMATRICULACION.	96
4.2.1. OBJETO QUE TIENEN LA INMATRICULACION.	99

4.3.- TIPOS DE INMATRICULACION.	99
4.3.1- NATURALEZA JURIDICA DE LA INMATRICULACION JUDICIAL.	101
I.- PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION JUDICIAL.	103
II.- OPOSICION AL PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION JUDICIAL.....	107
4.3.2- NATURALEZA JURIDICA DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA	108
4.4.- EXPEDICION DEL CERTIFICADO DE NO PROPIEDAD POR PARTE DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	112

CAPITULO V

<p>V.- EL ALCANCE JURIDICO DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA Y SUS DEFECTOS.</p>
--

5.1.DIFERENCIA ENTRE INMATRICULACION E INFORMACION AD PERPETUAM COMO FORMAS DE REGULARIZAR LA PROPIEDAD.	115
5.2.LA INSEGURIDAD JURIDICA DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.	117
5.3. CASO PRACTICO DEL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.	122
5.4.-SINTESIS FINAL	145
5.5. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.	147

INTRODUCCION

El hombre por naturaleza propia se allega de un patrimonio, que desde siempre ha tratado de protegerlo, con la emisión de leyes e incluso con la creación de nuevas figuras, acordes a la problemática social actual.

La propiedad como patrimonio propio del individuo, es uno de los derechos más importantes con los que cuenta el hombre debido a que le otorga la facultad de hacer uso y disfrute sobre la cosa; el cual implica la posesión de la misma, oponiéndosele a terceros. Ahora bien, en la antigüedad este derecho de propiedad por sí solo no podía hacer frente a los abusos que se daban en relación a la transmisión de los bienes inmuebles, originando con esto la búsqueda de su mejoramiento y como consecuencia la necesidad de hacer público este derecho por medio de actos que aunque formales, poco veraces. Con esto no se erradico la inseguridad jurídica que se daba para la transmisión de la propiedad, por lo que fue necesario crear diversas instituciones que velaran por los intereses de los propietarios de un bien o de aquellas que quisieran adquirirlo, apareciendo con esto el Registro Público de la Propiedad.

Posteriormente surgió un nuevo problema, puesto que si bien es cierto ya existía una Institución donde se encontrarán registrados todos los actos relativos a los Bienes Inmuebles; ¿que pasaba con los bienes que no estuviesen registrados en dicha Institución?.

En primera instancia se manejaron las Informaciones de Dominio y los Registros de Posesión, contemplados en el Código Civil del D.F., que desde mi punto de vista fueron los medios mas acertados para regularizar la tenencia de la tierra.

No es hasta 1979, cuando se reforma el Código Civil del D.F., apareciendo la figura de la Inmatriculación, la cual procedía por vía Judicial así como vía Administrativa, esta última y por la practica ha dado motivos para que ocasione cierta inseguridad Jurídica en su procedimiento.

En mi investigación tratare de desvirtuar el procedimiento de Inmatriculación Administrativa, postulando que este procedimiento no puede generar derechos de propiedad, puesto que el Organo Administrativo no esta facultado para emitir resoluciones que le corresponden al Organo Jurisdiccional; y en especial el Registro Público de la Propiedad, ya que este únicamente tiene efectos declarativos y no constitutivos.

Para poder analizar más el sentido de la Inmatriculación Administrativa será necesario primero establecer:

¿Qué es la propiedad?,

¿Qué relación tiene con la posesión?,

¿Cómo surgió la publicidad de los actos de transmisión generando con esto un sistema registral?,

¿Porqué surgió el Registro Público de la Propiedad?,

¿Que fines tiene?,

¿Que facultades tienen sus funcionarios?,

¿Qué es la Inmatriculación de manera general?,

¿Qué diferencia existe entre la Inmatriculación Administrativa y la Inmatriculación Judicial?,

¿Que diferencia existe entre la Inmatriculación Administrativa y la Información Ad Perpetuam?

Por lo tanto como objetivo principal de mi investigación será establecer que si bien es cierto que las leyes como creación del hombre pueden perfeccionarse y que su sentido social es acorde a las necesidades actuales; con figuras como la Inmatriculación , que fueron creadas con dicha finalidad; estas no alcanzaron la verdad social.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTE HISTORICO DEL SISTEMA REGISTRAL.

1.1.- LA PUBLICIDAD COMO ELEMENTO FUNDAMENTAL DEL SISTEMA REGISTRAL.

Para la realización de este estudio es importante analizar el surgimiento del sistema registral, más sin embargo propiamente este sistema apareció de forma muy arcaica en las primeras épocas de la historia, éste se fue generando a la medida en que crecía la necesidad de hacer más fuerte la PUBLICIDAD como medio de protección a la propiedad; esto es, anteriormente al momento de difundirse la transmisión de las propiedades esta presentaba diversas anomalías y fraudes, debido a que no existía una seguridad en la manifestación del derecho de propiedad; por lo que surgió la necesidad de hacer público este derecho, con la finalidad de que intervinieran no solamente las partes que realizaban dicho acto sino también, que el pueblo se enterara de la transmisión y así respetar el derecho que se originaba con dicha transmisión; creándose con esto, diversas figuras como es el caso de Alemania en donde se dieron las figuras de la AUFLASSUNG y EL THINX, así como en Roma la MANCIPIATIO, la IN IURE CESIO y la TRADITIO, y por su parte en España la ROBRACION adoptando este último las figuras Romanas.

La solemnidad ante el THINX era una forma de transmisión solemne de inmuebles. La ceremonia era presidida por el *thinxmann* que era el jefe de la Asamblea; el transmitente entregaba simbólicamente al adquirente el inmueble ante la

Asamblea o el Consejo y el adquirente quedaba investido de la titularidad de la cosa (vestidura).

por su parte la AUFLASSUNG que se define como la admisión o entrada de un título o negocio en el Registro de la Propiedad con la autorización del registrador. Era la entrega de la cosa ante el Juez mediante un juicio ficticio, es decir de jurisdicción voluntaria, pues el Juez únicamente constataba públicamente la investidura. Aquí no existe una entrega simbólica de la cosa sino que el transmitente abandona el inmueble y el Juez proclama la investidura.

Así como la ROBRACION que era la ratificación pública y solemne de la transferencia por carga o escritura de un inmueble.

1.1.2 CONCEPTO DE PUBLICIDAD.

La publicidad vista desde un punto de vista gramatical es el conjunto de medios empleados para dar a conocer determinada actividad, para facilitar la venta de los artículos que se producen, etc.

Desde un punto de vista jurídico podemos decir que es un principio hipotecario que establece la realidad de las situaciones jurídicas de los derechos reales anotados o asentados en el Registro Público de la Propiedad en el sentido de que es verdad lo anotado o inscrito y de que no afecta al adquirente cuyo derecho se halle plasmado en el registro.

El principio legal de la publicidad registral se halla plasmado en el Art. 38 de la Ley Hipotecaria, el cual establece que " A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales asentados en el Registro Público de la Propiedad, existen y pertenecen al titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencias de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que previamente se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente".

Cabe mencionar que en lo señalado anteriormente hicimos alusión al elemento primordial del sistema registral, denotando que gracias a este elemento de publicidad se le otorga cierta seguridad jurídica a los actos de transmisión de dominio, pero teniendo siempre en cuenta que ésta en materia inmobiliaria se otorga al momento de registrar una finca en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, sin perder de vista que este solo tiene efectos declarativos y no constitutivos.

1.2 REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN AUSTRALIA.

1.2.1 ANTECEDENTE

El sistema registral Australiano nació en el Sur de Australia, en virtud de la South Australian Real Property Act. Del 27 de enero de 1958, se conoce también a este sistema como Acta Torrens, debido al nombre de su autor, Sir Robert Torrens, promotor del registro en Australia. Su sistema fue ideado en consonancia con las

necesidades de una Colonia en formación, en el que imperaba, por ser un dominio inglés, el régimen británico de instrumentos (deeds) para las transferencias inmobiliarias, que firmados por las partes se registraban desde 1941 en una oficina de naturaleza tal que no facilitaba ni garantizaba la adquisición de las fincas. Sir Torrens, que había sido Director de Aduanas y a la sazón Registrador General, planeó la aplicación a los inmuebles del sistema de transferencia de buques y con tal fundamento formuló un principio de ordenamiento inmobiliario cuyos principales fines eran la inscripción de la propiedad liberada de las cargas ocultas, la publicidad de los derechos reales que la afectaban y el fomento de la movilización de la tierra y del crédito hipotecario, todo ello con gran reducción de los gastos de transferencia. De ahí el carácter simplista que presenta el sistema Torrens, apropiado, como se deduce de algunos de sus aspectos, para territorios en proceso de colonización.

1.2.2. FORMA DE INMATRICULAR LA FINCA EN AUSTRALIA

En el acta Torrens, el momento de la Inmatriculación o sea el ingreso de una finca en el régimen registral, es de esencial importancia, ya que de ella se derivan los efectos fundamentales del registro y los excepcionales privilegios con que el título queda investido.

La Inmatriculación requiere una solicitud acompañada de los títulos de propiedad, planos de la finca levantados en la forma que la ley previene y un depósito por el importe de los derechos y gastos del caso. Además son necesarias ciertas comprobaciones oficiales, edictos, anuncios y otros medios similares encaminados a dar oportunidad a los que resultaren perjudicados o afectados por la Inmatriculación

para formular oposiciones dentro de los plazos que ahí mismo se determinan y transcurridos los cuales sin haber oposiciones o resueltas éstas, se concede o deniega la Inmatriculación en sus respectivos casos, extendiéndose en el primero de los casos al interesado el título o certificado de propiedad correspondiente que anula los originalmente presentados.

Tanto la matricula como el título o certificado así otorgados tienen en si la presunción de exactitud inatacable y de absoluta fuerza probante y va en el título implícita la fe pública registral. Como excepciones a la inatacabilidad de que se trata sólo procede la reivindicación en los casos de Inmatriculación fraudulenta, error en los linderos, ejecución por un acreedor hipotecario, o cuando la acción se ejercita por un propietario con certificado o título anterior.

Para reparar los daños y perjuicios que pudiera ocasionar la inatacabilidad registral, se impone a los que acuden al Registro a inmatricular sus fincas la obligación de contratar un seguro colectivo cuyas primas se pagan conjuntamente con los derechos que la inscripción devenga; las indemnizaciones por dichos conceptos provienen del fondo del seguro y compensa a los perjudicados económicamente de los daños sufridos.

Una vez inscritas las fincas en el Registro, las operaciones a ellas referentes quedan grandemente simplificadas. Se efectúan llenando las formas oficiales que para tales objetos proporciona la Oficina del Registro, con la sola formalidad de su ratificación, por la parte que resulta perjudicada con la inscripción, ante el Notario, ante el Registrador, Funcionario Judicial o presencia de un testigo que

a su vez ha de ratificar su testimonio ante aquellos fedatarios. Llenada la forma impresa se hace llegar al Registro, de preferencia por correo, acompañada del certificado o título correspondiente. El registrador después de calificar el acto procede a hacer la inscripción relativa y extiende un nuevo título si se trata de adquisición o lo anota al calce si se trata de constitución de gravámenes. El trámite es algo más complicado en el caso de enajenaciones parciales, pues éstas requieren la presentación de planos, calificación de la segregación topográfica y jurídica, inscripción de la nueva finca y por último la expedición del nuevo título correspondiente a ésta.

El Registro funciona en forma centralizada con el objeto, según el propio Torrens, de que haya un personal especializado, técnico, ya que siendo una sola Oficina se hace posible una mejor retribución a sus funcionarios y empleados. La registración se hace por fincas, abriéndose a cada una su hoja registral y la publicidad formal de sus asientos es absoluta pues cualquier persona sin excepción puede examinarlos y formular consultas.

De tal manera que este sistema se convierte en el prototipo de los llamados sistemas de fuerza probante o eficacia jurídica formal del Registro, en el cual puede haber o no, título real. En él la exactitud de los asientos registrables se considera totalmente absoluta, de modo tal que la situación jurídica que tales asientos reflejan es inatacable, asimismo que los pronunciamientos registrales tienen un valor decisivo e incontrovertible. Este sistema se caracteriza por su especial forma de llevar a cabo los registros.

1.2.3. CARACTERISTICAS DEL TITULO DE PROPIEDAD

El título de propiedad tenía las siguientes características:

1. Se expide a nombre del Estado, como si este fuere quien entregara directamente.
2. Es irrevocable, anulando en consecuencia la fuerza real de los títulos anteriores.
3. Presenta de un modo sinóptico los datos descriptivos del bien inmueble y el gravamen que los afecta.
4. Sirve no sólo como medio de prueba sino de soporte de la propiedad consignada en el documento, de modo que la posesión o las relaciones jurídicas de que sea objeto repercuten sobre el derecho real.
5. El título contiene el nombre y vecindad del solicitante, capacidad, condiciones limitadas o absolutas de su derecho, descripción de la finca en cuanto al plano y el título por el cual adquirió la propiedad, el plano va dibujado al margen con referencia del mapa topográfico del distrito donde se encuentre.

Por último queda señalar que el título se encarga de garantizar de una manera absoluta la estabilidad de las adquisiciones de inmuebles y de las hipotecas o en otros términos, lograr una seguridad completa de la propiedad de los inmuebles y de los derechos que sobre ellos se constituyen.

Así también la inatacabilidad y legalidad son características fundamentales del título, ya que todas las adquisiciones, tienen la misma pureza que si fueran originarias.

1.2.4. PRINCIPALES CARACTERISTICAS DEL SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO ACTA TORRENS ¹

- A) Inatacable.- No prospera ninguna acción contra el documento inscrito.
- B) Efectos sanatorio pleno.- el documento se hace inatacable y con fuerza probatoria plena cuando se registra.
- C) Fondos de perjuicios (seguro de títulos).- El seguro indemniza a quien sea privado de su propiedad por causa imputable al Registro.
- D) Constitutivo
- E) Registro por Inmatriculación (Asignación de asiento registral a un inmueble por primera vez.)
- F) Libro registro.- Constituido por un ejemplar de cada título de propiedad.
- G) Admite la venta por endoso o memorándum.
- H) Admite la subdivisión directa de inmuebles.

1.2.5. VENTAJAS Y DESVENTAJAS

De este sistema y haciendo un análisis, podemos citar de los autores González Jerónimo y Ramón Roca Sastre las siguientes ventajas y desventajas:

“.....Primera.- Se consiguió seguridad en las transacciones, sobre todo, apoyándose en la fuerza irrevocable de los títulos.

Segunda.- Se ganó mayor rapidez en la inscripción y se redujo el costo de la misma.

Tercera.- Se logró claridad en la titulación que era confusa.

¹ Rios Helling Jorge, La practica del Derecho Notarial I, 1a. Edición, Editorial McGraw Hill, pag. 264

Cuarta.- Se puso al alcance del pueblo la negociación de los bienes raíces, por la simplicidad en la tramitación.

Quinta.- Hay más seguridad en la adquisición de los inmuebles, pues previene los fraudes.

Sexta.- al lograrse una titulación más eficiente, las propiedades subieron de valor.

Séptima.- disminuyeron los pleitos por cuestiones de propiedad.

Por otro lado las críticas radican en los peligros que encierra la atribución incondicional de derechos al titular del certificado de propiedad y en el gran obstáculo que se presenta cuando el legítimo dueño quiere vender pero no tiene a la mano su título.

Otra desventaja importante es que las operaciones se inscriben mediante el requisito de llenar ciertos datos en hojas impresas, especiales para tal objeto, pero en cambio es muy difícil inscribir, con esas mismas formas, aquellos actos que salgan un poco de lo común, pues las formas a que aludimos no toman en consideración los datos de esos casos excepcionales.

Nosotros pensamos que ésta no es una desventaja importante porque con la adopción de tales formas se beneficia un gran número de particulares, que constituyen la generalidad y por lo mismo no es prudente modificar este aspecto del sistema para resolver los problemas aislados.

Por lo demás, un sistema concebido en esos términos es útil para los casos de grandes extensiones territoriales que reciben una fuerte corriente migratoria, cuyos

elementos, por lo general, tienen una deficiente preparación que los incapacita para sujetarse a un procedimiento de inscripción inmobiliaria demasiado técnico y complicado".²

1.3. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MEXICO.

Antes de la llegada de los españoles, los indígenas vivían en forma sedentaria, una especie de comunismo primitivo y familiar que apenas daba lugar a transacciones de carácter inmobiliario, por otra parte, en materia de terrenos cultivables, los indios libres pero de inferior condición social (macehualli), no tenían la propiedad sino el usufructo hereditario de un lote que formaba parte del barrio en donde vivían (calpulli); usufructo condicionado al cultivo del lote en forma ininterrumpida y a no cambiar de residencia el titular. Los nobles y los guerreros poseían tierras pero no a título de plenos propietarios, a no ser que la donación hecha por el Rey fuese incondicional, pero en este caso no podrían enajenarlas a plebeyos so pena de perderlas en beneficio del Señor. Por esas causas el tráfico inmobiliario debió ser antiguo y aunque faltan datos al respecto, no dudamos que al producirse actos de aquella especie, se llevaran a cabo con el cumplimiento de ritos y solemnidades similares a los de los pueblos primitivos del Viejo mundo.

"Una vez que Hernán Cortés conquistó la gran Tenochtitlán, con la derrota de Cuauhtemoc en 1521, las leyes aplicables a la nueva España fueron las de Castilla,

² Jerónimo Gonzalez Martinez, Rocca Sastre María, Instituciones de Derecho Hipotecario, Barcelona 1945, Segunda Edición, Bosh, Casa Editorial.

tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias³

Los dominios conquistados por la Corona Española se regían por leyes especiales, dictadas aisladamente para llenar las necesidades del caso y reunidas en un Código formaron la "recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias, sancionada por el Rey Carlos II el 18 de Mayo de 1680, mandando que continuasen en vigor todas las cédulas y ordenanzas dadas a las audiencias, que no fueren contrarias a las leyes, y donde estas faltasen se supliesen con las de Castilla, llamadas de Toro⁴.

Importantes en la materia inmobiliaria fueron los privilegios concedidos por los reyes a los conquistadores para la adquisición de tierras y no menos importantes fueron las Cédulas y Ordenanzas dirigidas a la protección de la propiedad de los indígenas y a la formación y conservación de pueblos.

En esta época dominó igual sistema de clandestinidad que, calcado del romano, privaba entonces en la España peninsular, hasta que a partir del 31 de enero de 1768 se establecieron los Oficios de Hipotecas que no eran distintos de los establecidos en España y con igual denominación.

Los Ordenamientos que rigieron en la materia en la Nueva España fueron: Ley 5, Tít.16, Lib. 10, Novísima Recopilación o Cédula de 10 de marzo de 1768,

³ Perez Fernandez del Castillo Bernardo, Derecho Registral, 5a. Edición, México, Porrúa 1995, p. 23

⁴ Lucas Alemán, Historia de Mejico. Tomo I, Mexico D.f. 1942, pag 89

Cédula de 9 de Mayo de 1778, Pragmática de 16 de Abril de 1783 e Instrucción de la Audiencia de México de 23 de Marzo de 1786, Cédula de 25 de Enero de 1816 y Decreto de las Cortes de 20 de Mayo de 1821. Dichas disposiciones que, como antes se dice, establecieron los Oficios Públicos de Hipotecas, tenían como objeto el registro de toda hipoteca o censo convencional, pero dejaban subsistentes las hipotecas tácitas legales o generales⁵

En los inicios del México Independiente y hasta algunas décadas después, continuo vigente en materia de Derecho Civil la antigua legislación Española, levemente modificada por diversos regímenes, y fue sustituida ya de una manera franca por el Código Civil de 1870.

1.3.1. CÓDIGO CIVIL DE 1870. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código Civil de 1870 es el principio de nuestro Derecho Registral Público de la Propiedad fundado en la Ciudad de México el año 1871. Mateos Alarcon⁶ menciona como antecedente más inmediato de este Código, la Real Cédula del 9 de Mayo de 1778 que dejaba al margen muchos actos que importaban transmisión o modificación de derechos reales, sin su debido registro pues con dicha Real Cédula se pretendió resolver los problemas concernientes a la imposición de hipotecas.

⁵ Legislacion Federal Complementaria del Derecho Civil Mexicano. Varios autores dirigidos por el Lic. Jacinto Pallares. 1897, pag 52.

⁶ Mateos Alarcón Manuel. Lecciones de Derecho Civil. Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal. México 1885.

Los Registros han progresado en la medida en que ha sido necesaria para resolver los problemas hipotecarios. La hipoteca ha servido como instrumento, que, para aprovecharlo íntegramente, necesita de un medio adecuado y ese medio es el Registro. Pensando en los problemas hipotecarios se han ido moldeando estas instituciones y es posteriormente cuando las ventajas de la PUBLICIDAD se extienden a otros actos, incluso a aquellos que entrañan el dominio de cosas muebles.

Por esa razón, al hablarse del Registro debemos tomar en cuenta la legislación relativa a hipotecas para tener una idea de su desarrollo.

En la Exposición de motivos se hace alusión a la necesidad de desterrar de nuestro medio las hipotecas *tácitas*, a pesar de que por medio de ellas se protegían a la mujer casada y a los incapacitados. En aras de estos nobles fines se sacrificaba la confianza de las personas en la concertación de gravámenes.

Por lo cual la Exposición de Motivos expresa en forma clara lo siguiente:

".....este principio (hipoteca tácita), justísimo en su esencia, produce en la practica complicaciones muy graves, y es no pocas veces origen de otros males, que también debe evitar la sociedad. Como el acreedor generalmente ignora las responsabilidades que pesan sobre los bienes del deudor, la hipoteca tácita adquiere cierto carácter de misterio, que muchas veces reviste el ropaje del fraude. En efecto: cuando un acreedor, que ha dado su dinero bajo la garantía de una hipoteca expresa, se encuentra de repente en un lugar inferior al que creía, con razón, corresponderle, y que antes que él se pagan créditos ocultos que aunque muy dignos de consideración, vienen tal vez a menoscabar o tal vez a absorber el precio de la finca que se le dio

como libre en garantía de su derecho , es natural que presuma un abuso y que atribuya a mala fe el secreto en que se envolvió la responsabilidad privilegiada. Faltan ciertamente a la hipoteca tácita esa franqueza , esa verdad que debe presidir en todos los contratos; porque si la responsabilidad es anterior a la obligación que se garantiza, el deudor, digámoslo de una vez, comete una falsedad, presentando como libres los bienes que están gravados; y si es posterior comete un fraude, imponiéndose obligaciones que van a perjudicar notoriamente a su acreedor. Se ve, pues, que en cuanto a moralidad, la hipoteca tácita no tiene muy sólidos fundamentos....”

Manuel Mateos Alarcon, nos dice al respecto⁷; “ En la practica produce entre otros muchos, dos males de muy funestas consecuencias. El primero consiste en el perjuicio positivo que sufre el acreedor; el segundo , el descrédito de la hipoteca expresa, y de ambos emanan pleitos eternos, que tal vez dejan arruinados al deudor y acreedor, complicaciones sin número en los concursos, dilación escandalosa en los términos de éstos y el fomento de la usura; pues el acreedor que teme ser vencido, cuando menos piensa, por un contrario cuya existencia ignoraba, aumenta el interés de su dinero, creyendo casi siempre equivocadamente, compensar con ese aumento la pérdida que la amenaza...”

Posteriormente el Código de 1870 fue derogado por el de 1884, quedando vigente el reglamento de 1871 hasta el año de 1921 en que se publico uno nuevo. Cabe decir que el Código Civil de 1884 no introdujo ninguna modificación sustancial al sistema registral implantado por el Código anterior y, más aun, que en la materia, es una copia literal de este último.

En la actualidad rigen el Código Civil de 1928, en vigor desde el 1o. De octubre de 1932 y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1940, vigente desde el 28 de julio del propio año, Código y Reglamento que derogaron todas las disposiciones anteriores. Un decreto del Congreso de la Unión del 31 de Diciembre de 1951, publicado en el Diario Oficial de 18 de Enero de 1952, reformó varios Artículos del Código y todo el Título II de la Tercer Parte del Libro Cuarto, este título relativo al Registro Público. Un Reglamento que derogaba el de 1940 se publicó en el Diario Oficial de 15 de diciembre de 1952, quedando aún en suspenso su vigencia. Todas estas disposiciones serán materia de nuestro siguiente tema:

1.3.2. REGLAMENTOS QUE HAN REGIDO EN MATERIA REGISTRAL EN NUESTRO PAÍS:

1.- Reglamento del título XXIII del Código Civil del Distrito y de California, expedido por el Ministerio de Justicia e instrucción pública el 28 de febrero de 1871, o sea con anterioridad a la entrada en vigor de este Código.

Consta de 86 artículos repartidos en 5 títulos denominados : Título primero, "De las Oficinas del Registro Público , de sus empleados y de los libros que en ellos deben llevarse"; segundo " De los títulos sujetos a inscripción"; tercero " De la forma y efectos de la inscripción"; cuarto: "De la rectificación de los actos del registro"; quinto: " De la publicidad del registro".

⁷ op cit. Pag. 49.

2.- Código Civil de 1884. El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California del 31 de marzo de 1884, comenzó a regir el 1o. de junio del mismo año. Con relación a los registradores disponía:

Art. 3213Un reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro.

Por lo demás sigue casi textualmente al Código de 1870.

3.- El Reglamento del Registro Público de la Propiedad a que se refiere el artículo transcrito, no se llegó a expedir, por lo que siguió vigente el de 29 de febrero de 1871.

El título vigésimo tercero del Código de 1884, se denominaba " Del Registro Público de la Propiedad " y regulaba la Institución, citados en los artículos 3184 al 3226, en cuatro capítulos llamados: El primero.- " Disposiciones Generales"; segundo.- " De los títulos sujetos a registro"; tercero.- " Del modo de hacer el registro"; y cuarto.- "De la extinción de las inscripciones".

Asimismo establecía que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad, en todos los lugares a donde hubiese Juzgados de 1a. instancia.

4.- Reglamento del Registro Público de 1921. Se expidió el 8 de agosto de 1921, siendo Gobernador del Distrito Federal don Celestino Garcia , consta de 164 artículos ordenados en 14 capítulos intitulados ; el primero.- "Del Registro General y del

personal de la oficina", segundo.- "secciones Registrales"; tercero.- "Libros del Registro"; cuarto.- De las inscripciones en general"; quinto.- "Del procedimiento y forma para verificar las inscripciones"; sexto "De la rectificación de los actos del Registro"; séptimo.- "De las inscripciones de la sección primera"; octavo.- "De las inscripciones de la sección segunda"; noveno.- " De la sección tercera"; décimo.- "De la sección cuarta"; décimo primero.- "Del archivo"; décimo segundo.- "De la extinción de la inscripción"; décimo tercero.- " De las certificaciones"; décimo cuarto.- " Del departamento de entradas."

5.- Código Civil de 1928.- En el año de 1928 se realizó un proyecto de Código Civil por medio de la Comisión integrada por los licenciados Francisco H. Ruiz, Rafael García Peña e Ignacio García Téllez, que fue aprobado posteriormente y entro en vigor el 1o. de octubre de 1932.

En la parte correspondiente al Registro Público de la Propiedad, este proyecto fue aprobado el 1o. de septiembre de 1932. La organización del Registro Público de la Propiedad se reguló en el libro cuarto, tercera parte, dividido en 46 artículos y 6 capítulos denominados: primero.- "De las oficinas del Registro"; segundo.- " De los títulos sujetos a registro y de los efectos legales del registro"; tercero.- " Del modo de hacer el registro y de las personas que tienen el derecho a pedir la inscripción"; cuarto.- " Del registro de las informaciones de dominio"; quinto.- " de las inscripciones de posesión" ; sexto.- " De la extinción de las inscripciones."

6.- Reglamento de 1940. El 21 de junio de 1940, durante el gobierno del general Lázaro Cárdenas, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, se dictó un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Este Reglamento consta de 149 artículos ordenados en 8 títulos denominados: Título Primero " Disposiciones generales", capítulos 1.- " de las sanciones y del personal de la oficina", 2.- " De los libros del registro"; Título Segundo, "Del registro de Inmuebles" capítulos 1; " De las inscripciones en general ", 2.- " De las inscripciones en la sección primera", 3.- "De las inscripciones en la sección segunda"; Título Tercero; " Del registro relativo a bienes inmuebles"; capítulo único.- " De las inscripciones en la sección tercera"; Título Cuarto , " Del registro de personas morales." ; capítulo único , " De las inscripciones en la sección cuarta"; Título Quinto, " De las anotaciones y de la rectificación y extinción de las inscripciones; capítulos; 1.- " De las anotaciones marginales"; 2.- "De la rectificación de las inscripciones", 3.- " De la extinción de las inscripciones"; Título Sexto.- " De la sección quinta" capítulos, 1.- " Del archivo y de las certificaciones"; 2.- " De los índices"; Título Séptimo.- " De la ratificación de documentos privados", capítulo único, "De la sección sexta"; Título Octavo, " de la oficialía de partes"; capítulo único " De la sección séptima".

7.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal de 1952.

Se publicó en el Diario Oficial número 37 del 15 de diciembre de 1952, y aún cuando su vigencia se señaló a partir del 1o. de julio de 1953, no entro en vigor, pues por decreto del 3 de junio de 1953, publicado en el diario Oficial número 42 de 20

de junio de 1953, el Presidente de la República don Adolfo Ruiz Cortines, decretó la reforma del Artículo 1o. transitorio, el cual disponía: ".....el presente Reglamento entrará en vigor en la fecha que determine el ejecutivo, y que se dará a conocer oportunamente mediante publicación en el Diario Oficial."

Posteriormente se realizan reformas al Código Civil del D.F. el 3 de enero de 1979. En esta fecha se abrogó todo el título referente al Registro Público de la Propiedad, sus características fueron:

a) El establecimiento del Folio Real⁸ en substitución del ya anacrónico sistema de libros, facilitando la inscripción de fincas en el folio y no de títulos como se venía haciendo, de tal suerte que en un sólo documento se puede conocer la situación de la finca , quien es el titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas. También se instituyó el folio para los bienes muebles y las personas morales.

b) El deposito de los testamentos ológrafos se pasaron del Registro Público de la Propiedad al Archivo General de Notarías pues se considero que por existir en el Archivo de Notarías "el Registro de Actas de última voluntad", es la Institución más adecuada para llevar a cabo el control y deposito de estos testamentos.

c) También se creo el Boletín del Registro Público , para dar toda la información relacionada con el proceso registral y que es medio de notificación a los particulares.

⁸ Pérez Fernández Del Castillo Bernardo, op. cit. supra nota 5, pag. 54 y 55

d) Finalmente se instituyó el procedimiento de " Inmatriculación Administrativa" concurrente con la Información de Dominio seguida ante los Tribunales, difiriendo su regulación en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

8.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979. Este Reglamento tuvo una efímera existencia , pero fue publicado y entro en vigor el 17 de enero de 1979 y derogado por el de 6 de mayo de 1980.

Este reglamento, siguiendo las reformas al Código Civil relativas al Registro Público de la Propiedad, cambia estructuralmente la organización del Registro. Con el establecimiento del Folio Real se termino con la practica de inscripción de títulos así como con el uso de los libros que se dividían en diferentes secciones. El deposito de testamentos ológrafos se pasó al Archivo General de Notarías el cual se convirtió en una sección del Registro Público de la Propiedad. También se regula el procedimiento de Inmatriculación Administrativa, se establecieron las normas de los recursos administrativos; se creó el Boletín del Registro Público de la Propiedad, con la obligación de consultarlo para saber el estado en que se encuentra un documento, se creó el folio para personas morales y bienes muebles.

9.- Reformas al Código Civil del 7 de enero de 1988.- Fueron reformados el Artículo 3005 en la fracción III, el cual se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad; el último párrafo del Artículo 3016, el cual nos habla de los avisos preventivos tratándose de otorgamiento de una escritura; así como los artículos 3046 al 3058, que hablan sobre "la Inmatriculación".

10.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 6 de Agosto de 1988; consta de 118 artículos divididos en tres artículos denominados "De las disposiciones generales", " Del sistema registral" y " Del procedimiento Registral.

1.4. COMPARACION ENTRE EL DERECHO REGISTRAL MEXICANO Y OTROS SISTEMAS REGISTRALES.

En realidad, no hay más que dos clases principales de sistemas jurídicos registrales sobre inmuebles con efectos oponibles a los terceros; y estos son: *los informativos o declarativos de publicidad y los constitutivos o declarativos de legalidad*; los primeros no legitiman lo que ingresa al Registro, los segundos examinan lo inscribible y lo califican de legal, legitimando lo registrado como verdad legal.

Los sistemas constitutivos pueden ser, a su vez de dos tipos: absolutos entre las partes y frente a terceros o relativos sólo contra terceros. La validez legal de los registros constitutivos absolutos es *general*, pues sólo excepcionalmente por error y fraude en la matricula puede impugnarse lo inscrito, por otro lado, la verdad legal de los registros constitutivos relativos es *presuncional*, admitiéndose la prueba en contrario para los terceros, porque lo inscrito que nació fuera del Registro no podrá ser considerado como verdad real.

Los sistemas registrales jurídicos sobre inmuebles, basados en el acta Torrens son constitutivos absolutos con título real de fuerza probante o eficacia formal o sustantiva, puesto que la inscripción es un elemento legal para que las adquisiciones

derivadas de tráfico jurídico que se inscriban correctamente, tenga existencia y validez tanto entre las partes como frente a terceros.

Los sistemas jurídicos registrables de ambas clases y tipos implican deberes jurídicos. Los registros son obligatorios en algunos sistemas para satisfacer la necesidad pública de conocer la situación jurídica concreta de las personas y los bienes, es decir, el hacer personal formado por determinados derechos absolutos o relativos, privados o públicos, que no sólo interesan a los acreedores o partes sino también a los terceros.

Todos los sistemas jurídicos registrables públicos son de oponibilidad frente a todo el mundo, puesto que si por publicidad producen efectos contra terceros interesados, con mayor razón los producen frente a cualquier otra persona del público en general, en tanto lo inscrito no se modifique extinga o cancele.

Los sistemas registrales que son de oponibilidad imponen la obligación legal al sujeto interesado de acudir al Registro correspondiente a inscribir el derecho derivado del hecho o acto jurídico realizado que determine la Ley como inscribible; para que pueda oponerse lo ya inscrito a los terceros. En caso de ser tercero interesado este puede cerciorarse de lo inscrito, ya que la inscripción puede producirle perjuicios y su ignorancia al respecto no le valdrá como excusa.

Los sistemas registrales declarativos de publicidad no aseguran ni garantizan como verdad legal el contenido de lo que se hubiere registrado porque la realización del acto de registro es puramente material de transcripción y archivo, sin

tener aplicación de los otros principios registrales de calificación y de legitimación, mucho menos el de fe pública o el de valor probatorio del registro, es decir, lo registrado no se considera como existente de exacto e integro para nadie; de aquí que dichos sistemas de registro no prestan realmente un servicio al público.

En cambio, los sistemas registrables constitutivos de legalidad que califican y legitiman lo que se inscriba en el Registro correspondiente, sin conferirle al titular o acreedor del derecho inscrito un derecho más fuerte que el de su causante, sino que reconocen la legalidad de lo inscribible y lo oponen inscrita como verbal para legal presunción de cosa registrada, si prestan al público el servicio y utilidad de dar certeza, seguridad y protección jurídica oficial a lo inscrito que es de interés general, proporcionando tranquilidad a los titulares o acreedores de los derechos registrados y confianza a los terceros interesados en futuras operaciones.

Antiguamente las transmisiones de propiedad sobre inmuebles se llevaban a cabo entre las partes en ceremonias celebradas en las mismas fincas.

En la actualidad dichas transmisiones se hacen generalmente mediante un título sin dependencia de tradición posesoria pero en las enajenaciones de alguna especie indeterminada se requiere la entrega real o simbólica, a esta última manera de transmitir se le llama teoría del título y el modo.

El derecho germánico vino a introducir la intervención oficial a manera de investidura en la transmisión de los inmuebles, como medida de seguridad, tanto entre las partes como frente a terceros. Esta intervención con el tiempo llegó a ser el

Registro. En Francia el aforismo "dejar hacer y dejar pasar", producto del liberalismo económico del siglo XVIII tuvo una repercusión o influencia decisiva muy importante en el campo del derecho, la autonomía de la voluntad de los contratantes, que no tiene más limitaciones que las reglas de orden público de carácter prohibitivo e imperativo, fue y sigue siendo la base de la contratación, pues la entrega de la cosa y la investidura alemana como requisitos, así como la forma escrita pública o privada del contrato, sólo son elementos de validez más no de existencia; el contrato existe para las partes por su consentimiento y por el objeto lícito. El Código de Napoleón que recogió estas ideas liberales es tomado como modelo en las legislaciones de los pueblos latinos, inspiradas en el derecho Romano.

Asimismo el derecho inmobiliario alemán se haya ponderado dentro del Código Civil por lo que hace al derecho material y en la ordenanza del registro por lo que toca al procedimiento del acto entre el particular y la autoridad. Los derechos reales deben ser inscritos de manera concisa y precisa en el folio real, en conexión con el catastro tienen aplicación todos los principios registrales como el de calificación, la prioridad en el registro etc. Lo Inscrito legitimado se presume como íntegro y exacto en favor del acreedor titular registral, mientras no se pruebe jurídicamente lo contrario; la Fe pública del Registro es plena sin admitir prueba en contrario más que en los casos de la matricula fraudulenta o equivocada por errores de hecho en los terceros adquirentes de buena fe.

Los negocios jurídicos de tráfico inmobiliario entre particulares requieren para su existencia legal, tanto entre las partes como contra los terceros, de la inscripción en el Registro o libro territorial, además del contrato causal como

antecedente y del contrato real de transmisión como realidad positiva. La prescripción por regla general no opera contra los bienes inscritos, quien figure indebidamente inscrito como titular registral del dominio o de derechos reales por un lapso de treinta años y haya estado en posesión continua en ese tiempo, adquiere por prescripción dicho dominio o derecho real.

Siguiendo a Roca Sastre en obra citada en el derecho hipotecario español establece por regla general que: "las inscripciones son de carácter declarativas. el único caso en que la inscripción es constitutiva es tratándose del derecho real de la hipoteca, tanto respecto de las partes como de terceros"⁹.

La inscripción es un requisito indispensable para que los actos registrales puedan ser tomados en consideración por los organismos públicos, la inscripción es circunstancia que ocurre a formar la posición de tercero protegido por la fe publica registral, la inscripción es necesaria para que actúe el principio de legitimación registral.

1.5. IMPORTANCIA DEL DERECHO REGISTRAL DENTRO DE LA LEGISLACION MEXICANA.

En México, no existe una legislación codificada con respecto al registro, dada la diversidad de distintos tipos de registros establecidos y divididos en federales, estatales y municipales.

Las normas registrales están dispersas en las varias leyes de los diferentes Registros Federales y Locales; los principales Registros como son los del Estado Civil y el de la Propiedad se hallan reglamentados, en cuanto a la determinación de los actos y títulos inscribibles; las condiciones que han de reunir para su ingreso al Registro correspondiente y los efectos que producen dichos actos y títulos una vez inscritos, así como por lo que hace al trámite o procedimiento de la inscripción, dentro del Código Civil del Distrito Federal y de los Códigos Civiles de los Estados.

Realmente, el Derecho Registral⁹ es tan irrelevante para los legisladores mexicanos debido a la poca atención que se ha puesto, independientemente de que la gama registral suele ser tanto federal como local constitutiva o declarativa y la mayoría se encuentra regulada por las leyes y Códigos donde sólo se les da una situación jurídica, a continuación enumeraremos por así decirlo la gran gama registral que existe en México y la cual considero se tiene poco regulada, dentro de nuestra legislación:

1. Registro Público de la Propiedad.
2. Registro Público de Comercio.
3. Registro Público de la Propiedad Inmueble Federal.
4. Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas
5. Registro Público de Monumentos y Zonas Artísticas.
6. Registro Nacional de Valores e Intermediarios.
7. Registro Patrimonial de los Servidores Públicos.
8. Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

⁹ Roca Sastre Ramón María, op.cit. pag.

¹⁰ Ríos Helling Jorge, La práctica del Derecho Notarial 1. 1a. Edición, Editorial McGraw Hill, pag. 223 y

CAPITULO SEGUNDO

LA PROPIEDAD Y LA POSESIÓN

2.1. INTRODUCCION

Sobre la posesión y la propiedad debemos marcar las diferencias que existen en estas dos figuras, puesto que en el tema materia de nuestra investigación haré mención que la Inmatriculación de una finca traerá como consecuencia la publicidad del derecho de posesión solamente, más no conlleva el derecho de propiedad porque como hemos dicho el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos y no constitutivos.

2.1.1. CONCEPTOS ROMANOS DE LA POSESION

La palabra *possessio* tiene relación etimológica con la raíz de *sedere* (sentarse); sirve, según el Maestro Floris Margadant "...para designar una íntima relación física entre una persona y una cosa, que dé a aquella una posibilidad exclusiva de utilizar la cosa."¹¹

Los romanos según interpretación de Savigny, consideraban a la posesión como una relación o estado de hecho que permitía ejercer un poder físico exclusivo para ejecutar actos materiales sobre una cosa.(ANIMUS DOMINI o RE SIBI

¹¹ Guillermo Floris Margadant "Derecho Privado Romano" Duodécima Edición, Edit. Esfinge, México D.F. 1983, Pag. 235

HABENDI.)¹² Estos al principio solo admitieron la posesión de los bienes corporales, puesto que decían que solo sobre de ellos se podía ejercer un poder de hecho; pero posteriormente admitieron la posesión de los derechos, designándolos solamente como CUASIPOSSESIO; toda vez que para los romanos la propiedad entrañaba un poder jurídico sobre las cosas; mientras que la posesión entrañaba un poder meramente material. Esto es, cuando los romanos hablaban de que una persona poseía una cosa, querían decir que se conducía como propietario, ejecutando actos materiales de aprovechamiento semejantes a los actos que ejecuta el propietario en el uso y goce del bien. Los romanos no afirmaban que el que tenía la posesión de una cosa sería propietario, simplemente decían que este se conducía como propietario.

Lo anterior fue reconocido por Planiol y Ripert, estos decían "la posesión no existe sobre las cosas, sino que lo que se posee en realidad son los derechos y en especial el derecho de propiedad; la posesión de las cosas es en realidad una posesión del derecho real por excelencia llamado propiedad. En cuanto a los otros derechos, la situación es idéntica; pues para gozar el derecho de usufructo, es necesario conducirse como usufructuario , ejecutando actos materiales que demuestren el deseo de apropiarse de los frutos de la cosa."¹³

Posteriormente se debilito la posesión como dominio de las cosas para trasladarse al dominio de los derechos, haciendo la distinción entre el poder físico sobre la cosa y el goce de un derecho.

¹² Antonio de Ibarrola, "Cosas y Sucesiones", Edit. Porrúa, Quinta Edición, Edit. Porrúa, México 1981 pag 138.

2.1.2. LA POSESIÓN EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO

Rojina Villegas define la posesión como “un poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal o de una situación contraria a derecho”¹⁴

En la exposición de motivos del Código Civil de 1870 se toma en cuenta el concepto que propuso García Goyena en su proyecto de Código Civil para España, el cual decía “La posesión es la tenencia de una cosa, o el goce de un derecho por nosotros mismos en concepto de dueño”; suprimiendo nuestro Código la última frase: “por concepto de dueño”

Nuestros Códigos de 1870 y 1884 establecían que únicamente es poseedor en derecho aquel que posee en nombre propio; que el que posee en nombre ajeno no es poseedor en derecho. Este concepto mantenía la idea tradicional sustentada por los Romanos, según la cual basta para poseer, tener la cosa para sí o sea, en nombre propio y no en nombre ajeno.

De aquí que aparezca en estos códigos la figura de la “detentación”. Nuestros citados Códigos establecían “la posesión en nombre de otro se denomina detentación o posesión precaria.

¹³ *ibidem*, pag 137

¹⁴ Rafael Rojina Villegas, “Derecho Civil Mexicano” 4ª Edición. Edit. Porrúa. Méx. 1976, pag. 625.

Planiol y Ripert establecen: "La detentación consiste en poseer una cosa con la autorización y por cuenta del propietario. El detentador se asemeja a un poseedor en cuanto que la cosa esta materialmente a su disposición y que ejercita el poder físico llamado posesión; pero la ley no lo reconoce como poseedor ni como tal lo protege ; por lo tanto la detentación constituye una situación jurídica perfectamente definida y totalmente distinta de la verdadera posesión: es de orden inferior y no produce, ni con mucho, las mismas ventajas que la verdadera posesión."¹⁵

En el Código Civil vigente se define a la posesión en los mismos términos que lo hacen los Códigos de Alemania y Suiza. Propiamente el Código no define la posesión sino al poseedor, pero al hacerlo nos da una idea para desprender de ella el concepto de posesión. Dice el artículo 790 que "es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él"

El artículo 793 establece "Cuando se demuestre que una persona tiene en su poder una cosa en virtud de la situación de dependencia en la que se encuentra respecto del propietario de esa cosa y que la retiene en provecho de este en cumplimiento de las ordenes e instrucciones que de él ha recibido, no se le considera poseedor" (refiriéndose este Artículo solamente a la detentación)

En el Código Suizo se dice que la posesión consiste en el poder efectivo que se ejerce sobre una cosa. Nuestro Código adopta la misma postura, agregando

¹⁵ Planiol y Ripert "Tratado Practico de Derecho Civil Francés" T. III, pag. 159.

únicamente: " que posee un derecho el que goza de él". Incluyendo con esto la posesión de los derechos y cosas que sean susceptibles de apropiación (Art. 794).

2.2.ELEMENTOS QUE INTEGRAN A LA POSESION

Se han reconocido dos elementos en la posesión: uno material , llamado *corpus* y otro psicológico denominado *animus*.

CORPUS, comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva. Este primer elemento engendra por si solo un estado que se llama detentación o tenencia, que es la base de la posesión; pero no implica la posesión; puesto que puede existir la tenencia de la cosa, pero si no concurre el elemento psicológico llamado *animus* no hay posesión.

Al respecto el maestro Antonio Ibarrola nos dice "El poseedor teniendo el *animus*, puede delegar el *corpus* y ser sin embargo poseedor en derecho. Un ejemplo es el arrendador que ejerce su derecho por conducto del arrendatario"¹⁶

Asimismo expone el Maestro Rojina Villegas "Faltando el *animus rem sibi habendi* o voluntad de poseer para si que posee el propietario, el que tiene la cosa, solamente tendría la detentación o simple tenencia. El detentador (comodatario,

¹⁶ Ibidem pag. 139

arrendatario, usufructuario, depositario, mandatario) es aquel que posee por otro, al servicio de otro."¹⁷

Actualmente no es necesario que se tenga la tenencia física de la cosa para que exista la posesión. El Artículo 791 del Código Civil, establece "Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su carácter en calidad de usufructuario, arrendador, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la tiene a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada."

ANIMUS.- Es el elemento subjetivo que debe acompañar al elemento objetivo (corpus), para que surja la posesión; que consiste en la voluntad psicológica de conducirse como propietario.

En la definición de este elemento hay una controversia, para fijar si el animus debe ser siempre domini o basta con que tenga la intención de actuar en nombre propio y en provecho exclusivo para que exista el fenómeno de la posesión aún cuando no se tenga la intención de conducirse como propietario. Savigny nos dice que SI, ".....debe de ser DOMINI (dueño) o al menos REM SIBIHABENDI (tener la cosa para sí)"¹⁸

¹⁷ Rafael Rojina Villegas. "Teoría General de los Derechos Reales" México, D.F., 1947, Primera Edición, pag

¹⁸ Leopoldo Aguilar Carbajal " Segundo Curso de Derecho Civil, Bienes, derechos reales, y sucesiones" Cuarta Edición, Edit. Porrúa, México 1980, pag. 221

Por su parte, Planiol y Ripert, al estudiar el animus en la posesión, consideran que basta que se tenga en concepto de dueño o en provecho propio para que se pueda denominar a ese estado como verdadera posesión; que sólo cuando se ejerce el corpus en nombre y por cuenta de otro no habrá animus y el caso debe designarse como simple detentación.¹⁹

Al respecto el Artículo 826 del Código Civil, determina como posesión verdadera la que se conduce con concepto de dueño: "...Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción."

2.2.1. TEORIAS ACERCA DE LOS ELEMENTOS QUE INTEGRAN A LA POSESION

Con relación a este tema, surgieron tres importantes autores; el primero fue Friedrich Karl Von Savigny, exponiendo lo que él consideraba la doctrina tradicional, la doctrina romana de la posesión, dando a su teoría un carácter subjetivo. Posteriormente aparece Rudolf Von Jhering, colocándose en el extremo opuesto con su teoría de carácter objetivo. Y por último Saleilles (Raymundo) estudiando ambas doctrinas y exponiéndolas claramente desde un punto de vista ecléctico:

¹⁹ Antonio Ibarrola, op cit. Pag. 139

Para Savigny, la posesión es una relación o estado de hecho que da a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el animus domini o rem sibi habendi.²⁰

De acuerdo con esta definición encontramos los siguientes elementos:

1º.- Existencia del corpus: la posesión es una relación o estado de hecho que se manifiesta a través del corpus, esto es, del conjunto de actos materiales que demuestran la existencia de un poder físico del hombre sobre la cosa.

2º.- Posibilidad física o poder físico: Por virtud de este estado de hecho una persona tiene el poder o la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva sobre la cosa.

3º.- Animus domini: Siendo este el elemento psicológico fundamental. Diciendo que este elemento no implica una intención arbitraria de conducirse como propietario en contra de una situación legal; es decir, no es la voluntad arbitraria, sino la voluntad legal la que debe tomarse en cuenta; el poseedor debe comprobar la causa de su posesión, porque de ella se deriva el animus abstracto, esto es, la voluntad legal de poseer.

Por su parte Jhering reconoce que existen en la posesión dos elementos, el corpus y al animus, pero los entiende en forma muy diferente de Savigny. Por lo que hace al corpus, considera que es simplemente una relación física, con interés de explotar económicamente la cosa o la forma visible del derecho de propiedad; ligando

²⁰ Leopoldo Aguilar Carbajal, op. Cit., pag. 221

con esto al animus y declarando que la detentación es posesión, salvo texto expreso de ley.²¹

Por último Saleilles nos dice "la posesión es la efectividad consciente y querida de apropiación económica de las cosas. Estará constituida por el simple hecho de aparecer el detentador como dueño de la cosa desde el punto de vista económico; el título de toma de posesión habrá que tomarlo en consideración sólo en tanto que contradiga las apariencias que revela el acto de la detentación y también en tanto que imprima a la posesión del detentador un carácter de dependencia económica que excluya toda idea de posesión jurídica"²².

La teoría de Savigny, predominó en los 2 primeros Códigos Civiles mexicanos, (1870 y 1884), pero el Código Civil actual, se mostró inclinado a la teoría que establecía Jhering, ya que en nuestro Artículo 790 del Código Civil vigente, el cual citamos nuevamente: "es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él"; podemos apreciar que el poder de hecho y la tenencia caracterizan la posesión.

2.3 NATURALEZA JURIDICA DE LA POSESION (tesis de Oscar Morineau)²³

Cuando hablamos de la posesión como hecho con consecuencias jurídicas, desde luego advertimos que el artículo 790 del Código Civil no nos dice si la posesión es un derecho o un simple hecho con consecuencias jurídicas. Vamos a suponer en

²¹ Leopoldo Aguilar Carbajal, op cit. Pag. 222

²² ibídem, pag. 223

primer lugar que no es un derecho ya que semejante suposición se justifica en vista de la redacción del citado artículo, por otro lado esta posibilidad está aceptada como interpretación válida por respetables tratadistas: "poseer una cosa equivale a decir tenerla de hecho en su poder". Esta potestad de hecho puede ser jurídicamente legítima debido a que cuando hablamos de posesión hacemos abstracción del derecho de poseer. Concluyendo este autor diciendo "La posesión si bien no es un derecho, tiene consecuencias jurídicas".

Opina Morineau que dados los términos de los arts. 790 y 793 no es posible sostener en México que la posesión sea siempre el ejercicio de un poder de hecho, pues en el caso de la propiedad, cuando el titular no detenta la cosa, existe la posesión sin que se ejercite ese poder; en cambio en la detentación subordinada, si se está ejerciendo el poder de hecho por el detentador sin tener la posesión. Haciendo hincapié que el propietario es poseedor aún cuando no ejerza el poder de hecho, y no lo es el detentador subordinado, porque la posesión jurídica se caracteriza en su concepto como un derecho subjetivo y no como un hecho que tenga sólo consecuencias jurídicas.

Del análisis que hace el autor de los citados Artículos del Código Civil concluye que la protección jurídica se otorga unas veces al que tiene el poder de hecho y otras al que carece del mismo; pero siempre se considera al titular de la atribución del ejercicio del poder de hecho, como el que tiene el derecho de posesión.

²³ Rafael Rojina Villegas, op. Cit. Pag. 627 y 628.

2.3.1. PORQUE SE PROTEGE LA POSESION?

El problema se plantea porque como dijimos anteriormente, la posesión según opina la mayoría de los autores, es un hecho y no un derecho. La posesión se presenta como un estado de hecho que produce consecuencias jurídicas, o bien, como una consecuencia de derecho que concede un poder jurídico sobre las cosas. En este caso la posesión es efecto del derecho de propiedad o de otros derechos reales o personales.

Cuando la posesión es efecto de un derecho, nadie discute la necesidad de protegerla; pero su protección es indirecta: se tutela al derecho que la origina y así ampara necesariamente a la posesión; esto es, si es consecuencia de la propiedad, éste está protegido con acciones propias del derecho de propiedad; si es del usufructo, éste tiene también su protección con acciones reales propias de ese derecho; si es del arrendamiento, el arrendatario tiene sus acciones conforme al contrato de arrendamiento para proteger el uso y goce, por consiguiente a la posesión.

Pero cuando la posesión no es consecuencia de un derecho, sino un simple estado de hecho, se presenta el problema de saber porque se protege. El maestro Ibarrola en su división de las teorías que explican la protección posesoria establece que las doctrinas absolutas, las cuales amparan a la posesión en si misma encontrando una razón propia en el simple estado de hecho que implica la tenencia de la cosa; formulan que la posesión debe protegerse, no por la causa porque es un

simple hecho, pero sí por sus efectos que este mismo hecho genera y que tiene un contenido jurídico.²⁴

Desde mi particular punto de vista, la posesión es un estado de hecho que genera consecuencias jurídicas, el cual puede generarse por la existencia de otros derechos o por el simple poder jurídico que se le concede a esta figura. Este estado de hecho está protegido con la finalidad de dar seguridad al poseedor de la cosa frente a los terceros; es decir no se protege a la posesión por sí misma, sino en atención a la persona que es poseedor.

2.3.2. ADQUISICIÓN DE LA POSESIÓN.

La posesión se adquiere naturalmente cuando se reúnen en una misma persona el corpus y el animus. (este es el caso perfecto de la posesión.) En los contratos traslativos de dominio, cuando hay entrega de la cosa, el adquirente tiene el corpus por la entrada y el animus por virtud de la traslación de la propiedad; por lo que tiene en consecuencia la posesión.

Pero hay que hacer mención que en cuanto a los actos jurídicos que originan la propiedad, no siempre se adquiere la posesión como consecuencia de la reunión del corpus y el animus; basta con la existencia del animus. Si se trata de contratos traslativos de dominio pueden presentarse dos casos: reunión del corpus y el animus, cuando se verifica el contrato y se entrega la cosa, o bien, simplemente puede

²⁴ Antonio de Ibarrola, op., cit. Pag. 156.

existir el animus, cuando se lleva a cabo el contrato sin entrega de la cosa, quedando esta en poder del enajenante o en poder de un tercero.

En la transmisión de la propiedad por herencia existe un principio fundamental que dice: que el dominio y la posesión de los bienes se transmiten a los herederos y legatarios en el momento mismo de la muerte del autor de la sucesión, exceptuando el caso de bienes indeterminados que sean materia de un legado.

Una última hipótesis se presentaría para el caso de tener sólo el corpus sin el animus. Esta hipótesis, conforme a las teorías clásicas y a nuestros códigos anteriores ya estudiados, no daba la posesión solo se consideraba detentación.

Actualmente y conforme al Código vigente puede adquirirse la posesión por el simple corpus, aún cuando no se tenga el animus domini; todos los casos de posesión derivada suponen que no hay el animus domini; que se tiene la cosa por virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto al de la propiedad y, no obstante, el Código reconoce que hay posesión. Esto podemos apreciarlo claramente en el Artículo 791 que establece "Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su carácter en calidad de usufructuario, arrendador, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la tiene a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro una posesión derivada.

Pero podemos ver claramente que los dos son poseedores de la cosa, claro está que el primero tiene mejor derecho que el segundo.

2.4. LAS CONSECUENCIAS JURIDICAS DE LA POSESIÓN.

El principal efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad mediante la prescripción. La prescripción adquisitiva llamada por los romanos *usucapion*, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley.

En los requisitos de la posesión originaria para prescribir, es necesario distinguir un elemento esencial como condición *sine qua non* para adquirir el dominio. En esta materia es de gran trascendencia el art. 826 del Código Civil al estatuir: " sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción". Este requisito consiste en poseer *animus domini*; poseer, como dice el Código vigente, en concepto de propietario, o como decía el anterior con justo título. Esto es, el arrendador nunca podrá ser propietario del bien arrendado toda vez que existen derechos y obligaciones contractuales que hacen imposible que este cambie su situación jurídica frente a la cosa, dejando a este inhabilitado para conducirse en concepto de dueño.

Además de este requisito, la posesión debe tener determinadas cualidades para dar origen a la prescripción; las cuales en ausencia de estas, se considera viciada e inútil la posesión; como son que sea pacífica, continua y pública.

2.5. CLASES DE POSESIÓN

1. **Originaria.**- esta se da cuando el que posee, lo hace a título de dueño, según el Artículo 791 del Código Civil.

2. **Derivada.**- Es aquella que se obtienen por el que posee por un acto jurídico que le concede el derecho de retenerla temporalmente en calidad de usufructuario, arrendatario, depositario, etc. En esta clase, en lo relativo a frutos, pago, gastos y responsabilidad por pérdida o menoscabo de la cosa, rigen las normas de los actos jurídicos por los que son poseedores. (Art. 809)

3. **De buena fe.**- este puede ser considerado por dos hipótesis (art. 806):

A) El que entra en la posesión en virtud de título suficiente para darle derecho a poseer.

B) El que ignora los vicios de su título.

Este carácter de buena fe no se pierde sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente. (art. 808)

4. **Mala fe.**- Esta se dará toda vez que el poseedor no reúna con las características anteriores para considerarse como de buena fe. (art. 806 segundo párrafo)

5. **Pacífica.**- Toda vez que la posesión se haya adquirido y se conserve sin violencia. (art. 823)

6. **Continua.**- Es la posesión que no se ve interrumpida por cualquiera de las siguientes causas

A) Privación de la posesión por más de un año.

B) Demanda o interpelación.

C) Reconocimiento expreso tácito del derecho de otro.

7. **Pública.**- esta es la que puede ser conocida de todos ó la que esta inscrita en el Registro Público de la Propiedad. (Art. 825).

2.6. ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD

La propiedad es una figura meramente jurídica que a diferencia de la posesión, es un derecho que a lo largo de su desarrollo no tuvo ningún problema debido a que se consideraba un derecho natural que el individuo tenía sobre la cosa, el cual implicaba la posesión de la misma; más sin embargo posteriormente surgió la necesidad de distinguir entre lo que era naturalmente común y lo que institucionalmente convenía que fuera susceptible de apropiarse; y así regularizar la tierra.

Lo que es común es el uso , el aprovechamiento de los bienes de la tierra, etc.; este uso trae consigo beneficios a todo el género humano, pero no siempre será igualitario, ni solidario, ni siquiera directo, con tal de que alcance a todos. Precisamente para que alcance a todos ese uso, ha de estar institucionalizado; esta institucionalización persigue que tal uso no sea anárquico y que esos bienes producidos por la naturaleza y con el concurso del hombre no se destruyan, sino que se incrementen a fin de que sean suficientes para todo el genero humano.

Por su parte lo que es susceptible de apropiarse va a estar regulado por el derecho de propiedad. **La propiedad**, es un concepto primordialmente jurídico que se refiere a la potestad de gestión y disposición de los bienes y que determina la atribución de las facultades a cada titular de ella, reconocidas y protegidas por el

ordenamiento positivo. Que se adecuará para la mayor paz y el mejor orden social, generando con esto una condición de la libertad.

La propiedad tuvo su lugar primeramente en Roma; el Derecho romano había organizado modos especiales para la transmisión de la propiedad; antiguamente se servían de la *mancipatio* y de la *in jure cessio*:

La *MANCIPATIO*, era una forma de contratación esencialmente formalista porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes eran el elemento sin el cual las partes no podían quedar obligadas ni surtir efectos los actos que se celebraban. En la *Mancipatio* existía el "*mancipio accipiens*", que era el adquirente, el "*mancipio dans*" que era el transfierente, e intervinen también el "*libripens*", que era el agente Público, y los "*testis clisicis*" que eran cinco testigos. El *mancipio accipiens* y el *mancipio dans* ante el *libripens* y los *testis clisicis* comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales "*nuncupatio*" poniendo su mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba, que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante. Después golpeaba la "*libra*" (balanza) que sostenía el *libripens* con una rama de árbol.

La *IN JURE CESSIO*.- Consiste en un pleito ficticio por el cual dos personas transmitían la propiedad de la *res mancipi*. Desde el punto de vista formal el comprador no adquiere algo del vendedor sino sólo afirma que la propiedad de un objeto le correspondía por la defectuosa defensa por parte del demandado (vendedor). Estos es, el "*in jure cedens*" (transferente) o sea el demandado concurría con el "*vindicans*" (adquirente) o sea el vindicante demandante, ante el Magistrado con los

ritos procesales de la "*legis actio sacramenti in rem*", el primero aceptaba la demanda del segundo, el Magistrado en atención a esta aptitud de las partes de la aceptación de la demanda declaraba que la propiedad pertenecía al vindicante.

Posteriormente estas dos figuras desaparecieron en el derecho Justiniano y fueron reemplazadas por la traditio. LA TRADITIO era la entrega de la cosa con desapoderamiento; esto es, el enajenante o "*tradens*" tiene que entregar al "*accipiens*" o adquirente la posesión de la cosa que es el elemento material de la traditio (sólo las cosas materiales eran objeto de esta transmisión). El traspaso de la posesión se efectúa poniendo la cosa a disposición del *accipiens*, por lo que a partir de ese momento realiza actos de propietario.

En Roma los contratos eran impotentes para transferir la propiedad; servían solamente para producir obligaciones, simples derechos de crédito. Así en la venta romana, el comprador no llegaba a ser propietario de la cosa en virtud del contrato; únicamente era acreedor del vendedor; para transferirle la propiedad de la cosa, este debía mancipársela o hacerle la tradición de ella, según el tiempo y la naturaleza de la cosa.

SISTEMA FRANCÉS.²⁵- Posteriormente el derecho francés abandono ya el antiguo principio que exigía la tradición para la transmisión puesto para ellos prácticamente no desempeñaba ya ningún papel; atribuyendo directamente a la voluntad de las partes expresada en el contrato, el poder de transferir la propiedad.

²⁵ Planiol, Marcel y Georges Ripert, "Tratado elemental de Derecho Civil, Méx. 1983, Cajica, pag. 295 y 296

Esto es, los franceses establecían que la propiedad se transmitía por el solo consentimiento de las partes

Grotius y Puffendorf pensaban que si la tradición, acto material, era necesaria para transferir la *posesión* que es un hecho, la *propiedad* que es *puramente una cualidad moral*, podía transmitirse de una persona a otra en virtud de una simple convención.

Para Domat, la venta transmite por si misma la propiedad y la tradición, sólo se presenta a título de entrega.

Pothier por su parte fue el único que resistió; como buen romanista permaneció fiel a los principios de los textos antiguos; pero su opinión, actualmente es anacronismo.

Por último Richard lamentaba "que la tradición, cuyo objeto era el bien público y la seguridad del comercio, no servía ya, en la mayoría de las costumbres, sino para llenar las cláusulas de los contratos, dependiendo únicamente del estilo de los notarios".

En nuestras leyes, el contrato no solamente produce obligaciones, como en el derecho romano, sino que es traslativo de la propiedad. (Vender es enajenar.) Estas dos cosas muy diferentes en la antigüedad, actualmente se confunden en una sola puesto que la transmisión de la propiedad ha llegado a ser un efecto tan directo e inmediato del contrato, como la creación de las obligaciones. El comprador, el

permutante, el donatario, son propietarios de la cosa al mismo tiempo que acreedores del enajenante; la obligación de transmitir la propiedad, contratada en su favor por la otra parte, se ejecuta al mismo tiempo que se forma; se cumple, por decirlo así, automáticamente.

Por último concluiré diciendo que nuestro Código se limito a reproducir, como un punto ya admitido, la doctrina de Grotius y Domat. "La venta transmite por si misma la propiedad; no es necesaria la tradición; el consentimiento de las partes es suficiente."

2.7 CONCEPTO DE LA PROPIEDAD.

La palabra propiedad viene del Latín "propietas", derivada de *propius*, el cual es lo que pertenece a una persona o es propio de ella, vocablo que a su vez, procede según algunos filósofos de la palabra *prope*, cerca, indicando en su acepción más general una idea de proximidad y adherencia entre las cosas. Así en un sentido más vulgar y objetivo significa las cosas sometidas al poder del hombre.²⁶

El maestro Ernesto Gutiérrez y González establece que el derecho de propiedad es el derecho real más amplio para gozar, usar y disponer de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época.²⁷

²⁶ Jose Castan Tobeñas "Derecho Civil , Español" Tomo II, 14ª Edic. Edit. Reus, S.A. Madrid, pág 91-94.

²⁷ Ernesto Gutierrez y Gonzalez. " El patrimonio" 5º Edición. Edit. Porrúa . méx. 1995 pág. 235.

Por su parte el Maestro Rafael Rojina Villegas²⁸ define a la propiedad como un derecho real por el cual una cosa se encuentra sometida al poder jurídico de una persona, en forma directa, exclusiva y perpetua, para que esta pueda retirar todas las ventajas económicas que la cosa sea susceptible de prestarle, siendo este derecho, como todo derecho real, oponible a todo el mundo.

Actualmente podemos ver que la propiedad se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla, parcial ó totalmente en sentido jurídico, siendo oponible a un sujeto pasivo universal, estableciendo una relación entre el titular y dicho sujeto (tercero).

Hay que hacer alusión que la propiedad es un derecho real, ya que es una facultad en virtud de la cual la cosa nos pertenece, y que ejercitamos en forma inmediata, pero tenemos tener en cuenta que la propiedad tiene algunas similitudes y diferencias de los demás derechos reales. A continuación enumerare las características que tiene la propiedad con relación a otros derechos reales:

1o. La propiedad es un derecho jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata; todo derecho real también es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

2o. En la propiedad este poder jurídico se ejerce sobre una cosa, es decir, sobre bien corporal, pues no hay propiedad sobre bienes incorporeales, ya que en lo último de los casos a esto se denominaría "derechos de autor"

²⁸ Rafael Rojina Villegas "Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Posesión"

En cambio, los derechos reales en general pueden recaer sobre cosas o sobre bienes incorporales.

3o. El derecho de la propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente, esto es, el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute ó disposición de la cosa, o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración. En cambio , los otros derechos reales solo comprenden las formas de aprovechamiento parcial.

2.7.1. ANALISIS DEL DERECHO DE PROPIEDAD. Sus Características, Su Aspecto Interno Y Su Aspecto Externo.²⁹

Generalmente se considera el derecho de propiedad como integrado por tres derechos: el jus utendi, el jus fruendi, y el jus abutendi. Esta terminología anticuada es falsa puesto que nos dan una idea sobre el derecho de propiedad, como integrado solo por tres facultades; esto no es exacto ya que sabemos que la propiedad es el mas completo de los derechos reales y consiste en poner a disposición de su titular todas las ventajas económicas que sea susceptible de producir la cosa.

En la propiedad, como en todos los derechos reales existe un aspecto interno y un aspecto externo. El aspecto interno nos da la tenencia inmediata y directa del titular sobre la cosa. El aspecto externo nos lo dan las características de exclusivo y absoluto.

²⁹ Leopoldo Aguilar Carvajal, op. Cit. Pag. 107- 112

Los autores de la época clásica, como Planiol, Ripert, Duguit, entre otros designan tres características del derecho de propiedad: **absoluto, exclusivo y perpetuo.**³⁰

Absoluto.- es decir, que no tiene limitaciones. Esta concepción no es exacta, pues para no ejercerlo abusivamente tenía que estar limitado por las leyes; definiciones posteriores, entre otras las de los códigos mexicanos, ya señalan al derecho de propiedad como limitado por las leyes; es decir, no es absoluto en el sentido que cualquier derecho siempre va a estar regulado por las leyes y no puede conducirse en contra de estas.

En el sentido doctrinal de la palabra, el derecho de propiedad es absoluto debido a que es derecho real; es decir, se opone al derecho relativo como es el personal, ya que los absolutos son oponibles a todo el mundo.

Exclusivo.- Quiere decir que el titular elimina de las ventajas económicas de la cosa a todas las demás personas, característica común a todos los derechos reales, explicada por la teoría del sujeto pasivo universal.

Perpetuo.- Quiere decir que este derecho escapa a la prescripción por el no uso, pues en todo caso se puede intentar la acción reivindicatoria.

Por otra parte el lado pasivo del derecho real de propiedad nos lo da el conjunto de obligaciones *propter rem* que gravitan sobre la cosa y las cargas que soporta. Es decir el propietario por el solo hecho de serlo, esta obligado en relación con otras personas,

³⁰ Ernesto Gutierrez y Gonzalez., op. Cit. Pág 237.

a ciertas prestaciones positivas, las que desaparecen tan pronto como la cosa pasa a otro propietario. Ejemplo: servidumbre, hipoteca y caución real.

2.8. CLASIFICACION LA PROPIEDAD

Planiol clasifica al derecho de la propiedad de la siguiente manera³¹:

1.- POR SU EXTENSION.- La adquisición puede ser a *título universal* o a *título particular*.

Título universal.- Aquella por la cual se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, o sea como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo. La forma de adquisición a título universal reconocida, en nuestro derecho es la herencia, ya sea legítima o testamentaria.

Título particular.- Es aquella en que se transmite el dominio de un bien determinado que no constituye la universalidad del patrimonio del causahabiente.

2.- POR SU CARACTER.- La adquisición puede ser gratuita cuando el adquirente nada tiene que dar a cambio u onerosa cuando el adquirente se obliga a dar una contraprestación por el bien adquirido.

3.- POR EL MOMENTO EN QUE SE EFECTUA.- Esta puede realizarse, por *mortis causa*, cuando el titular de un bien muere, este se transmitirá en virtud de la

³¹ Antonio de Ibarrola, "Cosas y Sucesiones", Edit. Porrúa. México 1957, pag 362.

sucesión que corresponda; o inter vivos cuando los actos de transmisión se realizan entre vivos.

4.- POR LA MANERA DE ADQUIRIR.- puede hablarse de una adquisición originaria cuando la propiedad que se adquiere a nadie le pertenece; ó derivada cuando se adquiere una propiedad que ya tiene de antemano un titular.

Una vez clasificada la propiedad y analizado el concepto de propiedad podemos concluir preguntándonos " la propiedad es un derecho por virtud del cual una persona dispone totalmente de una cosa, ¿ pero de donde se deriva dicho derecho?

Para dar contestación a esta pregunta en el siguiente tema expondré las diversas acciones por las que se puede adquirir el derecho de propiedad.

2.9. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Los bienes que conforman la propiedad privada son susceptibles de apropiación, toda vez que el titular de dicho derecho dispone totalmente de la cosa, pero como veremos en este tema, los bienes no necesariamente deben tener un titular anterior para ser susceptibles de apropiación, estos pueden apropiarse por medio de las acciones que haga el detentante sobre la cosa.

LA ENAJENACION VOLUNTARIA.- En esta el caso que rige a nuestro país es el común contrato que realizan las partes para manifestar su voluntad entre ambos.

El contrato según lo establecido en el Artículo 1792 del Código Civil , es el convenio de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

I. Compraventa.- En la compraventa se dice que esta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido por medio de un contrato, sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.(Art. 2249)

II. Permuta.- Contrato por virtud del cual uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.(Art. 2327)

III.- Donación.- Contrato por el que una persona transfiere a otra onerosa o gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes.(Art. 2332)

LA USUCAPION O PRESCRIPCION POSITIVA.- Es el medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado.

Desde el Derecho Romano se daba esta figura cuando el poseedor ejercitaba su derecho y el pueblo romano ratificaba con su silencio los derechos del poseedor; su situación frente a la

sociedad y frente al propietario descuidado y moroso; quien perdía su propiedad en favor del poseedor.

En la actualidad el Artículo 1151 del citado Código nos dice que la posesión necesaria para prescribir debe ser: En concepto de propietario; pacífica; continua y pública y algunas veces de buena fe.

1.- En concepto de dueño.- El Artículo 826 establece que "solo la posesión que se adquiere y disfrute en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir prescripción, asimismo el Artículo 827 nos dice " se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto que se adquirió a menos que se pruebe que se ha cambiado la causa de la posesión".

2.- Pacífica.- Esto es, que la posesión a lo largo del tiempo establecido por la ley, se conduzca sin violencia.(Art. 823)

3.- Continua.- Manifestando el Artículo 1152, que los bienes inmuebles se prescriben :

I. Cinco años cuando se posee con todos los supuestos anteriormente señalados.

II. Cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de propiedad.

III. Diez años si se posee de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

IV. Se aumentara una tercera parte a las fracciones I y III si se demuestra que el poseedor de finca rústica no lo ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que lo ha poseído.

LA ACCESION.- Viene del latin *accedere*, agregarse. El Artículo 886 establece " que la propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama *accesión*."

I.- Accesión Natural

A) Aluvión.- Es el acrecimiento que reciben las heredades colindantes con corrientes de agua y que desde ese momento pertenecen a los dueños de las riberas en que el aluvión se deposita.(Art. 908)

B) Avulsión.- Es la acción de arrancar o extirpar; esto es, en virtud de la fuerza del río es separada una parte considerable de una heredad y que se deposita en otra a la cual viene a incrementar. (Art. 910)

C) Mutaciones de cause.- El Artículo 911 establece que "los arboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno a donde vayan a parar. La Ley sobre Aguas de Jurisdicción Federal, determinara a quien

pertenecen los causes abandonados de los ríos federales que varien de curso”.

D) Formación de Islas.- El Artículo 913 establece “son del dominio del poder público. Las islas que se formen en los mares adyacentes al territorio nacional, así como las que se formen en los ríos que pertenecen a la federación”.

II.- Accesión artificial.-

A) Plantaciones, edificaciones y siembras.- Todo lo que se une o se incorpore a una cosa, lo edificado, plantado, y lo reparado y mejorado en terreno o finca de propiedad ajena, pertenece al dueño del terreno o finca, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 896 al 907 del Código Civil.

B) Hipótesis de mejoras.- Cuando una persona realiza gastos que benefician a la finca ajena e incrementan el valor de la misma, el propietario deberá de cubrir dichos gastos.

C) Frutos.- Según el Artículo 887 “pertenecen al propietario los frutos naturales, frutos industriales, y los frutos Civiles que de la cosa se derivan:

Frutos Naturales.- Producciones espontaneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales.

Frutos Industriales.- Los que producen las heredades o fincas de cualquier especie mediante el cultivo o trabajo.

Frutos Civiles.- Los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los bienes inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no se producen por la misma cosa directamente, sino que vienen de ella por contrato por ultima voluntad o por ley*.

LA OCUPACION.- Es una forma de adquirir el dominio de gran trascendencia en el origen de la propiedad y en el derecho primitivo. Sociológicamente es, de todas las formas, la de mayor valor y más interés para la adquisición del dominio; pero desde el punto de vista jurídico, en el derecho moderno ha perdido su importancia.

Esta forma de adquirir la propiedad sólo tiene importancia en la actualidad respecto de los bienes MUEBLES. El Código Civil reglamenta dos formas de ocupación:

1.- Adquisición de un tesoro: El tesoro oculto pertenece al que lo descubre en sitio de su propiedad. (Art. 876).

Se entiende por tesoro el depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legítima procedencia se ignore. (Art. 875).

II.- Adquisición de animales: Regulada en los Artículos 854 al 874. Esta se adquiere principalmente por medio de la caza o la pesca, teniendo su reglamentación en el Derecho Civil como el Derecho Administrativo, en el Civil para determinar los requisitos de esta forma de ocupación; y en el Administrativo se establece una reglamentación para determinar las épocas y requisitos necesarios para el ejercicio de pesca y caza en terrenos de dominio Público.

Por último diré que para tener la posesión por la caza o la pesca, es necesario capturar al animal de tal suerte que se le tenga preso en las redes o muera en el acto venatorio.(Art.860)

LA HERENCIA.- Es la sucesión de todos los bienes muebles e inmuebles del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte según lo establecido en el Artículo 1281 del Código Civil. Esta puede otorgarse por la voluntad del testador llamada sucesión testamentaria, o por disposición de la ley conocida como sucesión legítima (Art.1282).

LA LEY.- El derecho de propiedad como hemos dicho a lo largo de la investigación es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las LEYES.

El maestro Rafael Rojina Villegas nos dice que "en nuestro derecho vigente, La Ley puede ser conceptualizada desde dos puntos de vista; el formal y el material, desde el punto de vista material nos dice que se entiende por ley toda disposición de orden general, abstracta, y obligatoria que dispone no para un caso determinado, sino para situaciones generales. En un sentido formal se dice que es todo acto del Poder Legislativo, aun cuando no implique normas de observancia general."³²

Por lo anterior podemos concluir que si bien es cierto, las Leyes Mexicanas rigen a todas las personas que se encuentren en la República, así como los actos y hechos ocurridos en su territorio y jurisdicción (artículo 12 del Código Civil para el D.F.). Todas las anteriores formas de adquirir la propiedad se conducen conforme a lo establecido en las normas o conductas de orden Jurídico; emanadas por el Poder Legislativo.

³² Rafael Rojina Villegas "Compendio de Derecho Civil, Introducción, Personas y Familia, Editorial Porrúa, Octava Edición, pag.36.

CAPITULO TERCERO

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD ORGANO ENCARGADO DE DAR PUBLICIDAD.

3.1.1.INTRODUCCION.

Una vez que se empezó a difundir la transmisión pública de los bienes como medida de protección al mismo titular del predio, surgió la necesidad de regular este acto para evitar los abusos y fraudes a que conducía la clandestinidad de las transmisiones y gravámenes que recaían sobre los bienes inmuebles; de aquí que aparece el Registro Público de la Propiedad para llevar un inventario de los actos que se relacionen con los bienes inmuebles así como las actividades de las sociedades; teniendo como principal objetivo el presentar de manera pública los cambios en las operaciones inmobiliarias.

Este Registro Público apareció regulado en México en el Código Civil de 1870, reduciendo los cuatrocientos dieciséis Artículos de la Ley Hipotecaria Española de 1864, que anteriormente legislaban a la propiedad; posteriormente surgieron modificaciones en los códigos siguientes como es el caso del Código de 1884 hasta culminar con el de 1928, pero si bien es cierto, no existió un marcado índice de modificaciones, toda vez que todos los Códigos anteriores han repetido inminentemente un mismo patrón que resultaba incongruente con las demandas y necesidades de la sociedad. Esto es, mientras la legislación en materia inmobiliaria no evolucionaba, la problemática de la propiedad se hizo más compleja, generando con esto una inseguridad jurídica en el marco social.

No es hasta enero de 1979, mediante repentina reforma a todos los Artículos del Registro Público de la Propiedad contenidos en el Código Civil y con la expedición de un nuevo Reglamento del Registro Público, inspirado en la vigente Ley Hipotecaria Española de 1946, cuando aparece el nuevo sistema registral substituyendo el anterior que a base de libros seriados, numerados y foliados regia; este nuevo sistema de registro se da a base de folios y hojas sueltas, cuyo objeto sería, de que cada finca tuviese un folio enumerado en donde se inscribiría y anotaría todas las operaciones y actos relacionados con los derechos de la misma. Teniendo con esto una concentración de datos en un solo instrumento, lo que facilitaría la observancia de todos los principios registrales y con ello una gran aceleración en la substanciación del procedimiento registral, así como mayor seguridad jurídica y publicidad registral efectiva.

Actualmente el Registro Público de la Propiedad maneja este sistema de folios, aunque a su inicio prometía mucho, a lo largo del tiempo este sistema no ha tenido el alcance que se esperaba, debido a que todavía existen registros de fincas solamente en libros, siendo estos algunas veces inservibles o deteriorados. Pero esto es materia de otro estudio.

3.1.2. CONCEPTO DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Para entender bien la función del Registro Público de la Propiedad es necesario analizar el concepto de esta Institución, empezando por decir que la palabra Registro se entiende como la acción de inscribir, anotar, etc. Concibiendo al Registro Público como el lugar de orden social para registrar actos relacionados con fincas.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece en su Artículo 1o. Que " El Registro Público de la Propiedad es la Institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros."

Según El maestro Rocca Sastre el Registro Público es la Institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extensiones de los derechos reales sobre bienes inmuebles....³³

Por su parte Francisco Meza Marín nos dice " El Registro Público es el órgano autoritario de la publicidad autenticadora de las situaciones jurídicas reales..."³⁴

Por último el Maestro Camy concibe al Registro Público de la Propiedad como " El organismo jurídico estatal que, recogiendo la vida de los derechos reales sobre inmuebles, posibilita el que adquieran la plenitud de efectos que el ordenamiento jurídico les concede..."³⁵

Cabe hacer mención que hay un sin número ilimitado de concepciones emitidas por diversos autores, pero hacemos alusión a que todas enfocan el mismo

³³ ROCCA SASTRE Ramón María. Instituciones de Derecho Hipotecario. Sexta edición. Editorial Bosh. Tomo I. Barcelona España, 1968, pag. 19.

³⁴ MEZA MARIN, Francisco. Registro de la Propiedad, significado y función. Ponencias y comunicaciones presentadas al Cuarto Congreso Internacional de Derecho Registral. Pags. 153-183.

³⁵ CAMY " Comentarios a la Legislación Hipotecaria". Volúmen I. Pamplona. 1974, pag. 65.

sentido de las anteriormente mencionadas, concluyendo con nuestro propio concepto que de ello he formulado:

“ El Registro Público de la Propiedad es la Institución con representación Estatal que se encarga de dar publicidad a los actos relacionados con los bienes muebles e inmuebles otorgando seguridad jurídica y legitimación de los actos jurídicos registrados; el que goza de fe pública debido a que los asientos inmobiliarios y derechos reales son copiados de los títulos notariales de propiedad, sin perder de vista que sus efectos son meramente declarativos.”

3.1.3.OBJETO QUE PERSIGUE ESTA INSTITUCION

Cuando una persona quiere adquirir una propiedad, esta quiere estar segura si el inmueble que se va adjudicar no esta gravado y que el detentante es el propietario legitimo, con la finalidad de que no se vea perjudicado el adquirente por existir un derecho preferente. Es por eso que la finalidad del Registro Público de la Propiedad es de dar seguridad jurídica a través de la publicidad a todo acto relacionado con los bienes, puesto que fácilmente puede uno revisar la situación jurídica en que se encuentra el bien a adquirir. Es el mismo caso para los que pretenden gravar un bien, estos pueden verificar que su derecho es preferente o que no existe carga alguna sobre el bien a gravar.

El maestro Ramón Sánchez Medal establece que "...es necesario que los bienes tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica, que son precisamente los objetivos primordiales del Registro

Público de la Propiedad. Todas estas consideraciones hacen ver la significación y la importancia que tiene el Registro Público de la Propiedad para la plena eficacia de diversos contratos y su oponibilidad a los terceros que no intervienen en la celebración de estos."³⁶

Por su parte el maestro Aarón Hernández López, en su Manual de Procedimientos Civiles nos dice que "el principal objeto del Registro Público de la Propiedad es el de inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en si mismo, sino también a las constancias personales del propietario (inscripciones, embargos, promesas de compraventa, etc.), se inscriben asimismo los derechos reales que pesen sobre el inmueble"³⁷

De lo anterior podemos deducir que el Registro Público de la Propiedad como oficina pública tiene como objeto primordial el dar seguridad a todos derechos patrimoniales que recaen sobre los bienes inmuebles que tengan el carácter de inscribibles declarando en forma publica abierta y solemne que lo que esta plasmado en sus asientos registrales tienen una base jurídica sólida que impide los fraudes en las enajenaciones y gravámenes de los inmuebles, así como proporciona a los que intervienen en la transmisión, constitución o modificación de una propiedad, una firme garantía pública para la efectividad de su derecho.

³⁶ Sanchez Meda! Ramón, De los Contratos. Séptima Edición. Editorial Porrúa, S.A., México , 1984, pag 465.

³⁷ Hernández López Aarón, " Manual de Procedimientos Civiles". Editorial Pac. Tomo I, México 1986, pag 74

3.2. CARACTERISTICAS Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.

Anteriormente hablamos de la importancia y objeto que tiene el Registro Público de la Propiedad, ahora es el momento de establecer la manera en que uno tiene contacto con esta Institución al momento de que quiera registrar un acto relacionado con un inmueble.

Primero haré de su conocimiento que este sistema registral se encuentra integrado por tres registros, los cuales son:

(Art. 16 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad)

- A) Registro Inmobiliario
- B) Registro Mobiliario
- C) Registro de Personas Morales.

En estos registros se clasificarán los actos que se inscriban teniendo en cuenta lo señalado en el Artículo 17 del citado Ordenamiento " los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se practican en los correspondientes folios:

- 1.- Folio Real de Inmuebles.
- 2.- Folio Real de Muebles
- 3.- Folio de Personas Morales, y
- 4.- Folio Auxiliar (Estos habitualmente se desprenden de un folio matriz, en donde está inscrita la propiedad original antes de fraccionarse. En el

folio auxiliar se inscriben, entre otras, las subdivisiones resultantes de los predios o la constitución de regímenes de propiedad y condominio.)”.

El Artículo 21 establece que la finca, el bien mueble o persona moral, constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene los datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos se practiquen.

El folio estará dividido en la carátula y en tres partes, la primera corresponde a las inscripciones, la segunda corresponde a los gravámenes y limitaciones y la tercera parte se destinara para la anotaciones preventivas.

En los actos destinados a ocupar la parte primera del folio respectivo se consignarán:

- I. Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias (por ejemplo, compraventa en abonos)
- II. Las ventas con reserva de dominio a que se refiere el artículo 2312 del Código Civil, haciendo referencia expresa al pacto de reserva;
- III. El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores.

IV.El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las obligaciones a que se refieren los artículos 2921 a 2923 del Código Civil.
(se refiere a la hipoteca que garantiza una obligación futura).

V. La constitución del patrimonio de familia

VI.Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. (Por usos, aprovechamientos etc.)

VII.La Inmatriculación de una finca.

En la segunda parte del folio el Artículo 26 del citado Reglamento establece que se anotaran las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de la Propiedad (hipotecas fianzas, etc.)

Y por último en la tercera parte del folio se destinara a las anotaciones preventivas, establecidas en los artículos 3046 y 3062 del Código Civil así como en el 26 y 62 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Actualmente el folio real carece de las ventajas de orden y seguridad, porque según la reforma de 1979 los folios son solo hojas dispersas o cartones sueltos, que fácilmente se pierden traspapan o desaparecen y fácilmente también se pueden adulterar, modificar o reemplazar.

Es más, la posibilidad de extravío o de alteración de los folios aumenta, si se considera que cuando un folio determinado resulta insuficiente para contener todas las inscripciones registrales de una cierta finca se agregaran *hojas* del tipo correspondiente numerándolas progresivamente y señalando al final de la anterior en que hoja continua (Art.27 del Reglamento) convirtiendo así al folio en un manojo de hojas sueltas, que pueden unirse o desprenderse u ocultarse fácilmente, según convenga.

3.2.1.PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

El sistema registral se inicia con la presentación en oficialía de partes de un formato por escrito y documentos anexos los cuales están establecidos en el Artículo 3005 del CÓDIGO CIVIL que a la letra dice:

"art. 3005.- solo se registrarán:

- I. los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren validos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo.

Estos documentos se sellarán y enumerarán con la finalidad de dar efecto probatorio, en el orden a la prelación de los documentos presentados. Posteriormente se turnara al área que le corresponda de acuerdo con el Artículo 16 ya antes citado; donde el registrador de esta área calificará en un plazo de 5 días hábiles para determinar si el asiento puede practicarse o no. Si el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, este turnará el documento al área jurídica fundando y motivando las causas de su denegación. El área jurídica publicara en el boletín del Registro Público de la Propiedad el documento, para que el interesado en un plazo de 10 días subsane las irregularidades señaladas ó recurra la determinación efectuada. En caso de no poder subsanarse, se procederá a la suspensión de la inscripción.

Si el documento es aceptado por el registrador, este hará las anotaciones pertinentes en el folio que le corresponda (Art. 17). Los asientos se correlacionan mediante numeración ordinal progresiva y se practicaran sin borraduras, testaduras o alteraciones. Cuando se advierta alguna equivocación, antes de firmarse un asiento, se procederá a su enmienda mediante un nuevo asiento, haciéndose mención de la cancelada salvo los casos de INMATRICULACION E INFORMACION AD PERPETUAM, (por ser inscripciones que carecen de antecedentes registrales); todo documento asentable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y los demás que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del folio respectivo.

El acto seguido a la practica de un asiento, se anotará al calce del documento que lo motivó, el número ordinal del folio correspondiente y la parte del

mismo en que el asiento se haya efectuado, así como la fecha de este último y el número que le corresponda según su clase. La nota correspondiente será firmada por el registrador y se le imprimirá el sello del Registro.

Los asientos no surtirán efectos mientras no estén firmados por el registrador, en este caso la firma podría exigirse por quien presente el título respectivo con la nota de haber sido registrado, esto lo encontramos regulado en el artículo 52 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad. La importancia del asiento registral es la de dar publicidad al acto inscrito.

3.3. FACULTADES DE LOS FUNCIONARIOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

El Registro Público estará a cargo de un Director el cual se auxiliara por registradores de las diversas áreas establecidas en el Artículo 16, así como una área jurídica.

Corresponde a la Institución del Registro Público de la Propiedad por medio de su Director General:

- I. Ser depositario de la fe pública registral.
- II. Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema para el eficaz funcionamiento del Registro.

III. Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para este fin señalen las leyes,

IV. Girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la Institución.

V. Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este Reglamento.

VI. Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público.

VII. Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de este Reglamento;

VIII. Encomendar en los abogados del área jurídica la representación de la Institución, para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte.

IX. Encargar en los servidores públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente.

ESTA TESIS NO SALE DE LA BIBLIOTECA

X. Proporcionar a la unidad administrativa competente del Departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, en los términos del presente reglamento.

XI. Las demás que le señalen en el presente reglamento y demás ordenamientos aplicables.

El registrador de acuerdo con el Art. 9 del Reglamento es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrales y autorizar los asientos en que se materializa el registro; Estos ejercerán la función calificadora en auxilio del Director General; a tal efecto, tendrán las atribuciones y limitaciones que le señalan el Código Civil y el Reglamento calificando dichos asiento bajo su más estricta responsabilidad.

Son atribuciones de los registradores las siguientes (art. 14):

- 1.- Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;
- 2.- Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir.

- 3.- Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación.
- 4.- Ordenar bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma.
- 5.- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General.

Artículo 38.- El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero si a su juicio, concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, pondrá el caso en conocimiento del área jurídica, para que por su conducto, se dé cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello esta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente. Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el registrador o el Director General sean parte, se cumplirá de inmediato.

Artículo 3021.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los siguientes casos:

- 1.- cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse.
- 2.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley.
- 3.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de estos;
- 4.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público.
- 5.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.
- 6.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de las obligaciones de monto determinado, salvo los casos previstos en la última parte del Artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y
- 7.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.

3.3.1. RECTIFICACION DE LOS ASIENTOS REGISTRALES.

Cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción hecha por el registrador, los interesados podrán recurrir a la rectificación del asiento, solicitando al mismo rectifique lo asentado; en caso de que éste se niegue, podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste último confirma la calificación del registrador, el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio. (Art.3022)

Existen dos tipos de errores en los que puede incurrir el registrador, el primero de ellos se conoce como **ERROR MATERIAL** y este aparece cuando se practica un asiento en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo; (este error procede su rectificación por oficio) o cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades del título sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos. Estos últimos serán verificados con vista de los documentos respectivos, de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan; o en su caso con base al texto de las inscripciones con las que los asientos erróneos estén relacionados.

El segundo es el **ERROR DE CONCEPTO** y este aparece cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiese formado un juicio equivocado del mismo, por errónea calificación del contrato o acto en el consignado o por cualquiera otra circunstancia. Este error solo podrá rectificarse con el mero consentimiento de todos los interesados en el asiento o resolución judicial; y mediante la presentación del

documento registrado, si este fuese correcto del que lo rectifique que si el error se debiese a la redacción vaga, ambigua o inexacta del título registrado.

Artículo 105 del Reglamento. Si el área jurídica revoca o modifica la determinación del registrador en sentido favorable a las pretensiones del interesado, se ordenará la inmediata reposición del procedimiento registral sin perjuicio del derecho de prelación adquirido.

3.3.2. RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR.

El Maestro Bernardo Pérez del Castillo nos dice "... El registrador debe de actuar como un buen padre de familia, así la culpa de la que responde es la *levis in abstracto*, pues el ejercicio de su función debe inspirarse en un gran cuidado y sentido de responsabilidad."³⁸

Existen cuatro tipos de responsabilidades en las que puede incurrir el registrador, estas son Civiles, Administrativas, Fiscales y Penales.

En materia de Responsabilidad Civil el artículo 3003 del Código Civil establece lo siguiente:

Artículo 3003.-Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando:

- I. Rehusen admitir el título o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el artículo 3016.
- II. Practiquen algún asiento indebidamente o rehusen practicarlo sin motivo fundado.
- III. retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible.
- IV. Cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los conflictos que expidan.
- V. no expidan los certificados en el tiempo reglamentario.

Para que el registrador incurra en una falta Civil contra la persona que solicita sus servicios deben completarse los siguientes elementos:

1. La existencia de un daño material o moral en el sujeto pasivo.
2. Que el daño sea producido como consecuencia de la abstención o actuación negligente, falta de previsión o intención de dañar.
3. Que exista relación de causalidad entre el daño causado y la actuación o abstención.

Al respecto el Código Civil define los daños y perjuicios en sus Artículos 2108 y 2109:

Artículo 2108.- Se entiende por daño, la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.

³⁸ Bernardo Pérez del Castillo "Derecho Registral" Edit. pag. 146.

Artículo 2109.- Se reputa perjuicio, la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Responsabilidad Administrativa.- Para estudiar esta responsabilidad es necesaria recordar que en la organización administrativa siempre ha existido un poder jerárquico del superior al inferior, por lo que las responsabilidades de los funcionarios públicos siempre estarán reguladas por un órgano superior a estos, el cual tendrá un carácter de disciplinario. Sus sanciones estarán reguladas en la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos, así como en otras leyes como es el caso de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

Responsabilidad Fiscal.- Los registradores tienen la facultad y obligación de registrar el monto que cause los derechos de la inscripción del documento. El Artículo 14 fracción II del Reglamento establece: "...II.- Determinar en cantidad líquida con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir." Por su parte el Código Fiscal señala las obligaciones genéricas de los funcionarios y empleados públicos consistente en denuncia de las infracciones fiscales:

Artículo 72.- Los funcionarios y empleados públicos que en ejercicio de sus funciones conozcan de hecho u omisiones que entrañen o puedan entrañar infracción a las disposiciones fiscales, lo comunicarán a la autoridad fiscal competente para no incurrir en la responsabilidad dentro de los 15 días siguientes a la fecha que tengan conocimiento de tales hechos u omisiones.

Responsabilidad Penal.- Hay que aclarar primero que nada, que el registrador no goza de ningún fuero ni trato distinto al común de los demás servidores públicos, por lo que estos pueden incurrir en delitos penales del orden común, los cuales son:

- Ejercicio indebido del Servidor Público.
- Abuso de Autoridad.
- Ejercicio abusivo de funciones
- Trafico de Influencia.
- Falsificación de documentos.
- Falsificación de sellos.
- El cohecho
- etc.

3.3.3. DIFERENCIA ENTRE LAS FUNCIONES JURISDICIONALES Y LAS FUNCIONES ADMINISTRATIVAS.

Ha habido parte de la doctrina que se ha inclinado por considerar que no existe diferencias entre la función jurisdiccional y la función administrativa; que en realidad en el estado hay solo dos actividades diferentes: la de hacer las leyes y la de ejecutarlas sin que haya razón de fondo para distinguir la ejecución en casos de controversia y la ejecución en caso de que no haya conflicto.

"La existencia de la función jurisdiccional obedece a un proceso histórico de diferenciación que ha llegado a superar objetivamente una esfera de actividades del estado que pueden precisarse cuantitativamente como formando parte de la función administrativa, de otra esfera que se ha sustraído de las manos de la administración para entregarse a los Tribunales."³⁹

Un primer elemento que caracteriza a la función jurisdiccional es la declaración de existencia de un conflicto, esto es, supone una situación de duda o de conflicto preexistente; generalmente son dos pretensiones opuestas cuyo objeto es muy variable; Un segundo elemento será la finalidad que persigue esta función ya que esta organizada para dar protección al derecho, evitando la anarquía social que se produciría si cada quien se hiciera justicia por su propia mano; en otras palabras, para mantener el orden jurídico y para dar estabilidad a las situaciones de derecho. (Art. 17. Constitucional)

A diferencia de la Función Jurisdiccional la Función Administrativa es la actividad que el Estado realiza bajo un orden jurídico y que consiste en la ejecución de actos materiales o de actos que determinen las situaciones jurídicas para casos individuales.

No hay que confundir el sentido de la palabra ejecución de la ley, puesto que fácilmente se puede entender por ejecutar la ley: usar de una autorización que esta le concede; y si así lo hiciéramos tendríamos que afirmar que los particulares están ejecutando las leyes Civiles o mercantiles cuando celebran un contrato o realizan

³⁹ Gabino Fraga "Derecho Administrativo" 12ª. edición Edit. Porrúa , 1997. pag. 50

cualquier acto que ellas prevén. El uso de la capacidad legal de las facultades que la ley otorga no se ha considerado nunca como ejecución de la Ley. Así pues el concepto de la ejecución de las leyes no es útil para dar una idea de la Función Administrativa, ya que bien es muy amplio y abarca todas las funciones del Estado o por el contrario es muy estrecho y ni siquiera agota toda la actividad administrativa.

La Función Administrativa se distingue de la Jurisdiccional porque en la primera no se recurre a la idea de un conflicto preexistente y no intervienen con el fin de resolverlo como sucede con la Función Jurisdiccional. Esto es, la Función Administrativa es una actividad ininterrumpida que puede prevenir conflictos; pero que cuando el conflicto ha surgido pasa a manos de la función jurisdiccional. Si la Función Administrativa llega en algún caso a definir una situación de derecho, no lo hace como finalidad, sino como medio para realizar otros actos administrativos.

En materia registral en la figura de la Inmatriculación Administrativa, el Registro Público de la Propiedad al parecer invade la esfera de la Función Judicial; puesto que aunque siendo una Institución Administrativa se le ha conferido el derecho de emitir resoluciones para inscribir el derecho de posesión o de propiedad de un inmueble que carece de antecedentes registrales.

Como dijimos anteriormente la Función Administrativa no puede intervenir en la resolución de conflictos, aunque al parecer en la figura de la Inmatriculación no existe un conflicto preexistente, en esta debe de existir ciertas conductas propias de un procedimiento contencioso. "...En efecto, independientemente de que el precepto en cuestión hace referencia a la evidente necesidad de precisar y deslindar el inmueble

objeto de la pretensión que antes no existía, establece que de la solicitud que formule el promovente se corre traslado a las personas e instituciones que al respecto indica a fin de que produzcan su contestación; dispone también que al vencerse el último termino de traslado se abrirá una dilación probatoria por treinta días, así como un periodo de alegatos; además estatuye la obligación del solicitante de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales así como por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio del que se trata; por último se pronuncia la sentencia la cual es apelable en ambos efectos. Por todo lo cual resulta obvio que dicho procedimiento es de carácter contencioso.”⁴⁰

Asimismo vemos que este procedimiento es muy desventajoso puesto que carece de la comparecencia del Ministerio Público para representar y custodiar los intereses sociales y de quienes no comparezcan; puesto que su ausencia provocaría, al igual que la falta de publicidad obtenida hasta ahora a través de los medios judiciales, el que los principios registrales de consentimiento y tracto sucesivo, fuesen violados, y que en muchas situaciones, las inscripciones registrales cambiaran sin consentimiento de los interesados, perdiendo con esto la seguridad jurídica para la cual funge esta Institución.

Asimismo la falta de intervención Judicial en casos como este y la carencia de imperio de los funcionarios en el orden administrativo, provocaría la inscripción de títulos no convalidados y por lo tanto, la creación de una falsa apariencia registral de legalidad, generando con esto innumerables litigios; ya que este sistema provocaría

⁴⁰ Tribunales Colegiados de Circuito. “Seminario Judicial de la Federación”, Séptima Época. Parte: 80 sexta parte; pag. 44.

innumerables dobles o plurales inmatriculaciones de fincas.

Por último diré que el Registro Público de la Propiedad como Institución Administrativa con poder de decisión quebranta nuestro régimen constitucional de división de poderes, puesto que se le esta entregando atribuciones y competencia del poder Judicial.

CAPÍTULO CUARTO

LA INMATRICULACION EN EL DERECHO MEXICANO.

4.1 ANTECEDENTES DE LA INMATRICULACION.

Antes de la reforma del Código Civil del D.F. el tres de enero de 1979, no existía ningún Artículo que regulara la Inmatriculación administrativa, solamente se hacía referencia al registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión en los siguientes términos:

(Capítulo IV del Título II).- Del registro de las informaciones de dominio:

Artículo 3023.- "El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no esta en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona alguna, podrá demostrar ante Juez Competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A solicitud acompañada precisamente certificado del Registro Público, que demuestre que los bienes no están inscritos.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del respectivo registrador de la Propiedad y de los colindantes. Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere. No se recibirá la información sin que previamente de haya dado una amplia publicidad por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos, a la

solicitud del promovente. Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad, y será inscrita en el Registro Público. ”

(capítulo V del Título II).- De las inscripciones de posesión.

Artículo 3024.- “Al que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente, ante quien la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo que precede.

Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que deben tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años, contados desde la misma inscripción.”

Del contenido de las disposiciones antes mencionadas se deduce que los requisitos en ellas establecidos para que la propiedad adquirida por prescripción o la posesión misma, quedará inmatriculadas en el Registro Público de la Propiedad, a

nombre de quien justificando su derecho haya promovido las diligencias, se debía indudablemente en primer lugar a la necesidad de proporcionar al interesado un título de propiedad con plenos efectos jurídicos como tal, y darle la seguridad de que con ese título podría realizar respecto del predio objeto de la Inmatriculación, toda clase de actos de dominio en calidad de propietario y en segundo lugar a la necesidad de proteger a cualquier tercero que tuviese algún derecho preferente sobre el predio materia de las diligencias, de posibles fraudes o acciones delictuosas en contra de sus intereses por parte de quienes sin derecho alguno iniciaren el procedimiento de prescripción adquisitiva ya sea de la propiedad o de posesión sin tener derecho o título legal para adquirir dicha propiedad o posesión.

Asimismo podemos apreciar que el procedimiento debía seguirse forzosamente ante LA AUTORIDAD JUDICIAL para que ésta fuese quien en su calidad de juzgador declarara la legitimidad de la posesión o de la propiedad previa audiencia del Ministerio Público que representa los intereses de la sociedad y mediante la publicación en el Boletín Judicial y en un periódico de los de mayor circulación según lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles en su fracción III de su Artículo 122.

Posteriormente en las reformas del citado Código del 3 de enero de 1979, se suprimieron los Capítulos IV y V del Título Segundo de la tercera parte del libro cuarto, quedando dichas disposiciones comprendidas en el Capítulo Tercero denominado "DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES Y ANOTABLES", con una sección denominada "DE LA INMATRICULACION".

El procedimiento de la Inmatriculación Administrativa tuvo mayor auge en los años de 1979 a 1982, estando en la Presidencia de la República el licenciado José López Portillo, y como Director del Registro Público de la Propiedad el Lic. Guillermo Colín Sánchez. Siendo la Inmatriculación Administrativa una medida populista, porque a través de esta política gano el gobierno adeptos, mediante la protocolización de la resolución administrativa ante Notario Público. La cual si lo analizamos detalladamente encontraremos que al estar o no protocolizada la resolución administrativa su valor sería el mismo, pero psicológicamente los promoventes de la Inmatriculación administrativa, creían que por el sólo hecho de que esa resolución constara en un testimonio Notarial le daba mayor eficacia jurídica, lo cual es totalmente **FALSO**.

Para el año de 1983, la crisis que en aquel tiempo experimentaba el pueblo de México, era la peor, comprobándose que en el gobierno del Licenciado Miguel de la Madrid el procedimiento en cuestión no resolvió el problema de la irregularidad territorial por lo tanto la Inmatriculación administrativa no garantizó la tenencia de la tierra, pero sí generó múltiples problemas, entre los cuales se caracterizan los fraudes; fue por lo cual el procedimiento de Inmatriculación administrativa se suspendió optando por tomar medidas y programas para dar solución.

No es hasta 1983 cuando en repentina forma el Poder Ejecutivo suspende de manera practica el procedimiento de Inmatriculación, sin tener consideración alguna ó realizando modificación o derogación.

Actualmente puede considerarse que ya no funciona, porque el Registro Público de la Propiedad no puede convertirse en un Tribunal para emitir fallos, como los que se pronunciaron en el pasado, sobre todo con el añadido de que "NO SE PREJUZGA SOBRE DERECHOS DE PROPIEDAD O POSESION A FAVOR DEL SOLICITANTE", porque en tales casos lo único que se genera es incertidumbre, por lo que se consideró que fuera una autoridad Judicial la que revisará las condiciones de posesión del solicitante y emitiera su fallo, en el sentido de que por el transcurso del tiempo ha operado la prescripción positiva a favor del solicitante respecto del inmueble al que se refiere la Inmatriculación, ordenándole al C. Director del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal que se inscriba el dominio correspondiente en el mismo Folio Real en que se inscribió la Resolución que se dictó en la Inmatriculación. Así como de que por haber operado la prescripción positiva a favor del solicitante, se deje sin efectos la mención que dice: " ESTA RESOLUCION NO PREJUZGA SOBRE DERECHOS DE PROPIEDAD O POSESION QUE PUEDA EXISTIR A FAVOR DEL SOLICITANTE O DE TERCEROS", y que la sentencia constituya el TÍTULO DE PROPIEDAD del solicitante.

De ahí que en el Boletín Judicial de fecha diez de mayo de 1991, se hizo la publicación del acuerdo plenario del Tribunal Superior de Justicia, del ocho de mayo del mismo año que a la letra dice:

"México Distrito Federal, a ocho de mayo de mil novecientos noventa y uno.....El Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a fin de expedir los términos del decreto de reformas publicado en el Diario Oficial de la Federación correspondiente al 4 de enero del año en curso, referentes al artículo 122

fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por así permitirlo ya las posibilidades presupuestales, y con el propósito de otorgar a los núcleos sociales que así lo requieran una atención especializada en relación con el procedimiento judicial de Inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal.....

ACUERDA

PRIMERO.- De conformidad con las facultades que a este Cuerpo Colegiado concede el artículo 28 fracción I parte final de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, se establece que con efectos al 13 de mayo en curso, comenzarán a funcionar en la sede oficial que estará ubicada en la calle de Lucas Alemán N° 45 , Colonia Obrera de esta capital, cinco Juzgados Civiles de nueva creación, especializados en la Inmatriculación Judicial de Inmuebles, que conocerán de los asuntos de esa materia, que a partir de la fecha indicada les sean turnados."

En esa forma fueron creados los Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial en el Distrito Federal y los procedimientos se analizarán en los siguientes apartados.

4.2 CONCEPTO DE INMATRICULACIÓN.

El concepto de Inmatriculación se encuentra contemplado en el primer párrafo del artículo 3046 del Código Civil del D.F., el cual a la letra nos dice: "La

Inmatriculación es la inscripción de la PROPIEDAD O POSESIÓN de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales...”

El maestro Ramón Sánchez Medal, establece que el Código Civil habla de dos acepciones a la palabra *Inmatriculación* a saber; “en un primer sentido denota el ingreso de un determinado inmueble al Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales; y otro sentido que consiste en abrir, dentro del nuevo sistema registral del folio real o del registro de fincas, un folio real individual con un número registral o de *matricula* que será progresivo e invariable y número catastral si lo hubiere (Artículo 23, fracción III del Reglamento.) a un determinado inmueble que tenga o no antecedentes registrales, para que a partir de ese momento, solo en ese folio se inscriban los títulos formales (escrituras públicas, resoluciones judiciales o escrituras privadas ratificadas) relativas a los títulos materiales (actos o hechos que producen efectos jurídico reales) sobre dicho inmueble, para dar publicidad a la existencia de la propiedad o de otros derechos reales sobre el mismo bien raíz de que se trate”⁴¹.

Al respecto es necesario hacer la diferenciación entre la figura de la Inmatriculación y la inscripción por primera vez (primera inscripción). Puesto que si bien es cierto a partir de enero 1979, en que entro a regir el nuevo sistema registral de folio real o del registro de fincas, todo acto de transmisión de propiedad o cualquier otro donde se afectaba un determinado bien se practicaba la primera inscripción dando pie a designar un folio seriado y numerado y de esa manera “ inmatricular” e incorporar al mencionado sistema de registro.

Por lo anterior hay que considerar que en sentido amplio la Inmatriculación puede entenderse como la incorporación de un bien inmueble al nuevo sistema registral de folios por medio de la anotación por vez primera de una operación relativa a ese bien en el FOLIO REAL, según lo establecido en el Artículo 54 del Reglamento. Y que aquellos inmuebles que hasta la fecha, a partir de enero de 1979, no hayan tenido una operación traslativa de propiedad o de otros derechos reales, seguirán sin esa "Inmatriculación", es decir, sin estar incorporados todavía al nuevo sistema registral del folio real o el registro de fincas, pero sus respectivos asientos registrales y sus correspondientes antecedentes registrales continuaran anotados en los libros que en el anterior sistema registral se inscribieron.

La Inmatriculación en sentido estricto se ve contemplado en el citado Artículo 3046 del Código Civil, en el cual se exige como requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no esté inscrito en esa Institución, realizándose una búsqueda exhaustiva de los antecedentes registrales por parte del Director General, así como solicitando a las Autoridades Administrativas competentes la información respectiva, según lo establecido en el Artículo 109 del Reglamento. Claro ésta que si el inmueble se encuentra ya inscrito en el Registro y llegara a expedirse indebidamente el certificado de no inscripción de tal inmueble, este certificado no deja sin efecto la inscripción ya existente, ni prevalece sobre tal inscripción ya existente, porque de lo contrario se iría contra el principio registral del "*tracto sucesivo*", principio que establece como presupuesto registral que para poder practicar una inscripción o un asiento en el registro, es preciso que el acto

⁴¹ Ramón Sánchez Meda! " Contratos Civiles " op. Cit. Pag. 543.

dispositivo de que se trate, provenga o emane de un titular inscrito⁴², esto es, "que el transmitente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transmitente de mañana."⁴³

4.2.1. OBJETO QUE TIENE LA INMATRICULACION.

- A. Atribuir a la posesión la publicidad registral
- B. Establecer la certeza del tiempo transcurrido de la posesión
- C. Tener a la posesión inscrita como apta para prescribir, es decir, con las características de buena fe, pacífica, continua, pública y en concepto de propietario.

4.3 TIPOS DE INMATRICULACION

Como hemos visto la Inmatriculación consiste en incorporar al mundo registral el documento que contiene los actos jurídicos por los cuales se adquieren derechos sobre un inmueble sin antecedentes registrales y mediante una resolución que la ordene ya sea JUDICIAL o ADMINISTRATIVA.

El tercer párrafo del artículo 3046 establece las formas de obtención a las que puede incurrir el interesado: ".....El interesado en la Inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:"

⁴² Lacruz berdeja " Derechos Reales" Edit. Edicion. Pag.

⁴³ Roca Sastre. Op. Cit. Pag. 245

1) La Inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio
- b) Mediante información posesoria.

2) La Inmatriculación administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio Público federal o local un inmueble.
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto
- c) **Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3051 de este Código;**
- d) **Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del Artículo 3052 del presente Código.**
- e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del Artículo 3053 de este Código.

1) La Inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio
- b) Mediante información posesoria.

2) La Inmatriculación administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio Público federal o local un inmueble.
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto
- c) **Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3051 de este Código;**
- d) **Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del Artículo 3052 del presente Código.**
- e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del Artículo 3053 de este Código.

4.3.1. NATURALEZA JURIDICA DE LA INMATRICULACION JUDICIAL.

En el caso de la Inmatriculación Judicial, esta se otorga en virtud de una resolución que lo ordene mediante procedimiento judicial, basándose en una información de dominio o de información posesoria, conforme a lo establecido en el Artículo 3046 Fracción I del Código Civil:

- a) **Mediante información de dominio:** Esto es que el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el libro Segundo Título Séptimo, Capítulo II del Código Civil y no tenga título de propiedad ó teniéndolo no sea susceptible de inscripción por considerarse defectuoso, podrá ocurrir ante Juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad (Artículo 3047.)

Al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido la siguiente tesis conforme a lo establecido en el artículo 3047 del Código Civil. "el que tenga una posesión jurídica de un Bien Inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlo y no tenga título

de propiedad, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles; pero se requiere que el inmueble no este inscrito a favor de persona alguna en el Registro Público.

De lo anterior se sigue que una información AD PERPETUAM promovida respecto de un inmueble **INSCRITO**, es ineficaz para demostrar la posesión y la consecuencia para adquirir la prescripción.⁴⁴

b) Mediante información posesoria: Se refiere a que "...el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, a favor de persona alguna , aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente.

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento respecto de las informaciones que establece el artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles. el efecto de la inscripción será tener a posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años contados desde la fecha de la inscripción." (Artículo 3048.)

⁴⁴ Suprema Corte de Justicia de la Nación, tesis de ejecutorias 1917-1985. Apéndice al SJF cuarta parte, Tercera Sala, México 1985. Pag, 481.

I. PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION JUDICIAL.

Este procedimiento se lleva a cabo por medio de un juicio sencillo que surge para facilitar tramites ante la exigencia de la sociedad, debido al problema que presentaba la regularización de la tenencia de la tierra sobre bienes inmuebles que carecen de antecedentes registrales. Es un procedimiento sui-generis regulado en el Artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles el cual se refiere a las notificaciones y no en un capitulo aparte, que a mi juicio sería lo correcto ya que en la practica algunos abogados ignoran que el procedimiento de Inmatriculación Judicial se encuentre regulado en dicho Artículo.

Este procedimiento inicia como todos, por la demanda; aunque en este juicio hablamos no de una demanda sino de una solicitud, la que sigue los mismo requisitos de la demanda, a la que el maestro Ovalle Favela define como "El acto procesal introductivo de instancia, por virtud del cual el actor somete su pretensión al Juez con las formas requeridas por la Ley, pidiendo una sentencia favorable a su interés."⁴⁵

Dicha solicitud deberá mencionar la información requerida en el Artículo 122 Fracción III, la cual es la siguiente:

- a) El origen de la posesión, narrando mediante que acto se obtuvo, la cual deberá ser en concepto de dueño.
- b) En su caso, el nombre de la persona de quien se obtuvo la posesión.

- c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquella si fuere conocido.
- d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias.
- e) El nombre y domicilio de los colindantes.

Es indispensable para la integración de la solicitud de Inmatriculación Judicial ante el Juzgado que conozca del procedimiento que se acompaña:

- a) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal.
- b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en que se solicite dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento de Inmatriculación Judicial.

Por último se acompaña el documento ó documentos por el cual se adquirió la posesión, así como las copias de traslado correspondientes.

En este procedimiento intervienen:

1. La parte ó el peticionario.
2. En su caso, la persona de quien se obtuvo la posesión.
3. El C. Agente del Ministerio Público adscrito al Juzgado.
4. Las personas colindantes del predio a inmatricular

⁴⁵ Ovalle Favela José, "Derecho Procesal Civil", edit. Harla, México 1980, Pag.47.

5. El Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal.
6. El representante legal de la Secretaría de Desarrollo Social.
7. El C. Representante legal del Departamento del Distrito Federal.

Posteriormente a la entrada de la solicitud se publicarán los edictos correspondientes establecidos en el mismo Artículo 122 del citado ordenamiento el cual establece que "...cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y conforme a lo establecido por el Artículo 3047 del Código Civil, para el Distrito Federal, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas; el edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito, sección Boletín Registral y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte extrema del inmueble de que se trate en el que conforme a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general la existencia del procedimiento de Inmatriculación Judicial respecto de ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

Terminada la publicación se correrá traslado al Ministerio Público, al registrador del Registro Público de la Propiedad, a los colindantes y a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuera conocido para que en el término de nueve días contesten o no sin necesidad de acuse de rebeldía.

Al vencerse el último término del traslado el Juez abrirá una dilación probatoria por treinta días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata.

Al respecto la prueba testimonial es una de las pruebas fundamentales en el procedimiento de Inmatriculación, ya que se considera que los que conocen las condiciones de posesión del solicitante ó demandante, son los vecinos del lugar de ubicación del predio a inmatricular, de ahí que se requiera la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular ó en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación de que se trata.

Concluida la recepción de pruebas, el Tribunal dispondrá que las partes aleguen por sí o por sus abogados o apoderados, primero el actor y luego el demandado; el Ministerio Público alegará también, procurando la mayor brevedad y concisión. No se podrá hacer uso de la palabra por más de un cuarto de hora en primera instancia y de media hora en según (Artículo 393, Código de Procedimientos Civiles.). los alegatos deben estar contenidos por una breve relación de hechos controvertidos ó un análisis minucioso de las pruebas aportadas para poder probarlos. Con esa narración de hechos se pretende demostrar al juzgador que los medios de prueba presentados por la parte que promueve los alegatos se tengan debidamente probados los hechos afirmados.

Por último la sentencia se pronunciará después del término de alegar, dentro de ocho días. Esta es apelable en ambos efectos y el recurso se substancia como en los juicios ordinarios.

II. OPOSICION AL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION JUDICIAL.

Respecto de este tema encontramos el Artículo 3049 que a la letra dice:

Artículo 3049.- Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial podrá hacerlo valer ante el Juez competente.

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información; si este estuviese ya concluido y aprobado deberá el Juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción si aún no la hubiese practicado y si ya estuviese hecha para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición quedará éste sin efecto, asentándose en el caso, la cancelación que proceda.

Cabe aclarar que según lo establecido en el Artículo 3057 del Código Civil "la Inmatriculación realizada mediante resolución judicial o administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.".

4.3.2. NATURALEZA JURIDICA DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

En el caso de la Inmatriculación Administrativa, esta se encuentra regulada en los artículos 3046, 3050 al 3054 del Código Civil, así como en los Artículos 106 al 113 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, los cuales analizaré a continuación:

Iniciamos por determinar los casos en los cuales se obtiene la Inmatriculación Administrativa, los cuales podemos apreciar en el Artículo 3046 Fracción II:

II. La Inmatriculación administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio Público federal o local un inmueble.
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto
- c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3051 de este Código;
- d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del Artículo 3052 del presente Código.

- e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del Artículo 3053 de este Código.

En base a lo anterior analizaremos cada uno de los casos por los cuales se obtienen la Inmatriculación Administrativa:

- En los casos previstos en los incisos a) y b), la Inmatriculación Administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público, quien ordenara de plano (Art. 3050 del Código Civil.)
- Quien tenga título fehaciente (inciso c)), podrá solicitar la Inmatriculación si reúne los requisitos siguientes (Art.3051):

que acredite la propiedad mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla.

Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de 5 años.

Que manifieste si esta poseyendo o el nombre del poseedor.

Acompañe constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble.

- Quien quiera inmatricular un inmueble adquirido por prescripción positiva (inciso d)), ocurre ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción conforme el siguiente procedimiento(Artículo 3052):

1) El interesado presentará solicitud que exprese:

- a) Su nombre completo y domicilio.
- b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas.
- c) La fecha y causa de la posesión, que consiste, colindancias y medidas.
- d) Que la posesión que invoca es de buena fe.
- e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario, en el caso, y los del causante de aquélla si fuere conocido
- f) el nombre y domicilio de los colindantes.

2) A la solicitud a que se refiere la fracción anterior, el interesado deberá acompañar:

- a) El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe.
- b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique la forma indubitable del inmueble, y
- c) Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

3) Recibida la solicitud el Director del Registro Público la hará del conocimiento por correo certificado y con acuse de recibo de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de

nueve días hábiles para que manifiesten lo que a su derecho convenga.

El Director del Registro Público, además mandará a publicar edictos para notificar a las personas que pudiesen resultar perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratase de bienes urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación;

4) Si existiera oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el Juez Competente.

5) Si existiere oposición el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya Inmatriculación se solicita.

El Director podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho;

6) La resolución administrativa del Director del Registro Público será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la Inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor a hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a este Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá de expresar los fundamentos en que se apoya.

- Quien quiera inmatricular mediante la inscripción de posesión de buena fe apta para prescribir (inciso e), deberá realizar el mismo procedimiento antes señalado, a excepción de que deberá probar su posesión por los medios que produzcan convicción al Director entre los cuales será necesario el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya Inmatriculación se solicita. (Art. 3053 del Código Civil.).

4.4. EXPEDICION DEL CERTIFICADO DE NO PROPIEDAD POR PARTE DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

El Artículo 3046 establece como requisito previo para cualquiera de los dos procedimientos de Inmatriculación que el Registro Público de la Propiedad emita un certificado de no inscripción, el cual es aquel documento que acredita que el bien materia de la Inmatriculación no esta inscrito en dicha Institución en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expide. Esto como sabemos es de suma importancia toda vez que la Inmatriculación procede

únicamente en los casos de los inmuebles que carezcan de antecedentes registrales.

Para la expedición de dicho certificado el interesado deberá presentar solicitud que contenga los siguientes datos y documentos:

- I. Nombre y domicilio del solicitante.
- II. Ubicación superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate;
- III. Denominación del predio en caso de que la tenga,
- IV. Plano catastral expedido por el Departamento o en su defecto, plano autorizado por profesionista legalmente acreditado.
- V. En su caso la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trate.

Una vez recibida la solicitud debidamente integrada el Artículo 109 del Reglamento del citado ordenamiento establece que en un término de cinco días hábiles el Director del Registro Público tiene la obligación de iniciar una búsqueda exhaustiva de los antecedentes registrales del inmueble solicitado, para la cual podrá solicitar si lo considera pertinente a las autoridades administrativas competentes (Secretaría Reforma Agraria, D.D.F., Secretaría de Desarrollo Social) la información respectiva.

Dentro de los diez días hábiles posteriores a la recabación de los datos y la información necesaria, el Registro Público expedirá el certificado de no inscripción, el cual deberá de contener cuando menos: (Art. 110 del Reglamento)

- a) La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871 a la fecha de la expedición del certificado.
- b) La mención que el inmueble de que se trata, no esta afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal;
- c) El señalamiento de que el inmueble no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación ni del Departamento, y
- d) El uso de suelo autorizado del inmueble de que se trate.

Es evidente que la exigencia de la ley consistente en que para la Inmatriculación debe de exhibirse el certificado de no inscripción, es con el fin de proteger los derechos de posibles propietarios inscritos; pero en la practica ese certificado es expedido con verdadera ligereza; además si bien es cierto la declaración del Registro Público de la Propiedad, de haber realizado una búsqueda exhaustiva por más de 100 años, es imposible, dada la complejidad con la que se manejaba esta Institución en el sistema registral anterior al de los folios. Por lo que respecta a los incisos b) y c) del citado Artículo, estos no son aplicables en la practica ya que el Registro Público no puede determinar la situación Jurídica del inmueble fuera de esta Institución, toda vez que le corresponde a otras dependencias cerciorarse de que el bien inmueble no se encuentre registrado en ellas.

Por lo anterior me da la impresión que la emisión del certificado de "No Propiedad" se da en cumplimiento a un simple requisito formal.

CAPITULO QUINTO

EL ALCANCE JURIDICO DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA Y SUS DEFECTOS.

5.1. INMATRICULACION E INFORMACION AD PERPETUAM COMO FORMAS DE REGULARIZACION DE TIERRA

La información ad perpetuam a diferencia de la Inmatriculación administrativa, es un procedimiento que se substancia en la vía jurisdiccional, este procedimiento es de jurisdicción voluntaria; la cual comprende todos los actos en que, por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del Juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre las partes determinadas.

La información ad per petuam solamente podrá decretarse cuando no tenga interés mas que el prominente, según lo establecido en el Artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles; esta se realizará con la finalidad de:

- Justificar algún hecho o acreditar un derecho;
- Justificar la posesión como medio para acreditar el domino pleno de un inmueble; y
- Comprobar la posesión de un derecho real.

En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con

citación al Ministerio Público, y en el de la tercera con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real. El Ministerio Público es una parte fundamental en el procedimiento puesto que éste representa los intereses de la sociedad. El artículo 895 establece la presencia del Ministerio Público Cuando:

- La solicitud promovida afecte los intereses públicos
- La solicitud promovida se refiera a la persona o bienes de menores incapacitados;
- La solicitud tenga relación con los derechos o bienes de un ausente, y
- Lo dispusieren las leyes.

El Ministerio Público y las personas con cuya citación se recibió la información, pueden tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad.

Si a la solicitud promovida se presentara parte legítima que se opusiere, el negocio se continuara conforme al procedimiento contencioso, de acuerdo con la naturaleza del asunto.

Una vez concluido el procedimiento el Juez ordenará que la Información se protocolize ante Notario Público que designe el prominente el cual extenderá un testimonio al interesado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad procediendo a la Inmatriculación Judicial contemplada en el artículo 3047 ya citado en capítulos anteriores.

De lo anterior podemos ver que la Información Ad perpetuam es el primer paso que se debe seguir para la tramitación de la Inmatriculación Judicial, siendo esta el procedimiento más acertado puesto que antes de que el Director del Registro Público de la Propiedad juzgue sobre la procedencia de la inscripción que se pretenda tramitar, el Juez competente, como órgano encargado de emitir resoluciones sobre negocios en conflictos, ya decreto la procedencia del negocio, y evaluó las pruebas presentadas por el prominente.

Por su parte la Inmatriculación Administrativa según el Legislador, estará a cargo únicamente por el Director del Registro Público de la Propiedad, quien sin tener facultades por ser funcionario de una Institución Administrativa, conduce un procedimiento que aunque considerado de Jurisdicción Voluntaria, compete a los Tribunales u Organos Jurisdiccionales, como lo hemos estado afirmando a lo largo de la investigación.

5.2. INSEGURIDAD DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

Este medio de Inmatriculación aparentemente inocuo, y al que don Ramón Sánchez Medal califica de " agua de borrajas" ha sido manejado en forma por demás ilegal y peligrosa; debido a que primero que nada partimos con la incógnita que mediante la inscripción de ¿que título o derecho? produce el efecto de inmatricular este procedimiento, ya que, aunque los interesados, para iniciar el procedimiento correspondiente deberán acreditar "que les asiste el derecho para obtenerla", la ley no señala que derecho deben demostrar, independientemente de que el Director del Registro Público no tiene facultad para reconocer y declarar que los interesados son o

no titulares de derecho alguno sobre el inmueble inmatriculado. Pues su resolución como lo establece el Artículo 3008 del Código Civil tiene efectos únicamente declarativos.

En lo particular haremos mención del inciso c) de la fracción II del Artículo 3046, la cual establece " II. .- La Inmatriculación puede obtenerse, mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad". Ahora bien nos preguntamos ¿es correcta tal aplicación de la Ley?, considero que no, pues debemos partir del punto de que dicho inciso no establece que es un "título Fehaciente" puesto que si bien es cierto, al señalar al contrato privado de compraventa, autenticado en los términos del Art. 3005 fracción III como medio de Inmatriculación. Anteriormente se hacía considerándolo como un contrato de compraventa que reunía todos los requisitos que la misma ley exige para la perfecta formación del mismo, señalando que el titular de ese derecho no tiene ningún antecedente que demuestre su derecho, bastando únicamente con su declaración a título de dueño. Acto que desde mi punto de vista es nulo ya que realmente se debe de acreditar que derecho le asiste.

Asimismo vemos que en las operaciones de compraventa que se critican, el vendedor (que como demostración o prueba de su derecho de propiedad aporta solamente su dicho), se encuentra según el caso; dentro del supuesto del Art. 3047, en relación con el Art. 3046, Fracción I inciso a), o bien en el supuesto del 3048 en relación con el 3046 fracción I inciso b) del CÓDIGO CIVIL para el D.F.; pues indudablemente que no tiene título de propiedad o que teniendolo no es inscribible por ser defectuoso y por lo mismo para poder efectuarse en su favor la primera inscripción

de su propiedad o posesión sobre dicho inmueble causando así la Inmatriculación del mismo, debe PRIMERAMENTE mediar la resolución judicial que declare, según el caso, que ese sujeto se ha convertido en dueño mediante la USUCAPION o bien que tiene respecto de la finca, una posesión apta para prescribir mediante la INFORMACION AD PERPEUAM.

Puesto que en el caso referido, el vendedor transmite a su comprador la misma situación jurídica de que era titular; no puede pensarse que por un acto jurídico celebrado entre ellos, la situación jurídica del causahabiente vaya a ser diferente a la de su causante (simple poseedor). Creo que considerar la compraventa que nos ocupa como medio de Inmatriculación, equivaldría a dejar sin efecto lo dispuesto por el Artículo 3047 del Código Civil, pues fácilmente, mediante la celebración del contrato de compraventa aludido, (que por si solo se puede considerar como defectuoso) se evita la necesidad de la resolución judicial que la ley exige como requisito para la inscripción primera del dominio del enajenante y como consecuencia la Inmatriculación; dejándose desamparados los principios de seguridad jurídica a que la misma ley trata de preservar mediante los procedimientos establecidos por el citado Artículo 3047 del Código Civil.

Por último diré que en las operaciones de compraventa de referencia, en que falta la prueba del derecho de propiedad por parte del vendedor; solo se puede concluir en alguna de las dos situaciones siguientes: o el vendedor sólo tiene derechos posesorios (cuya aptitud para prescribir sólo puede calificar un Juez) y por lo tanto tales derechos enajenó; o bien, estamos ante la presencia de venta de cosa ajena con sus posibles consecuencias de nulidad y aunque se trata de una nulidad relativa que

solo el comprador puede invocar, aún en el caso de que no fuera invocada, también es verdad que dicha venta no produjo transmisión de propiedad alguna, puesto que el vendedor no la tenía. Pero en ninguno de los casos tiene efectos traslativos de dominio en sí misma y por lo tanto de ella no puede derivarse una inscripción de dominio a favor del comprador.

En síntesis , pienso que mientras no se demuestre con título de propiedad que contenga los requisitos que la ley establece, manifestando que el enajenante es el propietario de la finca, debe mediar **RESOLUCIÓN JUDICIAL** para que el título pueda considerarse como medio inmatriculatorio.

En el caso del Inciso d) de la Fracción II del Artículo 3046, que establece que la Inmatriculación Administrativa se obtendrá mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva decretada según el Artículo 3052 Fracción VI del Código Civil, por el Director del Registro Público de la Propiedad. Vemos que en el procedimiento de la Inmatriculación administrativa regulado en dicho Artículo 3052, se suprime totalmente la intervención judicial, así como la del Ministerio Público, quien debe supervisar por decirlo así todo el procedimiento en defensa de los interesados y de cualquier tercero perjudicado, otorgándose esta facultad exclusivamente a un Funcionario Administrativo como lo es el Director del Registro Público de la Propiedad, a quien se dan funciones de autoridad judicial para resolver sobre la justificación del derecho de propiedad o de posesión de quien promueve las diligencias; facultad que conforme a derecho debe ser exclusiva de la autoridad judicial, atribuyéndosele precisamente al Juez, quien debe calificar si se han llenado o no los requisitos para que la posesión sea apta para prescribir.

Ahora si bien es cierto la prescripción solo procederá mediante Juicio Ordinario contra el que aparezca como propietario en el Registro Público de la Propiedad a fin de que se declare a favor del solicitante, que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende la PROPIEDAD; según lo establecido en el Artículo 1156 del Código Civil. Posteriormente la sentencia Ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de Título de propiedad. (Art. 1157.)

Como vemos la prescripción es un procedimiento de orden Jurisdiccional previo a la inscripción en el Registro Público, puesto que primero un Juez Competente tiene que valorar los medios con los que se pretende adquirir la propiedad por medio de dicho juicio y después proceder a su inscripción en el Registro, elevando la sentencia a título de propiedad. Por lo que considero el mencionado Artículo 3052, como procedimiento para declarar la propiedad en virtud de la prescripción se sale de toda esfera Jurídica., siendo este totalmente inaceptable.

Hay que tener en cuenta, que en la Legislación, la Inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales y la prescripción es la inscripción de la propiedad mediante un juicio que se promueve en contra de la persona que aparece como propietario en el Registro Público de la Propiedad.

5.3. CASO PRACTICO DEL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

El caso practico que a continuación se presenta, tiene como objetivo primordial el hacer una comparación de la teoría vista en el capítulo IV, tema "el Procedimiento Administrativo", y un caso en particular; para demostrar que la teoría no alcanzó el fin planeado que se tuvo al crear la figura de la Inmatriculación Administrativa, cayendo en un estado de derecho incongruente generador de inseguridad Jurídica en relación a la regularización de la tenencia de la tierra.

Cabe hacer mención que este caso es sólo un ejemplo de los errores en los que incurre el Director del Registro Público de la Propiedad, puesto que emite una resolución a favor del solicitante, decretando la Inmatriculación Administrativa, por considerar que opera la Prescripción de acuerdo a lo establecido en el Código Civil del D.F., en su artículo 3052, con relación al artículo 3055, Artículos que rompen con toda seguridad Jurídica.

SOLICITUD PRESENTADA AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL Villalonga No. 15 P r e s e n t e .

ROCIO OROSCO TOPETE-----, por mi propio derecho, de-- nacionalidad mexicana, señalando como domicilio para oír y reci bir notificación el inmueble marcado con el número 73 de la Ca-- lle de José Ma. Izazaga, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc-- C. P. 06080, de esta Ciudad, autorizando para tales efectos a-- incluso para comparecer a todas las diligencias que sean necesar-- rias a las Licenciadas Juana Sánchez Correa y Elena Segura Tre-- jo, ante usted con debido respeto comparezco a exponer:

Que en atención al programa de Regularización Territorial ordenado por el C. P. Ramón Aguirre Velázquez, Jefe del Departamento del Distrito Federal, vengo a promover la INHA TRICULACION ADMINISTRATIVA del inmueble que tengo en posesión a título de dueño, de acuerdo a los siguientes hechos y considera ciones de derecho.

HECHOS

I.- El predio que es objeto de este procedi-- miento no se encuentra inscrito a favor de persona alguna en-- esa Dependencia a su favor, como lo acompaña con el INSCRIP-- TARIO DE NO INSCRIPCION que se acompaña con el número 1 se acompaña el presente.

II.- Con fecha 27 de SEPTIEMBRE de 1983 celebré contrato de compraventa con el C. MARIA LUISA NOVARO PERALOA-----, ubicado en AV. SAN BERNARDO -- 962 FRACCION PREREBRO ACOTAL COL. SAN JERONIMO L. Delegación-- MAGDALENA CONTRERAS como lo acredito con el documento que se-- anexa a este escrito, el lote en cuestión tiene las siguientes-- medidas y colindancias: SUPERFICIE: 291.24 M2.
 AL NORTE: EN 21.90 MTS. CON FRACCION 9 PROPIEDAD DE CAROLINA--
 AL SUR: NOVARO VDA. DE ECHAURI-----
 AL SUR: EN 21.65 MTS. CON FRACCION 7 PROPIEDAD DE MA. LUISA--
 NOVARO PERALOA-----
 AL ORIENTE: EN 13.25 MTS. CON-----
 AL PONIENTE: EN 13.50 MTS. CON CALLEJON SIN NOMBRE-----

SOLICITUD PRESENTADA AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.(2)

III.- Manifiesto bajo protesta de decir verdad que desde que adquirí el inmueble objeto de la presente inscripción y hasta la fecha lo he poseído en forma pacífica, pública, continua, de buena fé y a título de dueño, por lo que se reúnen todos y cada uno de los requisitos que exige el Artículo 3052-- del Código Civil para el Distrito Federal.

IV.- El lote que ha quedado descrito en el cuerpo-- de esta solicitud se encuentra plenamente identificado en el-- plano autorizado por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Distrito Federal, extremo que se acredita con la copia heliográfica del plano que para tal efecto se anexa, en el que se encuentra marcado el número de lote manzana

V.- Para los efectos de la fracción III del mencionado artículo 3052, señalo el nombre de los colindantes y sus-- domicilios como sigue: MARIA LUISA NOVARO PERALOZA CON DOMICILIO EN CERRO DEL HOMBRE No. 200-2 ROMERO TERREROS, BEATRIZ NOVARO PERALOZA CON DOM. EN CERRO DEL HOMBRE No. 200-3 ROMERO TERRERO, MARCELA ALVAREZ TOSTADO Y VARES TOSTADO CON DOM. EN AV.3 No. 264 COL EL CENTINELA COYOACAN.

P R U E B A S

Para acreditar todos y cada uno de los puntos de-- hechos, ofrezco la siguientes:

a) Documental pública consistente en el Certificado de No Inscripción expedido por esa Dirección, expedido con-- fecha que relaciono con el punto I.

b).- Documental privada consistente en el documento exhibido que acredita el hecho o acto generador de la posesión que detento y que relaciono con el punto II.

c).- Testimonial de los señores MARIA LUISA NOVARO PERALOZA , BEATRIZ NOVARO PERALOZA Y MARCELA ALVAREZ TOSTADO -----, a quienes me obligo a presentar el día y hora en que tenga verificativo la audiencia de ley y que relaciono con el punto III.

ESTA FORMA SE PRESENTA EN ORIGINAL Y CINCO COPIAS

SOLICITUD PRESENTADA AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.(3)

d).- La documental pública consistente en el plano autorizado por autoridad competente y que relaciono con el punto IV.

e).- Documental pública, consistente en los documentos que acreditan el pago del impuesto predial y recibos de derechos por servicios públicos, y que igualmente relaciono con el punto III.

f).- La presuncional legal y humana en todo lo que me favorezca.

D E R E C H O

Funden las presentes diligencias de inmatriculación los artículos 3046 fracción II inciso b), 3052, y demás relativos del Código Civil vigente y 110 y siguientes del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Por lo expuesto y fundado,
EL DIRECTOR, atentamente pido se sirva:

PRIHERO.- Tenerme por presentado con este escrito y documentos que anexo, iniciando las presentes diligencias de inmatriculación administrativa, para acreditar a mi nombre la propiedad del inmueble de que se trata.

SEGUNDO.- Ordenar se hagan las notificaciones previstas en el artículo 3052 del Código Civil para los efectos que se señalan.

TERCERO.- Ordenar se publiquen a mi costa los edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas por una sola vez, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y en el periódico que usted designe.

CUARTO.- En su oportunidad señalar día y hora para el desahogo de las pruebas ofrecidas.

QUINTO.- Dictar resolución concediendo la inmatriculación solicitada y declarando que se han hecho constar los-

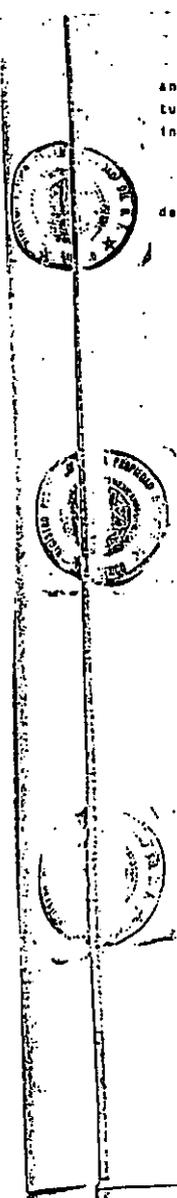
ESTA FORMA SE PRESENTA EN ORIGINAL Y CINCO COPIAS

SOLICITUD PRESENTADA AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. (4)

antecedentes y circunstancias requeridos para adquirir por virtud de la prescripción el predio de que se ha hecho mención e inscribir la propiedad del mismo a mi favor.

PROTESTO LO NECESARIO en México, D.F., a 3 de FEBRERO----- de 1988.


ROCIO OROSCO TOPETE.



ESTA FORMA SE PRESENTA EN ORIGINAL Y CINCO COPIAS

CONTRATO DE CESION DE DERECHOS

CONTRATO DE CESION DE DERECHOS QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA C. SEÑORA MARIA LUISA NOVARO PEÑALOZA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL VENDEDOR", QUIEN SEÑALA COMO DOMICILIO EL UBICADO EN EL CERRO DEL HOMBRE No. 200-2, Y POR LA OTRA LA DOCTORA ROCIO OROZCO TOPETE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "EL COMPRADOR" QUIEN A SU VEZ SEÑALA COMO DOMICILIO EL UBICADO AVENIDA SAN BUENAVENTURA No. 315 -- ALPARRA, DISTRITO FEDERAL., QUIENES CELEBRAN EL PRESENTE CONTRATO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

DECLARACIONES

DECLARA "EL VENDEDOR", SER EL LEGITIMO PROPIETARIO Y HABER ADQUIRIDO EL PREDIO OCOTAL UBICADO EN AVENIDA SAN BERNABE NUMERO NOVECIENTOS SESENTA Y DOS - FRACCION OCHO MEDIANTE CONTRATO PRIVADO DE DONACION QUE CELEBRO CON EL SEÑOR OCTAVIO NOVARO FLORA, QUIEN A SU VEZ ADQUIRIO MEDIANTE CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA CON EL SEÑOR ELIGIO PALOMARES SANCHEZ (ANEXO A ESTE CONTRATO CON EL No. 2) CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS.

NORTE : CON FRACCION 9 21.90 MTS.
PROPIEDAD DE CAROLINA NOVARO VDA. DE ECHAURI.
SUR: : CON FRACCION 7 21.65 MTS..

PROPIEDAD DE MARIA LUISA NOVARO PEÑALOZA.

ORIENTE : CON CALLE 13.25 MTS.

PONIENTE : CON CALLEJON SIN NOMBRE 13.50 MTS.

CON UNA SUPERFICIE DE 291.24 M2., ASIMISMO DECLARA "EL VENDEDOR" QUE DICHO INMUEBLE NO SEENCUESTRA REGISTRADO EN ELREGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

"EL VENDEDOR" MANIFIESTA ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LOS IMPUESTOS Y LIBRE DE CUALQUIER GRAVAMEN Y CUALQUIER AFECTACION.

CLAUSULAS

PRIMERA: "EL VENDEDOR" CEDE A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO TODOS LOS DERECHOS SOBRE ESTE PREDIO A "EL COMPRADOR" Y "EL VENDEDOR", SE OBLIGA A TRANSMITIR LA -----

CONTRATO DE CESION DE DERECHOS (2)

PROPIEDAD DE ACUERDO A LOS ESTIPULADO EN EL PRESENTE CONTRATO A "EL COMPRADOR" QUIEN SE OBLIGA A ADQUIRIR EL PREDIO OCOTAL UBICADO EN AVENIDAD SAN BERNABE NUMERO NOVECIENTOS SESENTA Y DOS FRACCION No. OCHO, COLONIA SAN JERNIMO LID CE., DELEGACION MAGDALENA CONTRERAS, MISMO QUE TIENE UN SUPERFICIE TOTAL DE 291.24 M2. EN LA CANTIDAD DE \$ 285,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M. N.)



SEGUNDA

AMBAS PARTES ESTAN DE ACUERDO EN SEÑALAR COMO PENA CONVENCIONAL LA CANTIDAD DE: \$ 285,000.00 (DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), QUE SE LE APLICARA A LA PARTE QUE NO CUMPLA CON LO ESTABLECIDO EN LAS CLAUSULAS HERRA DE ESTE CONTRATO.

DEPARTAMENTO DE DISTRITO FEDERAL

TERCERA:

ASIMISMO CONVIENEN LAS PARTES EN QUE A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO "EL VENDEDOR" HACE ENTREGA DEL INMUEBLE A QUE SE REFIERE EL MISMO A "EL COMPRADOR".

CUARTA

"EL VENDEDOR" SE OBLIGA AL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN.

QUINTA

AMBAS PARTES DECLARAN SER MEXICANOS POR NACIMIENTO E HIJOS DE PADRES MEXICANOS, MAYORES DE EDAD Y CAPACES PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, DE LO QUE DAN FE LOS TESTIGOS SRITA. ADRIANA H SIERRA NUÑEZ Y EL C. LIC. RUY H SIERRA NUÑEZ. AMBAS PARTES SE OBLIGAN EXPRESAMENTE A SOMETERSE A LAS LEYES Y TRIBUNALES COMPETENTES DEL DISTRITO FEDERAL, EN CASO DE SURGIR CONTROVERSIA.

SE FIRMA EL PRESENTE CONTRATO POR DUPLICADO EN LA CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES.

"EL VENDEDOR"

SRA. MARIA LUISA NOVARO PEÑALOZA

"EL COMPRADOR"

DRA. ROCIO OROZCO TOPETE.

TESTIGOS:

SRITA. ADRIANA H SIERRA NUÑEZ

LIC. RUY H SIERRA NUÑEZ.

Este es el original del presente contrato y se conserva en el archivo de la oficina superior de derecho.

CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION(2)

ASUNTO: CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION
NO. DE ENTRADA

EL C. LICENCIADO HECTOR NIETO ARAIZ, DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

UNITE DE OFICINA DE CERTIFICACIONES E INDICES.

C. FUNDADORA GONZALEZ ALVARADO

USUARIO:

FRANCISCO HERRERA

LABOR:

ANEXOS: 1

RECORDS:

L. ANVERSO

CERTIFICA: Que de acuerdo con los informes rendidos por la Oficina de Certificaciones e Indices, y hecha una búsqueda de libros, índices y demás medios con que cuenta esta Institución, desde la fundación de esta misma al día de hoy NO SE ENCONTRO ANTICIPA-TE DE PROPIEDAD ALGUNO COMO TAL DEL PREDIO DENOMINADO (EL OCOTE), UBICADO EN LA COLONIA SAN JUAN DEL RIO DEL PUEBLO DE SAN JERONIMO, INDICE, PERTENECIENTE A LA DELEGACION MACAMA CONTRERAS, DISTRITO FEDERAL. Con la sujeción, medidas y linderos que se citan en las tres solicitudes de referencia. Expendiéndose el presente con fundamentos en el Artículo 3001 del Código Civil y 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Así mismo constar que se deja a salvo los derechos de terceros que pudieran salir perjudicados por la expedición de esta Certificación. Expedición del interesado se expide el presente certificado en la Ciudad de México, D.F. el día 28 de Octubre de 1988.



ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.
EL DIRECTOR GENERAL

[Signature]
LIC. HECTOR NIETO ARAIZ

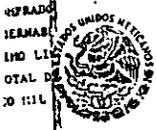


CONTRATO D
JOVARO PER.
DOCTORA ROC
QUIEN A SU
LALPA... DI:
QUIENES DEC
DECLAR
DIO C
FRACC
OCTAV
CONF
CON I
NOSTR
SUR.

ORIEN
PONIE
CON U
LORUE
"EL V
BRE"

PRIMERA: "E
TI

OFICIO DE ADMISION DE LA SOLICITUD



FORMA C

DEPENDENCIA	DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.
SECCION	Area Juridica
MESA	
NUMERO DE OFICIO	
EXPEDIENTE	27/0J/19603/1044/88

CAJITON DEPARTAMENTO DEL REGISTRO FEDERAL, QUE REGISTRO FEDERAL USULAS

ASUNTO ACUERDO

México, D.F., a 20 de SEPTIEMBRE de 1988.

Por recibido el escrito de cuenta y documentos que se anexan, fórmase expediente y regístrese.- Se tiene por presentado a ROCIO OROSCO TOPETE.

por su propio derecho, iniciando diligencias de inmatriculación administrativa para acreditar a su favor la propiedad del predio mencionado, de conformidad con los artículos 3046 fracción II inciso d), 3052 y relativos del Código Civil vigente en el Distrito Federal.- Hágase del conocimiento de la persona de quien se obtuvo la posesión o de su causante si fuere conocido, así como de los colindantes la iniciación de las mismas, señalándoles un plazo de nueve días para manifestar lo que a su derecho convenga.- A costa del interesado publíquense edictos una solo vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y en el periódico "EL SOL DE MEXICO." para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas. Téngase por ofrecidas las pruebas que se mencionan y para el desahogo de las mismas, se fijará día y hora hábil en que los labores de esta Dirección lo permitan.- Lo acordó y firma el C. Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Licenciado Héctor Nieto Araíz.

DEL PR
ERE EL
PADRES DE
LO QUE DA
SIE"RA M
Y TRIBUNA
SIA.
MEXICO, D.F.
EL NOVECIEZ



AUDIENCIA DE ADMISION Y DESAHOGO DE PRUEBAS

REGISTRACION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL D.F. SECCION Area Particular FOLIO NUMERO DE OFICIO LAPEIDIENTE 27/03/19603/20447/887
--



ASUNTO. ACUERDO

México, D.F., a 12 de NOVIEMBRE de 1988

Por recibidos los ejemplares correspondientes al día 26 del mes de Septiembre de la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y del periódico "El Sol de México" en que se publicó el edicto a que se contrae el Artículo 3052 fracción III segundo párrafo, ordenando agregarse a su expediente para los efectos legales a que haya lugar.

Por ofrecida la testimonial a cargo de los CC. MA. LUIS NOVARO PERALOZA, BEATRIZ NOVARO PERALOZA Y MARCELA ALVAREZ T. quienes para los efectos mencionados en la Fracción V del Artículo 3052 del Código Civil del Distrito Federal se le cita para que tenga verificativo la Audiencia el día 15 del mes NOVIEMBRE del presente año a las 11:40-hrs., lo acordó y firma el C. Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, Licenciado Héctor Nieto Araiz



AUDIENCIA DE ADMISION Y DESAHOGO DE PRUEBAS (2)



FORMA C	
DEPENDENCIA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.	
SECCION Area Juridica	
MESA	
NUMERO DE OFICIO	
EXPEDIENTE 27/Q7/19603/1044/88	

LA DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

ASUNTO ACTA ADMINISTRATIVA.

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las 14:40 horas del día 15 del mes de NOVIEMBRE de 1988, día y hora señalados para el desahogo de la pruebas ofrecidas, comparecen, ante la suscrita Licenciada Josefina Peña Corona, adscrita al Area Juridica de la Institución los señores

MARIA LUISA NOVARO PERALOZA -----
BEATRIZ NOVARO PERALOZA -----

MARCELA ALVAREZ TOSTADO ALVAREZ TOSTADO colindantes del predio materia de la presente inmatriculación, quienes manifestaron en este acto por su orden, que se dan por notificados de la misma y que el procedimiento de que se trata no les para perjuicio alguno por lo que no se oponen al mismo firmando al margen para constancia.

A continuación se procedió al desahogo de la prueba testimonial a que se refiere la fracción V del artículo 3052 del Código Civil vigente y estando presentes las personas señaladas, propuestas en su oportunidad como testigos, fueron protestados y apercibidos de las penas en que incurrir los que declaran con falsedad, de conformidad con lo dispuesto en la fracción I del artículo 247 del Código Penal para el Distrito Federal. Enseguida presente únicamente el señor MARIA LUISA NOVARO PERALOZA por sus generales di-

jo se ORIGINARIA DE MEXICO, D.F. DONDE NACIO EL DIA 11-SEPTIEMBRE 1950 SOLTERA, Y CON DOMICILIO EN CERRO DEL HOMBRE NO. 200-200ERO DE GERREKOS

Identificándose conl. F. C. No PH 11-SEPTIEMBRE 1950

AUDIENCIA DE ADMISION Y DESAHOGO DE PRUEBAS (3)



PARLAMENTO DEL TRGO FEDERAL

FORMA C :	
DEPENDENCIA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL U.F.	
SECCION <u>Area Juridica</u>	
MESA _____	
NUMERO DE OFICIO _____	
EXPEDIENTE _____	

ASUNTO - 2 -

Acto continuo se procedió a interrogarlo, contestando en los siguientes términos, a la primera, que conoce a su presentante desde hace más de 5 años; a la segunda, que sabe y le consta que el señor ROCIO OROSCO TOPETE está poseyendo el predio materia de las presentes diligencias con ánimo de dueño, en forma ininterrumpida, pacífica y pública; a la tercera, que sabe y le consta que es poseedor de buena fé, por haber adquirido el predio de que se trata, por un contrato de 27 SEPTIEMBRE 1963, y que la razón de su dicho lo funda primeramente en la autista que ha llegado con el propio señor durante más 5 años y ser su colindante. Se ratificó en lo expuesto, previa lectura y firmó al margen para constancia.

Enseguida, presente el señor BEATRIZ NOVARO PEHALOZA

por sus generales dijo ser: ORIGINARIA DE MEXICO, D.F. DONDE HACIÓ EL DIA 13 ABRIL DE 1963 IDENTIFICANDOSE CON RUCEN PA 53-06-13 CON FECHA 13 ABRIL 67

Se procedió a interrogarlo, contestando en los siguientes términos, a la primera, que conoce a su representante desde hace más de 5 años; a la segunda, que sabe y le consta que el señor ROCIO OROSCO TOPETE está poseyendo el predio materia de las presentes diligencias con ánimo de dueño, en forma ininterrumpida, pacífica y pública a la tercera, que sabe y le consta que es poseedor de buena fé, por haber adquirido el predio de que se trata, por un contrato de 27 SEPTIEMBRE 1963 y que la razón de su dicho lo

AUDIENCIA DE ADMISION Y DESAHOGO DE PRUEBAS (4)



DEPARTAMENTO DEL REGISTRO FEDERAL

FORMA C:	
DEPENDENCIA	DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.
SECCION	Acta Juridica
MESA	
NUMERO DE OFICIO	
EXPEDIENTE	

ASUNTO - 3 -

funda primeramente en la amistad que ha llevado con el propio señor durante más 5----- años y ser su colindante. Se ratificó en lo expuesto, previa lectura y firmó al margen para constancia.

Enseguida, presente el señor MARCELA ALVAREZ TOSTADO ALVAREZ TOSTADO-----

por sus generales dijo ser: DE MEXICO, D.F. DONDE NACIO EL DIA 14 JUNIO 50 SOLTERA, ARQUITECTA CON DOMICILIO EN AV. 3 No. 264 EL CENTINELA COSCACAN-----

identificándose con R. F. C. AA TM 14 JUNIO- 1950-----

Se procedió a interrogarlo, contestando en los siguientes términos: a la primera, que conoce a su representante desde hace más de 5----- años; a la segunda, que sabe y le consta que el señor ROCIO OROSCO TOPETE----- está poseyendo el predio materia de las presentes diligencias con ánimo de dueño, en forma ininterrumpida, pacífica y pública a la tercera, que sabe y le consta que es poseedor de buena fe por haber adquirido el predio de que se trata, por un contrato de 27-SEPTIEMBRE-1983----- y que la razón de su dicho lo funda primeramente en la amistad que ha llevado con el propio señor durante más de 5----- años, y ser su colindante. Se ratificó en lo expuesto, previa lectura y firmó al margen para constancia. Todas y cada una de las demás pruebas ofrecidas calificados de legales se desahogaron por su propia naturaleza. Con lo que terminó la comparecencia, levantándose la presente acta para constancia, que firman los que en ella intervinieron a las 11:40----- horas del día de su fecha, en la si

AUDIENCIA DE ADMISION Y DESAHOGO DE PRUEBAS (5)



FORMA C	
DEPENDENCIA	DIRECCION GENERAL DEL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.	
SECCION	Area Juridica
MESA	
NUMERO DE OFICIO	
EXPEDIENTE	

ASUNTO - 4 -

ligencia de que la resolución administrativa correspondiente se dictará en los términos de la fracción IV del Artículo 3052 del Código Civil. Day Fe.

P R O M O V E N T E

Rocio Oroasco Topete
ROCIO OROSCO TOPETE

T E S T I G O S

[Signature]
MARCELA ALVAREZ TOSTADO AL *[Signature]* MARIA LUISA NOVARO *[Signature]* BEATRIS NOVARO

POR EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.

[Signature]
LIC. JOSEFINA PEÑA CORONA.



RESOLUCION DICTADA POR EL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE INMATRICULACION.
EXP. 27/OJ/19603/1044/88.

México, Distrito Federal, a 14 de NOVIEMBRE de 1988.
VISTO PARA RESOLVER EN DEFINITIVA EL EXPEDIENTE NUMERO 27/OJ/19603/ 1044-88 RELATIVO AL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA PROMOVIDO POR: ROCIO OROSCO TOPETE

R E S U L T A N D O

I.- Por escrito presentado a esta Dirección General, el día 3 de febrero de 1988, con Folio de entrada y Trámite número 27/OJ/19603/1044/88, compareció por su propio derecho ROCIO OROSCO TOPETE,

solicitando en los términos del inciso d), de la Fracción II del artículo 3046 del Código Civil, la inmatriculación administrativa, para acreditar a su nombre la propiedad D.V. SAN PERNABE 2, 962, FRACCION 8, EN EL PREDIO DE ACOTAL COL. SAN JERONIMO, LIDICE DELEGACION MAGDALENA CONTRERAS.

D. F., con Superficie de 291.24 M2. - - - y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: EN 21.90 MTS. CON FRACCION 9, PROP. DE CAROLINA NOVARO VDA. DE ECHAURI.
AL SUR : EN 21.65 MTS. CON FRACCION 7 PROP. DE MA. LUISA NOVARO PERALLOZA.
AL ORIENTE : EN 13.25 MTS.
AL PONIENTE: EN 13.50 MTS. CON CALLEJON SIN NOMBRE.

II.- Por acuerdo del 15 de agosto de 1988 se dio entrada a la solicitud, ordenándose en los términos del artículo 3057 del Código Civil vigente, hacerla del conocimiento de las personas de quien se obtuvo la posesión y de sus causantes, si fueren conocidos, así como a los colindantes, señalándoseles un plazo de nueve días para manifestar lo que a sus derechos convenga y publicar edictos, para solicitar a las per-

RESOLUCION DICTADA POR EL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD (2)

sonas que pudieren considerarse perjudiciales, a costa del interesado, por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y en un periódico de los de mayor circulación y para el desahogo de las pruebas ofrecidas por el solicitante y la relativa al testimonio de tres testigos vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita se fijará día y hora hábiles en que lo permitan las labores de esta Dirección.

III.- En comparecencia de fecha 18-NOVIEMBRE-44, los colindantes señores C. MARIA LUISA NOVARO PERALOZA, BEATRIZ NOVARO PERALOZA Y MARCELA ALVAREZ TOSTADO no dieron por notificados de estas diligencias manifestando que no se oponen a la misma, ya que no les para perjuicio alguno.

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- Tratándose de la inmatriculación administrativa prevista en el inciso d), de la Fracción II del artículo 3046 del Código Civil vigente, se deberá hacer el análisis de que si se cumplieron las formalidades señaladas en el ordenamiento legal citado, a fin de dejar acreditados los extremos del artículo 3052 del Código Civil.

SEGUNDO.- Siendo la inmatriculación la inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes, y siendo requisito previo que el propio Registro expida un certificado que acredite que el bien de que se trata no está inscrito, el solicitante obtuvo de esta Institución el certificado en cuestión que abarca el período comprendido desde su fundación a la fecha de su expedición, cumpliéndose lo dispuesto en el artículo 3046 del Código Civil, del que aparece que dicho inmueble no está inscrito a favor de persona alguna.

TERCERO.- El promovente pretende acreditar el origen de la posesión del inmueble que detenta con el documento de fecha 27-SEPTIEMBRE-1943, celebrado MA. LUISA NOVARO PERALOZA del que se desprende que tiene más de 5 años de estarlo poseyendo.

RESOLUCION DICTADA POR EL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD (3)

CUARTO. Que con el plano autorizado por autoridad competente del Departamento del Distrito Federal quedó identificado dicho inmueble en forma indubitable, igualmente el estado catastral y predial del inmueble, se acreditó debidamente con la boleta del impuesto predial que lo ampara y que se expidió por la Tesorería del Distrito Federal.

QUINTO. No existiendo oposición alguna por parte de tercero perjudicado o de los colindantes, como ya quedó demostrado, y siendo imposible por parte del solicitante de hacer del conocimiento de la persona de quien obtuvo la posesión de sus causantes, por ignorar su domicilio dado el tiempo transcurrido, se señaló día y hora hábil para el desahogo de las pruebas ofrecidas y la recepción de la testimonial de tres testigos, vecinos del inmueble materia de estas diligencias, y a que se refiere la fracción V del Artículo 5052 del Código Civil, diligencia que tuvo lugar en las oficinas de esta Dirección el 14-NOVIEMBRE-88, a cargo de la LIC. JOSEFINA PESA CORONA.

Los que manifestaron que conocen al Señor ROCIO OROSCO TOPETE desde hace más de 5 años, saber y constarles la celebración del documento exhibido, igualmente que les consta que el inmueble de referencia lo ha venido poseyendo, desde hace más de 5 años con ánimo de dueño en forma ininterrumpida, pública y pacífica, fundando la razón de su dicho, primeramente, por la amistad que llevan y seguidamente por ser colindantes del expresado predio que posee el promovente de estas diligencias.

SEXTO. Por cuanto a la posesión que el solicitante pretende dotantar, en concepto del suscrito se presume con vista de los documentos públicos y privados que obran en este expediente, como son el certificado de no inscripción, el plano autorizado, boletas prediales y que se corrobora además con el testimonio de los testigos, ya que fueron contestes, el manifestar que conocen al solicitante, que viene poseyendo el predio de que se trata de buena fe, ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de propietario favoreciéndole igualmente la presunción legal y humana que se desprende del análisis lógico de las pruebas ofrecidas, de tal modo que no deja lugar a dudas que el solicitante ha venido poseyéndolo con las características y circunstancias que conforma a los artí-

RESOLUCION DICTADA POR EL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD (4)

culos 1151, 1152 Fracción I y demás relativos del Código Civil Vigente, se requiere para adquirir por prescripción positiva la propiedad de los inmuebles.

Por lo expuesto y fundado es de resolverse y se:

R/E S. U. 6 1

PRIMERO. El Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es competente para conocer el procedimiento administrativo de inscripción promovido en los términos de la Fracción VI del artículo 3052 del Código Civil del Distrito Federal, concediendo o denegando la inscripción solicitada.

SEGUNDO. Es procedente la inscripción administrativa y en consecuencia, se declara que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme al Código Civil Vigente, se requieren para adquirir por virtud de la prescripción, la propiedad del predio materia de este procedimiento inscriptorio.

TERCERO. Se advierte al promovente del pago del impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles está sujeto a revisión por las autoridades fiscales respectivas, por lo que se obliga expresamente a cubrirlo tan pronto como le sea notificado su importe, así como el impuesto omitido en su caso, multas o recargos por faltas del pago oportuno.

CUARTO. Inscribese la resolución dictada en este procedimiento de inscripción administrativa, para que surta sus efectos legales, previo el pago de los derechos respectivos.

QUINTO. Notifíquese y cúmplase.

Así resolvió y firma el C. Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Departamento del Distrito Federal, Licenciado Néctor Nieto Ariza:

RESOLUCION DICTADA POR EL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD (5)

HOJA ADICIONAL PARA SELLO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, DEL EXPEDIENTE DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA No 27/OJ/19603/ 44 /88.

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL FOLIO REAL NUMERO 709,359

DERECHOS: \$ REG. DE CAJA DE FECHA

MEXICO, D.F. A 71 DE Mayo 1988

DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL D.F.

EL REGISTRADOR


LIC. HECTOR NIETO ARAIZ.


LIC. JOSEFINA PENA CORONA



FOLIO REAL (SECCION INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD)

NUMERO CATASTRAL

INMUEBLES

70835

ASIENTOS DE PRESENTACION					RUBRICA DEL REGISTRADOR	INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	FU REGIS
NUMERO DE ENTRADA	FECHA			CLAVE			
	D	M	A				
19603 001044	02	02	88	INH. ADVA.		<p>EN LOS TERMINOS DE LOS PUNTOS SEGUNDO Y CUARTO DE LA RESOLUCION DICTADA - POR EL C. DIRECTOR GENERAL, CON FECHA DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DE MIL NOVE CIENTOS OCHENTA Y OCHO EN EL EXPEDIENTE NUMERO 27-01-19603-001044/88, RELATIVO AL PROCEDIMIENTO IMPATRICULATORIO PROMOVIDO POR ROCIO OROZCO TOPETE PARA ADQUIRIR BASES ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION EL PREDIO DESCRITO EN EL ANVERSO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 3052, FRACCION VI DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL SE DECLARA QUE LA POSEEDORA DEL MISMO ROCIO OROZCO TOPETE HA HECHO CONSTAR LOS ANTECEDENTES Y CIRCUNSTANCIAS QUE CONFORME AL CODIGO CIVIL SE REQUIEREN PARA ADQUIRIR POR VIRTUD DE LA PROPIEDAD PLENA Y ABSOLUTA DEL PREDIO DE QUE SE TRATA, POR LO QUE, EN CUMPLIMIENTO DE LA MISMA, SE PROCEDE A PRACTICAR LA PRESENTE INSCRIPCION GENERAL; MANIFIESTA SER: ORIGINARIO DE MEXICO D.F. --- DONDE NACIO EL DIA: --- Y CON DOMICILIO EN EL MISMO INMUEBLE MATERIA DE ESTE PROCEDIMIENTO IMPATRICULATORIO, DERIVADO: NO CAUSA, POR ACUERDO DE FECHA 4 DE JUNIO DE 1987, DEL C. JEFE DE D.D.F. MEXICO, D. F., 21 DE NOVIEMBRE DE 1988, REGISTRADOR: LIC. JOSE MA PENA CORONA, INSCRIBIDO: 1987</p>	

FOLIO DIGITALIZADO

Ciudad de México

Ciudad de México
D.F. y C.
1988-02-29
CERTIFICADOS

CRITICAS AL CASO PRACTICO

- La solicitud de la demanda cumple con los requisitos que el Código Civil del D.F. establece; pero en la parte de los "hechos", funda su petición con un contrato de cesión de derechos, declarando el "vendedor" ser el legítimo dueño, por virtud de una donación hecha por el Sr. Eligio Palomares Sánchez, quien adquirió el bien en cuestión por medio de un contrato privado.

Ahora bien la pregunta es, ¿ bajo qué título fehaciente "el vendedor" esta acreditando su propiedad?, puesto que en la cesión de derechos, donación y contrato privado, sólo se declara la propiedad, sin tener un "título de propiedad"; por lo que lo único que el supuesto vendedor podría transmitir, es la posesión más no la propiedad.

- Claramente podemos ver que el procedimiento se lleva desde la admisión de la demanda hasta la sentencia ejecutoria, pasando por todas las etapas que un Procedimiento de orden Jurisdiccional contiene; siendo que un Organismo Administrativo por naturaleza jurídica no puede resolver controversias ni emitir resoluciones.
- En la resolución emitida por el Director del Registro Público de la Propiedad, se reconoce la capacidad de este para conocer de la Inmatriculación Administrativa, se reconoce también que esta facultado para resolver en los casos de prescripción según el Artículo 3052, previene al promovente para el pago de los impuestos y solicita su inscripción previo el pago de derechos. Una vez inscrito se le otorga al

promoviente el número de Folio Real donde queda registrado la resolución, ahora, la pregunta es, una vez inscrito en el Registro Público de la Propiedad, ¿qué valor jurídico tiene esa resolución?, ¿es un título de Propiedad? ¿es necesario la protocolización ante Notario como en los casos de Información Ad Perpetuam?

Desde mi punto de vista la resolución emitida por el Director tiene únicamente un valor declarativo porque el Registro Público de la Propiedad es una Institución Administrativa con efectos declarativas, y que esta resolución solamente servirá para establecer la posesión, pública, pacífica, continua, y en concepto de dueño del promoviente, como acto previo a la prescripción vía Judicial.

- Respecto a la inscripción en el Folio Real, vemos que se encuentra registrado en la sección de "inscripciones de propiedad", en la cual el Director decreta la propiedad a nombre de la persona que promovió la Inmatriculación Administrativa en virtud de cumplirse lo establecido en el Código Civil, acto que desde mi punto de vista, se encuentra fuera de lugar, puesto que debería de presentarse como un acto previo y no como inscripción de propiedad.

5.4. SINTESIS FINAL

La publicidad como medio de protección a la propiedad dio pie al surgimiento de la seguridad jurídica en materia registral, porque como lo vimos en la investigación, fue necesario antes de surgir propiamente el sistema registral, el hacer público todo derecho relativo a la transmisión de la propiedad, que con el paso del tiempo se fue perfeccionando y formalizando hasta llegar a aparecer la controversial Institución del Registro Público de la Propiedad.

El Registro Público de la Propiedad surgió con el propósito de controlar y hacer público todo acto relativo a los bienes, su principal función como lo vimos es dar publicidad de manera declarativa y no constitutiva dichos actos.

Hasta aquí al parecer la función del Registro Público estaba bien establecida, pero no es hasta 1979 cuando mediante modificaciones al Código Civil del Distrito Federal, se crea la figura de la Inmatriculación que para mi punto de vista en materia de Inmatriculación Judicial no encuentro ningún impedimento para que ésta procediera, pero en cambio la Inmatriculación Administrativa vino a romper todo esquema Jurídico, debido que a lo mejor no fue tomada en el sentido que el Legislador pretendía, pero aún así, buscándole alguna explicación no llego a encontrar razón alguna para su surgimiento.

El procedimiento de la Inmatriculación administrativa si bien es cierto nació con la idea de ser un eficiente y formidable vehículo para eliminar la irregularización de la tenencia de la tierra, problema que parecía ser patrimonio común de los habitantes,

cuya propiedad se había venido transmitiendo reiteradamente a muchos dueños por la vía de la enajenación o de la sucesión, mediante acciones de hecho, revestidas de absoluta buena fe, pero carentes de toda formalidad jurídica.

Pero realmente que paso?.

Primero, sabemos que no todos actuaban de buena fe, dándose con esto el surgimiento de abusos y acciones fraudulentas sobre las personas que tenían justificado su derecho de propiedad y volviendo con la inseguridad jurídica que se daba en el pasado. Y en segundo lugar surgió el error involuntario pero reiterado de inscribir en el folio real correspondiente, la resolución dictada por el Director General del Registro Público de la Propiedad; ya que después se entregaba al interesado como supuesto título de propiedad sin que en dicha inscripción quedará plasmado el documento o contrato que legalmente acreditaba la propiedad.

Lo que realmente se debería haber buscado era que al momento de emitirse la resolución administrativa se declarará, que lo que se estaba reconociendo era el derecho de POSESION apta, para que con el transcurso del tiempo se tramitara la prescripción vía Judicial.

Una analizados los temas señalados, concluiré estableciendo que sólo mediante el procedimiento de Información Ad perpetuam, visto en los capítulos anteriores; el Registro Público de la Propiedad, puede inmatricular una finca.

5.5. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.

Para finalizar mi investigación, a continuación estableceré algunas propuestas que desde mi punto de vista subsanarían las deficiencias que la controversial figura de la Inmatriculación Administrativa contiene:

- Realizar una reforma al Artículo 3046 del Código Civil del Distrito Federal en materia de Inmatriculación, modificando el concepto de dicha figura para quedar de la siguiente manera:

"...Artículo 3046.- La Inmatriculación es la inscripción de la PROPIEDAD O POSESIÓN de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales, en virtud de una RESOLUCION JUDICIAL que decrete el dominio o posesión del solicitante.

Esta Inmatriculación se obtiene de acuerdo a lo establecido en los Artículos 3047 y 3048 del citado ordenamiento, que a la letra dicen:

Artículo 3047.- el que haya poseído Bienes Inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlo y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el Juez competente para acreditar la prescripción, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles.

Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el JUEZ declarara que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 3048.- El que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente.

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento respecto de las informaciones que establece el artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles. El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el plazo de cinco años contados desde la fecha de la inscripción....”

- Derogar los Artículos 3052 al 3054, relativos al procedimiento de la Inmatriculación Administrativa, toda vez que por considerarse un Procedimiento Judicial, este rebasa las funciones de los funcionarios Administrativos, quienes no tienen facultades para decidir en controversias.

- Modificar el Artículo 3055, toda vez que establece que en caso de que hayan transcurrido cinco años después de decretada la posesión pública, pacífica, continua y en concepto de dueño; se podrá tramitar ante el Registro Público de la

Propiedad, la inscripción de propiedad por medio de la prescripción positiva; caso que como vimos a lo largo de la investigación no es posible, debido a que la prescripción es un procedimiento Judicial previo a la inscripción en el Registro Público y que en ningún momento el Director de dicha Institución puede resolver.

- Establecer las características que deba llevar un documento para considerarse "título fehaciente". Desde mi punto de vista solo se deberían considerar como títulos fehacientes los documentos emitidos por el Notario Público cerciorándose este de los antecedentes y medios con los que el solicitante comprueba su titularidad sobre el bien, como es el caso de los testimonios de las escrituras y las actas notariales; así como los documentos que contengan una sentencia ejecutoria emitida por la Autoridad Judicial, a favor del solicitante, la cual declare la titularidad de este sobre el bien.

- La falta de elementos en la búsqueda de antecedentes registrales tomada por parte del Registro Público de la Propiedad hace desvirtuar la credibilidad del certificado de inscripción por diversas razones:
 - 1- El Registro Público de la Propiedad no puede asegurar una búsqueda desde 1871 toda vez que la información anterior a la reforma de 1979 se encuentra registrada en libros, siendo estos libros deteriorados o destruidos por el paso del tiempo o en algunas ocasiones alterados por el hombre en forma ilegal.

 - 2- El Director General nunca se allega de información por parte de otras autoridades administrativas, para cerciorarse de que el inmueble de que se trata

no esta afecto al régimen ejidal o comunal o es patrimonio Inmobiliario de la Federación o del Departamento.

Por lo que considero solo tomar en cuenta dicho certificados para efectos de comprobar su registro en la citada Institución y que se solicite información respectiva en las diferentes dependencias para demostrar en cada una su no inscripción.

- ✓ El juez es la Autoridad competente para conocer de la Inmatriculación y no el Registro Público de la Propiedad.

BIBLIOGRAFIA

AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO " Segundo Curso de Derecho Civil, Bienes, derechos reales, y sucesiones" Cuarta Edición, Editorial. Porrúa, México 1980.

ALEMÁN, LUCAS Historia de Mejico. Tomo I, México D.F. 1942.

CAMY " Comentarios a la Legislación Hipotecaria". Volumen I. Pamplona. 1974.

CASTAN TOBEÑAS JOSE "Derecho Civil , Español" Tomo II, 14ª Edición. Editorial. Reus, S.A. Madrid.

DE IBARROLA, ANTONIO "Cosas y Sucesiones", Quinta Edición, Edit. Porrúa, México 1981.

FLORIS MARGADANT GUILLERMO " Derecho Privado Romano" Duodécima Edición, Editorial. Esfinge, México D.F. 1983.

GABINO FRAGA "Derecho Administrativo" 12ª. edición Edit. Porrúa , 1997.

GONZALEZ MARTINEZ, JERONIMO Instituciones de Derecho Hipotecario, Barcelona 1945, Segunda Edición , Bosch, casa Editorial.

GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO. "El patrimonio" 5º Edición. Edit. Porrúa . México. 1995.

HERNANDEZ LÓPEZ AARÓN, " Manual de Procedimientos Civiles". Editorial Pac. Tomo I, México 1986.

LACRUZ BERDEJA " Derechos Reales" Editorial . Edición.

LEGISLACION FEDERAL COMPLEMENTARIA DEL DERECHO CIVIL MEXICANO.
Varios autores dirigidos por el Lic. Jacinto Pallares. 1897.

MATEOS ALARCÓN MANUEL. Lecciones de Derecho Civil. Estudios Sobre el Código Civil del Distrito Federal. México 1885.

MEZA MARIN, FRANCISCO. "Registro de la Propiedad, significado y función. Ponencias y comunicaciones presentadas al Cuarto Congreso Internacional de Derecho Registral."

OVALLE FAVELA JOSÉ, "Derecho Procesal Civil", Editorial. Harla, México 1980.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO, Derecho Registral, 5a. Edición, México, Porrúa 1995.

PLANIOL, MARCEL Y GEORGES RIPERT, "Tratado elemental de Derecho Civil, Méx. 1983, Editorial Cajica,

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL "Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Posesión" Editorial. Porrúa. México . 1976.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL. "Teoría General de los Derechos Reales" México, D.F., 1947, Primera Edición.

RIOS HELLING JORGE, La practica del Derecho Notarial I, 1a. Edición, Editorial McGraw Hill.

ROCA SASTRE RAMÓN MARÍA. Instituciones de Derecho Hipotecario. Sexta edición. Editorial Bosh. Tomo I. Barcelona España, 1968.

SANCHEZ MEDAL RAMÓN, De los Contratos. Séptima Edición. Editorial Porrúa, S.A., México , 1984.

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, tesis de ejecutorias 1917-1985. Apéndice al SJF cuarta parte, Tercera Sala, México 1985.

TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. "Seminario Judicial de la Federación", Séptima Época. Parte: 80 sexta parte;

LEGISLACIONES CITADAS

- **CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
- **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
- **REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.**