



TECNOLÓGICO UNIVERSITARIO DE MÉXICO

ESCUELA DE DERECHO
INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD
NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CLAVE 3079

**“EL DESUSO DEL PROCEDIMIENTO DE
INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN
EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y SU DEROGACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL
PARA EL DISTRITO FEDERAL”**



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

T E S I S
PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADA EN DERECHO
PRESENTA:
MARÍA RICARDA CASTILLO PÉREZ

ASESOR: LIC. JESÚS TOMAS ARRIOLA CAMPOS

2008



Universidad Nacional
Autónoma de México



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 Dios:

Porque sin su ayuda y voluntad
No habría alcanzado esta meta.

A mis Padres:

Sr. José Lino Castillo Hernández y Sra. Josefina Pérez Monterrosas, a quienes dedico este trabajo como testimonio de gratitud por el gran amor, apoyo y esfuerzo incondicional para que culminara mis estudios profesionales y mi realización personal.

A mis hermanos:

Araceli, Miguel, Bertha y Angélica, por su ejemplo, ayuda, cariño, y comprensión, que me ayudo a lograr y realizar una de las metas más grandes que todo individuo tiene.

A mis Maestros:

Agradezco su valiosa ayuda y dedicación en mi formación profesional, en especial al Lic. Jesús Tomas Arriola Campos quien con su apoyo y dirección logre concluir este trabajo tan importante para mi.

“EL DESUSO DEL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y SU DEROGACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL “

ÍNDICE	1
INTRODUCCIÓN	4
CAPÍTULO I	7
EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y SUS ANTECEDENTES	7
1.1.- EN EL EXTRANJERO	7
1.1.1.- Egipto	7
1.1.2.- Grecia	7
1.1.3.- En Roma	8
1.1.4.- En Alemania	10
1.1.5.- En Francia	11
1.1.6.- En España	13
1.1.7.- Australia	16
1.2.- EN MÉXICO	17
1.2.1.- México Colonial	17
1.2.2.- México Independiente	18
1.2.3.- México Contemporáneo	20
1.2.4.- Código Civil de 1870	21
1.2.5.- Código Civil de 1884	22
1.2.6.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1921	23
1.2.7.- Código Civil de 1928	25
1.2.8.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1940	25
1.2.9.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979, 1980 y 1988	26
1.3.- ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL	28
1.4.- ANTECEDENTES DE LA INMATRICULACIÓN	34
CAPÍTULO II	41
PRINCIPIOS REGISTRALES	41
2.1.- Principio de Publicidad	44
2.1.2.- Principio de Fe Pública Registral	45

2.1.3.- Principio de Inscripción	46
2.1.4.- Principio de Especialidad	47
2.1.5.- Principio de Consentimiento	50
2.1.6.- Principio de Tracto sucesivo	51
2.1.7.- Principio de Rogación	52
2.1.8.- Principio de Prioridad o Prelación	53
2.1.9.- Principio de Legalidad	55
2.1.10.- Principio de Calificación	57
2.2.- SISTEMAS REGISTRALES	58
2.2.1.- Sistema Australiano	60
2.2.2.- Sistema Alemán	61
2.2.3.- Sistema Francés	62
2.2.4.- Sistema Mexicano	63
2.3.- CONCEPTO DE FOLIO	64
2.4.- TIPOS DE FOLIOS	64
2.4.1.- Modelo de Folio Real de Inmuebles	66
2.4.2.- Modelo de Folio Real de Muebles	68
2.4.3.- Modelo de Folio de Personas Morales	70
2.4.4.- Modelo de Folio Actual	72
2.5.- PRESENTACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS DOCUMENTOS INGRESADOS AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	75
2.6.- CALIFICACIÓN REGISTRAL	76
2.7.- SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN DEL DOCUMENTO Y SUS EFECTOS	79
2.8.- INSCRIPCIÓN Y SUS EFECTOS	79
2.9.- CONCEPTO DE BIEN Y COSA	81
2.10.- CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES	82
2.11.- CONCEPTO DE PROPIEDAD	84
2.12.- CONCEPTO DE POSESIÓN	86
 CAPÍTULO III	 88
LA INMATRICULACIÓN	88
3.1.- NATURALEZA JURÍDICA	88
3.2.- CONCEPTO DE INMATRICULACIÓN	88
3.3.- TIPOS DE INMATRICULACIÓN	91
3.3.1.- Inmatriculación Judicial y su Procedimiento	98
3.3.2.- Inmatriculación Administrativa y su Procedimiento	109
3.4.- LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA FRENTE A LA SEGURIDAD JURÍDICA	112

CAPÍTULO IV	119
EL DESUSO DEL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL DISTRITO FEDERAL	119
4.1.- IMPROCEDENCIA DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA	120
4.2.- INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN O DE DOMINIO	125
4.3.- DEROGACIÓN DEL ARTÍCULO 3046 EN SU FRACCIÓN II, INCISOS C), D) Y E) DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	131
4.4.- PROYECTO DEL ARTÍCULO 3046 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	136
 CONCLUSIONES	 138
 BIBLIOGRAFÍA	 140

INTRODUCCIÓN

En el Distrito Federal se registra un intenso tráfico en materia de compraventa de inmuebles, aunado al creciente aumento de la población y en consecuencia el incremento de zonas con asentamientos humanos irregulares, tales situaciones obligan al gobierno del Distrito Federal a establecer normas y programas con el fin de dotar servicios a esas zonas marginadas, comprendiendo esos servicios no únicamente en los elementales de agua, drenaje y alumbrado, entre otros, sino que se les dé certeza jurídica a los poseedores de esos predios, mediante un título jurídicamente formal e inscribible ante el Registro Público de la Propiedad.

Derivado del tal situación y dado que el Derecho Registral ha sido objeto de reformas y modificaciones, y con el fin de darle ingreso a las fincas que no obran inscritas en el Registro Público, creemos que es necesaria una nueva reglamentación registral confiable, ya que los propietarios de esos bienes inmuebles deben tener la seguridad jurídica suficiente de que su derecho de propiedad sea oponible a terceros; sin embargo, el problema radica en que la inscripción en el Registro Público de bienes por vez primera, debe reunir para su realización, una serie de eventos y requisitos a fin de que sea en verdad confiable y proporcione una real seguridad jurídica a los titulares de los bienes no afectos al mismo.

La característica esencial de nuestro Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es que no convalida los actos celebrados entre los particulares, sino que únicamente es para efectos de hacerlos oponibles ante terceros, ya que no es constitutivo, sino que es declarativo, razón por la cual al estudiar la inmatriculación administrativa nos podemos percatar que está va en contra de la esencia misma del Registro Público, toda vez que en esté caso constituye derechos de propiedad a una persona.

Y en virtud de que la inmatriculación consiste en la primera inscripción de propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad ya que no existen antecedentes en él, considero que en estos casos en que el registro público no cuenta con antecedente alguno de un inmueble, el primer registro de propiedad de esté, no debe operar simplemente a petición de parte y por el sólo transcurso del tiempo como lo regula el Código Civil para el Distrito Federal, sino debe mediar necesariamente, juicio que declare la propiedad, por las razones que analizaremos a lo largo del presente trabajo.

Por tanto la Inmatriculación por Resolución Administrativa, llevada a cabo ante el Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito, debe ser derogada de nuestro Código Civil para el Distrito Federal, y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es que indebidamente se le atribuyen a este funcionario público, características y facultades que son propias del juzgador, esto es se le equipara a el para efectos de determinar si la recepción de la información ad-perpetuam que se previene en el artículo 927 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, fue procedente y peor aun declarar si es o no apegada a derecho,

contraviniendo de manera por demás flagrante, nuestra Carga Magna, por las razones que más adelante analizaremos.

Por lo que en este contexto de ideas considero que esta figura debe ser derogada de nuestro Código Civil para el Distrito Federal, toda vez que en la práctica ha caído en desuso, ya que desde 1981 no se lleva acabo una inmatriculación administrativa en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, dado que a través de ésta se hicieron diversos fraudes con las propiedades, por la facilidad que otorga de adquirir un inmueble.

De la misma forma al estudiar el procedimiento de inmatriculación judicial y comparado con el procedimiento de inmatriculación administrativa se demuestra que la primera no va en contra de la naturaleza jurídica del registro público de la propiedad, como lo hace la inmatriculación administrativa, asimismo la Inmatriculación judicial no contraviene a la constitución y ni crea incertidumbre jurídica, por tanto debe prevalecer como única forma de inmatriculación.

Por tanto el presente trabajo, se dividió en cuatro capítulos abarcando lo siguiente:

En el primero, mencionamos algunos antecedentes de la Institución del Registro Público, haciendo referencia al Derecho Romano y algunos países como Egipto, Grecia, Roma Alemania, España y posteriormente al nuestro.

El capítulo segundo, observaremos los denominados principios registrales que rigen a la institución que nos ocupa y analizaremos los diversos sistemas registrales. Además se pretende explicar el procedimiento normal para la inscripción de un acto determinado en el Registro Público, desde la presentación de la documentación en la oficialía de partes, hasta que es devuelto a ella una vez que se ha practicado la inscripción del acto de que se trate, así como lo relativo a los efectos de inscribir un documento en dicha institución.

Capítulo tercero; advertiremos el concepto de inmatriculación, y los tipos de inmatriculación que existen en nuestro derecho, y analizaremos a la Inmatriculación Administrativa frente a la seguridad jurídica haciendo una crítica en relación a esta figura.

En el cuarto y último capítulo se hace referencia a la Improcedencia de la Inmatriculación Administrativa, y de cómo debería proceder la inscripción de la posesión o del dominio así como la derogación de diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal.

Asimismo se observará el desuso en que ha caído esta figura, y que por tanto se propone la derogación de la inmatriculación administrativa, dejando un procedimiento inmatriculatorio que proporcione certeza y seguridad jurídica a las personas que son

poseedores de bienes inmuebles que no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Finalmente el objetivo del presente trabajo consiste en demostrar que la Inmatriculación Administrativa es una figura que crea incertidumbre jurídica, además de ser anticonstitucional e inoperante en la actualidad. Por tal situación se propone un procedimiento inmatriculatorio que proporcione certeza y seguridad jurídica a las personas que son poseedores de bienes inmuebles que no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad, ya que la legislación existente en esa materia, resulta poco confiable y redundante en la poca seguridad que ofrece a esos poseedores y que por tanto debe ser derogada de nuestro Código Civil para el Distrito Federal, para efecto de obtener mayor seguridad jurídica, además de que se dejaría de estar contraviniendo a la constitución, toda vez que esta figura ha caído en desuso, y casi desaparecida sin que haya sido derogada.

CAPÍTULO I

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y SUS ANTECEDENTES

1.1- EN EL EXTRANJERO

El Registro Público de la Propiedad nació de la necesidad de satisfacer la seguridad jurídica, que como principio y fin del derecho enmarca la vida social, de la necesidad de garantizar a los individuos la situación de la propiedad inmobiliaria y de los derechos constituidos sobre los bienes inmuebles.

Sus orígenes se remontan a países como Egipto, Grecia, Alemania, Francia, Australia y España entre otros, países en los cuales empieza a tomar forma el Registro Público de la propiedad en sus respectivas concepciones, aunque es pertinente aclarar que como antecedentes remotos los encontramos es instituciones del Derecho Romano tales como la Mancipatio, In Jure Cesio y la Traditio¹, instituciones que no constituyen antecedentes del registro Público de la propiedad, sino que viene siendo la génesis de algunas de las figuras jurídicas que se preveen en nuestro derecho.

1.1.1.-EGIPTO

Se tiene referencia de la existencia de dos clases de oficinas: La bibliozeke democión logon (archivos de negocios), en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto, y la enkteseon bibliozeke (archivo de adquisiciones), regida por funcionarios análogos a nuestros registradores (bibliofilakes) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter. En caso de enajenación o gravamen de fincas, se solicitaba autorización del bibliofilakes para realizar el acto, por medio de una instancia (prosangelia), en la que se hacía constar la inscripción a nombre del disponente y las circunstancias del contrato proyectado, terminado con la petición de que se ordenara al fedatario la autenticación del mismo.

1.1.2.-GRECIA

Las instituciones griegas reconocen que los oroi (sillares en que debían inscribirse los débitos) fueron en un principio simples mojones (termini di confini) y si más tarde se colocaron en los campos o cerca de los edificios gravados con hipotecas son siempre medios de una publicidad elemental, noticias sin sanción, no condiciones indispensables para la validez de la hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros.

¹ La Mancipatio, In Jure Cesio y la Traditio fueron formas solemnes para adquirir la propiedad en la Roma antigua.

1.1.3.-EN ROMA

En el Derecho Romano la transmisión de la Propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada; no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes. Se distinguen dos períodos principales: Clásico y Justiniano. En el período del Derecho Clásico había tres formas de transmitir la propiedad: la Mancipatio, la In Jure Cessio y la Traditio. Que si bien es cierto, no contemplan los actuales principios registrales de publicidad ni de inscripción pero constituyeron el origen de algunos contratos que se proveen en nuestro derecho, también lo es que, de alguna manera, fueron determinantes para la configuración de posteriores reglamentaciones, razón por lo cual a continuación analizaremos tales figuras:

A) LA MANCIPIATIO

La Mancipatio consistía en un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos. Tenía por objeto la transmisión de la propiedad de las cosas denominadas "res mancipi" que son: "terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con ellos, esclavos, animales de tiro y carga".²

Continúa diciendo el maestro Margadant: "se requiere para ella como modo solemne mancipatio, la presencia de cinco testigos, las dos partes comprador (mancipatio accipiens) y vendedor (mancipio dans) un Libre Pens (porta balanza) una balanza y un pedazo de bronce (símbolo del precio, acuerdo de una época premonetaria). En caso de resultar que el derecho de propiedad del vendedor fuera imperfecto, de modo que el comprador tuviera que entregar el objeto a un tercero con mejor derecho (evicción), el comprador podía reclamar del vendedor una indemnización de dos veces el precio pagado"². Es este sin duda, el antecedente de nuestro actual saneamiento para el caso de evicción en materia de compraventa de Inmuebles. De lo anterior se desprende que esta forma de contrato que se comenta, reviste formalidad muy marcada pero, no obstante su forma rudimentaria, es considerada por algunos tratadistas como antecedente del actual Registro Público.

El procedimiento para la Mancipatio era el siguiente:

El Libre Pens (portador de la balanza) pronunciaba las palabras rituales de la Mancipatio, ponía su mano sobre la cosa que iba a ser enajenada, (un puño de tierra en un plato de la balanza, que significaba el terreno o predio, por el otro, un pedazo de bronce, que significaba el precio pagado por la cosa, determinándose así, que el precio pagado por el bien, era equitativo) golpeaba la balanza con una rama de árbol, todo esto ante la presencia de los cinco testigos mencionados, es de advertir que, con relación a la actual característica del Registro (Seguridad Jurídica), entre otras "la Mancipatio con sus gestos, el lingote y la balanza, que sólo tenían el valor de símbolos, únicamente ofrecía mera trascendencia publicitaria o de contestación o prueba de las transferencias, estando ausente de ella, toda idea de protección a terceros".³

² MARGADANT S. Guillermo "Derecho Romano" Editorial Esfinge, S.A.

³ Ídem. Pág. 263.

Sólo los cinco testigos, así como el comprador y vendedor, tenían conocimiento de la transacción que ante ellos se operaba; sin embargo, estos tenían la obligación de velar porque el contrato fuera respetado dentro de la comunidad.

B) LA TRADITIO

Con el objeto de regular la adquisición de propiedad civil durante la época de Justiniano (ya en el derecho de gentes) empieza a perfeccionarse este modo de adquirir la propiedad. La Traditio consistía en una simple transmisión de posesión de las cosas, es decir, en la entrega simple de ella, con ausencia de normas o formalidades legales. Para que esta operara, debían de llenar los siguientes requisitos:

- 1)** Que la persona que transmitía el bien, pueda disponer de la cosa con carácter de dueño.
- 2)** La posesión que se transmitía se hacía efectiva a los bienes del adquirente.
- 3)** Previa a la Traditio, debía de existir un negocio jurídico.

Hemos mencionado anteriormente que la Traditio estaba exenta de normas o formalidades, esto significa que sólo en contadas ocasiones se hacía por escrito, el cual tenía únicamente efectos probatorios.

Al respecto, el tratadista español Roca Sastre sostiene lo siguiente; "sin negar que en algunos territorios del imperio, pudiera prevalecer la transmisión en el sentido de hacerla constar por escrito, e incluso con su registro en juzgados, consejos u otros organismos oficiales, no obstante la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas, el registro era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar sólo para efectos probatorios o de mera documentación.

Substancialmente el sistema romano consideró la transmisión inmobiliaria como un acto meramente privado que no requería para su validez y eficacia del cumplimiento de formalidad alguna, y con ese carácter fue existiendo en ese sistema de no publicidad o clandestinidad en derecho intermedio".⁴

Este incipiente proceso de registro, aunque sea sólo de algunos actos, creo que constituye la visualización de algunos puntos que más tarde llegarían a formar parte de los fines del Registro Público, verbigracia: la publicidad a terceros que actualmente ostenta.

⁴ Roca Sastre y Roca Mangunill. "Derecho Hipotecario". Tomo I. Séptima Edición. Editorial Bosch, Barcelona 1979. Pág. 25.

C) LA IN JURE CESSIO

Tuvo un origen procesal y se trataba de un juicio "ficticio"; el enajenante y el adquirente, comparecían en Roma, ante el pretor del Tribunal, y en las provincias ante el presidente. El adquirente asentaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario; si no había oposición, el magistrado así lo declaraba.

La In Jure Cessio, también denominada "pleito ficticio", que según las XII Tablas, el adquirente y el enajenante sostenían ante el pretor, en el cual el llamado enajenante (demandado), no oponía defensa, en tal virtud y por la falta de defensa del mismo, el pretor reconocía que el derecho correspondía al adquirente (demandante), operando con esto la In Jure Cessio.

Esta formalidad de compraventa, que como expusimos antes, era llevada ante un pretor (olvidándose del Libre Pens y la balanza, amén de los testigos) no se limitaba a las ventas de inmuebles, "sino que extendía su campo de acción a figuras como la Manumissio, o sea, la liberación de un esclavo, la constitución de servidumbres, el traspaso de la patria potestad (adopción) o de la tutela." ⁵

De este modo, los formalismos van dando lugar a la aparición de un derecho más ágil en cuanto a la rapidez y seguridad con que era aplicado, redundando, en consecuencia, en un mejor derecho para los adquirentes.

Consideramos que esta forma de adquirir la propiedad constituye otro antecedente del Registro Público de la Propiedad, pues, si bien es cierto, sólo las personas que intervenían en el acto conocían de la transmisión del inmueble, este no era ya oculto ni tenía un carácter evidentemente privado y carente de toda validez ante terceros.

1.1.4.- EN ALEMANIA

En el antiguo derecho germano la transmisión de inmuebles se realizaba en dos etapas: por un lado el negocio jurídico y por otro el acto traslativo de dominio.

"La Gewere y el Ausflussung eran las formas de transmitir la propiedad. La Gewere se integraba de dos aspectos: la entrega al adquirente y la desposesión o abandono del enajenante"⁶.

El Ausflussung podía ser judicial o extra judicial, cuando la transmisión era judicial se efectuaba al principio como su antecedente romano la In Jure Cessio y cuyo procedimiento era el siguiente:

⁵ MARGADANT S. GUILLERMO. Op. Cit. Pág. 37

⁶ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Registral", Séptima Edición. Editorial Porrúa, México 2000. Pág. 9

Las partes declaraban ante el tribunal que una finca iba a ser transmitida, y previa petición del adquirente, se emitía una sentencia que certificaba la transferencia de la propiedad.

En este momento, la entrega corporal era ya innecesaria para que operara la transmisión, puesto que ante la propia autoridad, se emitían títulos justificativos de la propiedad que eran archivadas debidamente. Posteriormente, en algunas ciudades de Alemania, las investiduras o acuerdos de transmisión de propiedad inmueble se registraban en libros especiales, libros que en un principio, llevaron orden cronológico, sin hacer distinción de las fincas entre sí o bien de los propietarios de ellas.

Llegaron a equipararse entre sí en un momento dado, la inscripción en los libros, el testimonio judicial y el documento justificativo de la propiedad. Con el transcurso del tiempo, el registro de la transmisión de fincas, se practicaba mediante acuerdos declarados ante el tribunal en relación a la modificación jurídica sobre las fincas que se transmitían.

El Código Civil Alemán de 1896, en materia de Registro Público, estaba basado en la Ordenanza del Registro del 5 de agosto de 1835 y en la expedición de las leyes prusianas del 5 de mayo de 1872. Originalmente, la organización del Registro estaba a cargo de los Estados, es hasta la citada ordenanza del 5 de mayo de 1835 en que se regula de manera uniforme en todos los Distritos, inspirada nuevamente en la ley prusiana.⁷

Consideramos que este Registro Alemán, constituye un acercamiento a nuestra actual legislación, pues se vislumbra ya la anotación o control que debe llevarse por fincas, sistema que a la fecha todavía se practica en esa nación.

1.1.5.- EN FRANCIA

En Francia la aplicación del derecho en tiempos feudales y monárquicos se diferenció muy bien el norte del sur. En el primero con gran influencia germánica, la forma de transmisión de la propiedad se realizaba por medio de la Gewere y Auflassung. La segunda continuó con las costumbres del derecho romano, transmitiendo la propiedad con la traditio, celebrada en formas diversas, según el tiempo y el lugar.

En el periodo revolucionario, entró en vigor la Ley del 9 Messidor del año III, denominado Código Hipotecario, que ordenaba la inscripción de las hipotecas y creaba la cédula hipotecaria, prohibiendo las hipotecas tácitas. Más tarde entró en vigor la Ley del 11 de Brumario del año VII, nombrada Ley Hipotecaria.

⁷ Citado por PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "derecho registral", Séptima Edición, Editorial Porrúa, México 2000. Pág. 9

En ella se estableció el sistema de “transcripción” íntegra de los documentos traslativos de dominio, y de “inscripción” de un extracto cuando se trataba de hipotecas; el sistema era de folio personal; que se ampliaba a la transmisión de propiedad intervivos y estableció la inoponibilidad del acto.

El “Código Francés” o de “Napoleón” de 1804 no tiene un apartado especial sobre el registro Público de la Propiedad, pero lo trata en diversas disposiciones como en el Libro III, Título XVIII, Sección IV, artículos del 2136 al 2140 y 2145, que se refieren al orden de las hipotecas entre sí, en el capítulo IV, artículos del 2145 al 2156 al modo de hacer la inscripción de los privilegios e hipotecas; en el Capítulo V, artículos del 2157 al 2165, de la cancelación y reducción de las inscripciones, en el Capítulo VI, artículos 2166 y 2167, de los efectos de los privilegios e hipotecas contra los terceros detentadores; en el capítulo VII, artículo 2180 último párrafo, de la extinción de los privilegios e hipotecas; en el capítulo VIII, artículos del 2181 al 2183, 2189 y 2192, del modo de purgar las propiedades de los privilegios e hipotecas; y capítulo X, de los artículos 2196 al 2203, de la publicidad de los registros y de la responsabilidad de los conservadores.

También en diferentes artículos, se refiere a la inscripción de las donaciones en caso de que tuvieran por objeto bienes susceptibles de hipotecas. El gobierno francés organizó la gran encuesta, recogida más tarde en 1844 por el ministro guardasellos Martín du Nord, y sirvió de documentación a los redactores de la Ley Hipotecaria de 1855, que tuvo las siguientes características:

- o Continuó en el folio personal, por lo tanto subsistieron las hipotecas generales. Por no ser un registro basado en la inscripción de la finca, los principios de tracto sucesivo y legalidad se entorpecieron grandemente.
- o Mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueran parte; y
- o El registro público era una dependencia del Ministerio de Hacienda, dándole esta circunstancia características tributarias.

En provincias como la llamada Artoris y Picordia, se garantizaba al comprador con la toma de posesión (saisine) o bien con una declaración que se presentaba al juez de la demarcación donde se encontraba el inmueble, llamado Mantisement.

Existían los “decrets volontaires” en provincias como Bretaña, los cuales consistían en que la persona que iba a enajenar algún bien, citaba a los acreedores de los gravámenes que pesaban sobre el inmueble, para que, en consecuencia, los compradores tuvieran conocimiento de ellos y poder así decidir entre adquirirlos o no.”⁸

⁸ Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, Cuarto Congreso de derecho Registral. Artículo denominado “la Tenencia de la Tierra y su Evolución,” 1979, Pág. 55.

Aunque con esta medida se intentaba tener un poco más de certeza jurídica al adquirir un inmueble o para cobrar los gravámenes que pesaban sobre éste para el Lic. Hilario Vázquez Hernández Vocal del Estado de Chihuahua del Congreso de Derecho Registral en comentario "había confusiones en virtud de que no se sabía a ciencia cierta cuales eran los gravámenes más antiguos para así poder determinar la preferencia en el cobro de los mismos".⁹

Fue hasta que Luis XV publicó un edicto llamado "Deliberaciones", así como una disposición del 23 de junio de 1772, en el que se crearon los llamados "litties de ratificación" (cédula de ratificación), en virtud de las cuales, se podía determinar con facilidad si los bienes que se pretendían comprar, se encontraban libres o no de alguna carga. Estas cédulas permitían que, quienes las adquirían, permanecieran imperturbables en su propiedad, quedando a salvo del pago de cantidades adeudadas por anteriores propietarios del bien.

Esto se llevaba a cabo con la publicación de edictos en el lugar de la ubicación del inmueble, con el fin de que los acreedores comparecieran a que se les pagara antes de la contratación la cédula respectiva. Como vemos, este constituye un antecedente más representativo de nuestro actual Registro Público, quedando pendientes para posterior capítulo, las diferencias entre los diversos sistemas registrales en la actualidad.

1.1.6.- EN ESPAÑA

Se pueden establecer tres épocas para la determinación de la constitución del Registro Público de la Propiedad en ese país y su perfeccionamiento, a saber:

- a).- Publicidad Primitiva.
- b).- Iniciación del Régimen de Propiedad inscribible.
- c).- Consolidación del Régimen de Publicidad.

A) PUBLICIDAD PRIMITIVA.

No existen datos precisos ni descripciones de los formalismos seguidos para las transmisiones de dominio, sin embargo, tenemos conocimiento de la Rogación, "que es una forma de publicidad consistente en la notificación pública y solemne hecha por carta o escritura de la venta dirigida a afirmar el derecho del comprador en el dominio o disfrute de la finca, comparándose contra reivindicaciones de un tercero."¹⁰

⁹ Ídem.

¹⁰ Roca Sastre y Roca Mangunill. Luis, Op. Cit. Tomo III Pág., 345.

La escritura o papel autorizado para hacer constar la compra y venta de las mercaderías presentadas en la aduana se le conocía como robra; pero es hasta el año de 1528, cuando las Cortes de Madrid, hicieron petición al Rey Don Carlos y la Reina Doña Juana de que".....mande que todos los censos y tributos que se hicieran, que los que así lo vendieren, o los escribanos ante quienes pasaren sean obligados después de hechos los contratos de llevarlos ante el escribano del consejo del lugar donde pasare dentro de treinta días:

Porque de allí se sepa lo que se acensúa e tributa: porque será esto causa de que ninguno venda mas de una vez lo que quisiere; porque muchas veces acaece lo contrario". ¹¹

Esta disposición se encuentra en la Novísima Recopilación, Ley 2, Título XV, Libro X. y únicamente se limitó exclusivamente a los censos y tributes.¹²

En la práctica, en muy contadas ocasiones se llevó a cabo tal inscripción, razón por la cual, hubo que esperar a la aparición del siguiente periodo.

B) INICIACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD INSCRIBIBLE.

Sin duda alguna, esta etapa tiene nacimiento al publicarse la pragmática de 31 de enero de 1768, en la que se crean los Oficios de Hipotecas, los cuales eran, de acuerdo al diccionario Thesaurus jurídico Millenium:

"una oficina establecida en cada cabeza de partido para tomar razón de las escrituras que se otorguen ante los escribanos de los pueblos del distrito, con el objeto de que puedan llegar a noticia de todas las compras, ventas, hipotecas, censos, tributes y cualesquiera otros gravámenes de los bienes raíces evitándose así ocultaciones y fraudes, y de que en caso de perderse los protocolos y originales puedan sacarse copias auténticas que los reemplacen". ¹³

De lo anterior se puede desprender que los censos o Tributes fuesen registrados, pero no es sino hasta este momento cuando se establece que: "Será obligación de los escribanos del ayuntamiento de las cabezas de partido tener ya sea en un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos del Distrito, con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad, se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieran situadas las hipotecas, distribuyendo los asientos por años

¹¹ Cfr. Artículo Primero de la Pragmática de 31 Enero de 1768 en Pérez Fernández del Castillo Bernardo "Historia de la Escribanía en la Nueva España-y del Notariado en México". Segunda Edición Editorial Porrúa, México 1988. Pág. 68.

¹² " Censo Enfitéutico". "El derecho que tenemos de exigir de otro cierto canon o pensión anual en razón de haberlo transferido para siempre o para largo tiempo el domicilio útil de alguna cosa raíz, reservándonos el directo; este Censo se llama también ENFITEUSIS como el contrato en que se establece; no puede constituirse sino por escritura pública; y se divide en perpetuo y temporal". Escriche Joaquín. Op. Cit. pág. 433.

¹³. Diccionario Jurídico Thesaurus Millenium CD ROM.

para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadernándolos y foliándolos en la misma forma que los escribanos lo practicaban en sus protocolos; y si las hipotecas estuvieren situadas en diferentes pueblos, se anotara en cada una de las que les corresponda." ¹⁴

Lo anterior pone de manifiesto dos cosas: Primera, las inscripciones debían hacerse por el escribano del ayuntamiento, pues en esa época en España, existían diversos escribanos, uno de los cuales se encargaba de hacer las anotaciones a que se ha hecho mención. Segunda, vemos que la publicidad (principio registral por excelencia) va conformándose y extendiéndose como obligación de todas las personas que constituían sobre un bien alguna carga o gravamen, de tal suerte que la inscripción referida debía contener lo siguiente: "IV la toma de razón ha de estar reducida a referirla a dato o fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación o fundación; diciendo si es imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esta clase, y los bienes raíces gravados o hipotecados que contiene el instrumento, con expresión de sus nombres cabidas, situaciones y linderos en la misma forma que se expresara en el instrumento; y se previene que por bienes raíces, además de casas, heredades y otras de esta calidad inherentes al suelo, se entiendan también los censos, oficios y otros derechos perpetuos que puedan adquirir gravamen, o constituir hipotecas". ¹⁵

Como dato interesante con respecto a las inscripciones de dichos documentos, cabe mencionar lo siguiente: Los historiadores del Derecho indican que, en los oficios de hipotecas, para el registro se utilizaba la primera copia del documento formado por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio, con la referencia correspondiente al registro.

En virtud de que las anteriores disposiciones y posteriores cédulas reales no fueron aplicadas correctamente, el consejo Real dictó una circular de fecha 22 de enero de 1816, en la que se insistía sobre la anotación en el Oficio de Hipotecas, de los gravámenes que sobre las fincas recaían.

C) CONSOLIDACIÓN DEL REGIMEN DE PUBLICIDAD.

Es hasta la publicación de la "Ley Hipotecaria Española" de 1861 cuando se hacen desaparecer, mediante la obligación de inscripción de ellas, a las hipotecas generales. El reconocido maestro Colín Sánchez nos dice: "Se afirma que la Ley Hipotecaria de 1861, es en realidad la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe". ¹⁶

¹⁴. Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op. Cit. pág. 68.

¹⁵. Idem. Pág. 69,

¹⁶. Colín Sánchez; Guillermo, "Procedimiento Registral de la Propiedad",

Es con la aplicación de esta Ley Hipotecaria que se instituyeron por vez primera, en cuanto a su observación, dos de los principios registrales esenciales: Publicidad y Especialidad. Dentro de los fines que copió posteriormente el código Civil para el Distrito Federal de 1870, se encontraba que se pretendía hacer de dicha Institución, un verdadero índice de la propiedad inmueble, un censo confiable y veraz de esos bienes que conformaban las ciudades. Se hizo mención en ellas del procedimiento registral, los bienes sujetos a registro, cancelación de gravámenes y anotaciones preventivas entre otros.

1.1.7. AUSTRALIA

Pasando a otro siglo “Acta Torrens” se denominó al sistema inglés vigente, este sistema también se conoció como sustantivo, pues la inscripción o inmatriculación de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad era elemento esencial o de existencia para la adquisición de la propiedad, a diferencia del declarativo en el que no era necesaria la inscripción para la transmisión del dominio.

El que se conozca como “Acta Torrens” se debe a Sir Robert Richard Torrens, irlandés nacido en York en 1814, quien se trasladó al sur de Australia en 1840, en donde fue director de aduanas, integrante del primer consejo legislativo y más tarde tesorero y registrador general.

De acuerdo con el derecho inglés, todo inmueble en Australia es propiedad de la Corona, por lo que la propiedad del particular emana siempre de una concesión de aquélla. De ahí que uno de los trámites fundamentales consistía en la registración inicial de la finca a base de un minucioso expediente que es preciso realizar. Una vez inmatriculada la finca se procede a expedir un título o certificado por duplicado, uno de cuyos ejemplares se archiva en el registro, constituyendo el Libro-registro y el otro se entrega al titular.

El título que expide el registrador en nombre del estado tiene el valor de título real, es decir, de documento que hace fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble. El título es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, ya que en contra de su contenido no puede prosperar acción alguna.

La simple entrega del título basta para transmitir la propiedad, rellenándose un impreso oficial, que se remite al registro. El registrador, previa calificación, expedirá un nuevo título para el adquirente o hará constar en el mismo la existencia del gravamen.

La organización se establece a base de un registro único para todo el territorio, a cuyo frente se encuentra un registrador general.

1.2. - EN MÉXICO

Nuestro país, cuna de importantes civilizaciones tales como la Mexica o Azteca, asistimos después de varios siglos, a una reglamentación, si bien incipiente, de los pagos, tributos y tierras que corresponden al soberano. Desgraciadamente casi nada sabemos de ella, pues poca luz ofrece el llamado "Código Mendocino" ¹⁷ que, aunque elaborado después de la conquista, presenta la forma en que era llevado el control por parte del soberano hacia los pueblos sojuzgados. No obstante las naturales limitaciones, podemos decir que en México, es el antecedente más remoto de la Institución en estudio.

Ahora bien, tomando a la cultura azteca como el común denominador de las culturas prehispánicas que existieron en nuestro país y hablando un poco del régimen de la propiedad, he de señalar que la organización política y social del pueblo azteca estaba relacionada con la distribución de la tierra y a saber tres eran las normas básicas de la tenencia de la tierra:

1.- TIERRAS COMUNALES.

2.- TIERRAS PÚBLICAS.

3.- TIERRAS DE LOS SEÑORES.

1.2.1.- MÉXICO COLONIAL

Consumada la conquista, en nuestro país se implantaron en gran parte, las disposiciones legales vigentes en España y se puede determinar que se dependió en todo, (de la configuración, legislación y disposiciones) contenidas en las Siete Partidas, Novísima Recopilación, Pragmáticas y demás disposiciones dictadas en España. Primero, la solicitud de las Cortes de Madrid a los Reyes Católicos sobre la Reglamentación e inscripción de Censos y otros actos en el año de 1539; posteriormente, en 1587, en virtud de que la anterior cédula no fue observada debidamente, se volvió a reglamentar la petición mencionada.

Es pertinente aclarar que los mencionados cuerpos legales no constituyen estrictamente un antecedente del Registro Público de la Propiedad ya que las mismas se refieren a los escribanos y protocolos, que eran los documentos en los cuales se asentaban los actos jurídicos celebrados entre los contratantes y respecto de

¹⁷ "Código Mendocino." Se supone que este libro fue mandando pintar por el primer virrey. Don Antonio de Mendoza, para enviarlo al Emperador, Carlos V. El navío que llevaba el Código por el año de 1549 cayó en poder de los corsarios franceses y el libro fue llevado a París. El manuscrito consta de tres partes: relación cronológica desde la fundación de la Ciudad de México, hasta los tiempos del segundo Moctezuma; la matriculación de tributos y las costumbres de los antiguos mexicanos. Entre sus láminas, la más notable es la que representa la fundación de la Ciudad de México, dibujada con gran armonía decorativa". Toussaint Manuel: "Arte Colonial en México". Universidad Nacional Autónoma de México. Segunda Edición 1983, Pág. 21.

operaciones inmobiliarias, sin embargo con la evolución de la función de los escribanos se va dando la necesidad de crear instituciones que respalden los actos jurídicos en materia inmobiliaria.

De las principales disposiciones legales que tuvieron vigencia en nuestro país y que de alguna forma constituyen un antecedente del Registro Público de la Propiedad, podemos citar las siguientes:

1.- Reglamentación e Inscripción de Censos y Otros Actos, ordenamiento que se limitó única y exclusivamente a los censos y tributos constituidos sobre bienes inmuebles con garantía de una obligación.

2.- Pragmática de 31 de enero de 1768, en virtud de la cual se ordenó que anotaran en un libro o en varios, los gravámenes sobre bienes inmuebles, por parte de los escribanos del ayuntamiento, (en España)

3.- Pragmática del 16 de abril de 1783, mediante este ordenamiento se giraron instrucciones para el establecimiento de los Oficios de Hipotecas y la anotación de ellas.

4.- Otros de los cuerpos legales aplicados en la Época Colonial lo constituyó la Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la Nueva España, por medio de esta normatividad se indicaban las reglas que habían de aplicarse en la creación de los oficios de escribanos anotadores de hipoteca, de su desempeño, de la forma de registrar los actos celebrados, y se estableció asimismo que dichos oficios deberían establecerse en todas las ciudades y villas de la Nueva España con carácter de vendibles y renunciable.

El 16 de julio de 1789, se publicó una cédula real, sobre anotaciones de hipotecas en el que se indicaban "las reglas que habían de observarse en la creación de los enunciados oficios de anotadores de hipotecas, los cuales opino que en México, Veracruz, Oaxaca, Tehuacan, Puebla, Guanajuato, Valladolid, Cuernavaca, Orizaba y Córdoba se estableciesen con separación de los escribanos de ayuntamiento y unidos a ellos en las demás jurisdicción es donde las hubiese y donde no, que fuesen anotadores los escribanos públicos o en su defecto, las justicias en calidad de jueces receptores". ¹⁸

1.2.2.- MÉXICO INDEPENDIENTE

En el México Independiente, estando como presidente Antonio López de Santa Ana, de régimen centralista, dictó la "Ley y Arancel sobre el Oficio de Hipotecas" el día 20 de octubre de 1853, mediante el cual se reglamentó la venta del Oficio de Hipotecas en pública almoneda.

¹⁸. Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op. Cit. Pág. 79.

En este reglamento se habló de las operaciones que serian materia de registro y de como llevar a cabo la inscripción de los censos, testimonios de gravámenes, reconocimiento de títulos, buscas y prevenciones.

Cabe hacer mención que posteriormente a la consumación de la Independencia, hubo varios proyectos y Códigos Civiles anteriores al del 8 de diciembre de 1870, de los cuales hago breve relación:

1.- "Código Civil para el Estado de Oaxaca de 1828", no contiene en sus artículos, disposición alguna que hable del Registro Público de la Propiedad.

2.- "Proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829", que contiene algunos artículos relativos al Registro Público de la Propiedad, que no fue aprobado por la legislatura estatal, pero, no obstante ello, fue creado en 1832 un Registro General de Hipotecas en ese estado.

3.- Aprobado por la legislatura estatal, pero, no obstante ello, fue creado en 1832 un Registro General de Hipotecas en ese Estado.

4.- Don Vicente González Castro hizo en 1839 un ordenamiento sistemático que llamó "Proyecto de Código Civil Mexicano".

5.- En 1866 se expidió durante la vigencia del Imperio de Maximiliano, el Código Civil del Imperio Mexicano, del cual, fueron publicados sólo dos libros, estando ausente en ellos todo lo relativo al Registro Público de la Propiedad.

6.- Con fecha 29 de noviembre de 1867, se publica en el Diario Oficial del Supremo Gobierno de la Republica, la "Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal", en cuyos artículos, se indicaba que los oficios de hipotecas seguirán actuando como tales hasta que se expida una Ley que los regule específicamente, la cual hubo de esperar hasta la aparición del Código Civil para el Distrito Federal de 1870.

7.- En el año de 1868 entra en vigor el Código Civil del Estado de Veracruz, el cual cuenta con Título denominado "Del Registro Público", mismo que contiene nueve capítulos con disposiciones inherentes al Registro Público en un total de setenta y dos artículos.

8.- El 21 de junio de 1870 entre en vigor el Código Civil del Estado de México siguiendo los lineamientos marcados por el Código Civil del Estado de Veracruz en materia de Registro Público y aumentándose disposiciones transitorias mediante las cuales el legislador señaló las reglas a seguir para establecer el Registro Público de la Propiedad.

1.2.3 MÉXICO CONTEMPORÁNEO

Con fecha 8 de diciembre del año de 1970 fue aprobado mediante decreto el Código Civil para el Distrito Federal y entro en vigor el primero de marzo de 1870, siendo el resultado de un proceso de codificación ordenado por el Presidente Benito Juárez. Este ordenamiento regula en su inicio la Institución del Registro Público de la Propiedad, y aparece en él Título XXIII del Libro Tercero, en los artículos 3324 al 3326.

Nace la Institución del Registro Público de la Propiedad con el fin de proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles y en el Código de 1870 se dan únicamente las bases de esta Institución según se desprende de la exposición de motivos que a continuación se transcribe:

TÍTULO VEINTITRÉS

DEL REGISTRO PÚBLICO

Este sistema nuevo, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los Bienes Inmuebles.

El capítulo primero contiene las disposiciones generales, sobre las que sólo observará la comisión: que las comprendidas en el artículo 3331, son exigidas por la prudencia con el objeto de cerrar las puertas a los abusos que pueden cometerse.

Capítulo segundo de los Títulos sujetos a inscripción, mediante el cual previene que no será necesaria la inscripción cuando el interés no llegue a quinientos pesos.

En el Capítulo tercero contiene las reglas generales.

Capítulo Cuarto, contiene las reglas para que el registro se considere legalmente extinguido.

Otro aspecto importante de este período fue los bienes de “manos muertas”, los desamortizados y nacionalizados, los bienes del clero y los emigrados de la Francia Revolucionaria, ayudaron a crear una poderosa y económicamente activa clase de propietarios rurales. Esto implicó ya el reconocimiento público de la propiedad del suelo”.¹⁹ Por lo que fue necesario proporcionar las bases legales para el establecimiento de un Registro Público de la Propiedad, los cuales se establecieron en toda población donde existía un tribunal de primera instancia.

¹⁹. Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Instituto Mexicano de Derecho registral, “Temas Registrales,” México 1990, página 3 y siguientes, del artículo denominado la Institución Registral desde su fundación.

Aunque se ha tratado en distintos momentos históricos realizar una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en la República Mexicana esta Institución sigue siendo regulada en el Código Civil.

En el siglo XIX existieron diferentes proyectos e intentos de codificación, algunos incompletos o parciales y otros consistentes en simples esbozos, todos culminaron con la creación del Código Civil de 1870.

Finalmente el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México comenzó a funcionar el 10 de marzo de 1871, con su reglamento vigente a partir del 28 de febrero del mismo año, siendo la demarcación de Tlalpan la primera población en la que empezó a funcionar y estableciéndose posteriormente en la Delegación de Coyoacán, Xochimilco, San Ángel, Azcapotzalco y Tacubaya, donde funcionaron hasta el año de 1915 aproximadamente, fecha en la que se decretó la centralización de dichos registro.

1.2.4.- CÓDIGO CIVIL 1870.

Este Código es producto de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones, por lo que se refiere al Registro Público de la Propiedad, existió, el intento de regularlo por una ley independiente al Código Civil. Por lo que respecta a este Código, el Lic. Manuel Borja Martínez en el primer ciclo de conferencias de Derecho Registral celebrado en el Distrito Federal opinó lo siguiente: Benito Juárez se empieza a preocupar, después de haber vencido al Imperio de Maximiliano de Austria le encarga a José Maria Iglesias el proyecto de ley sobre hipotecas y registro público, Don José Maria Iglesias se pone en marcha a elaborar tal encomienda años más tarde termina, los periódicos de la época "EL DERECHO" da la noticia de este proyecto y empieza a circular la información de este y es de conocimiento común entre abogados, proyecto que no tuvo éxito en virtud de que se trataba de una ley específica que tenía que ser regulado dentro del Código Civil, razón por la cual el proceso de codificación que termina con la promulgación del Código de 1870, se inicia cuando Benito Juárez que en aquel entonces se encontraba en la Ciudad de Veracruz. Encomienda a Justo Sierra por medio del Ministro de Justicia Manuel Ortiz la redacción del Proyecto del Código Civil Mexicano, Justo Sierra viaja a Mérida al convento de la "Mejorada" para realizar la labor encomendada dando como resultado el proyecto de un Código Civil Mexicano formado de orden del Supremo Gobierno.

El Presidente Juárez encomendó a una primera Comisión formada por José Maria Lacunza, Pedro Escudero, José Fernando Ramírez y Luis Méndez, el estudio de este proyecto cuyos trabajos se interrumpieron en mayo de 1863 por la intervención francesa. Con posterioridad, en Enero de 1866, durante el Gobierno de Maximiliano, este enmendó a la misma comisión terminara el estudio del Proyecto para su promulgación.

El Licenciado Pérez Fernández del Castillo en su libro de Derecho Registral nos describe como se componía dicho proyecto de Código Civil del Imperio Mexicano el cual se componía de: Libro Primero.- (de las personas) y se edito el 6 de Julio de 1866. El Libro Segundo.- (de los bienes de la propiedad y sus diferentes modificaciones) se edito el día 20 del mismo mes. El Libro Tercero no llego a editarse, pues fue derrocado el imperio y el Libro Cuarto (de las sucesiones) estaba ya elaborado y listo para la corrección de estilo, cuando se restauro la republica, entonces se integro una nueva comisión formada por Mario Yáñez, José Maria la Fragua, Isidro Montiel y Duarte y Joaquín Erguía Lis. Una vez revisado el proyecto este fue aprobado por el H. Congreso de la Unión mediante decreto del día 8 de Diciembre de 1870, y entro en vigor el día 1 de Marzo de 1871, bajo el Título de "CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA".

La exposición de motivos de este Código, por lo que se refiere al Registro Público de la Propiedad, manifiesta lo siguiente: este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo pero la comisión ha creído que bastaba establecer las bases principales, dejando los Reglamentos administrativos toda la parte mecánica que debiendo sufrir todas las modificaciones que vayan dictando la experiencia puede ser objeto de progresivas reformas sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el código.

Por lo que el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, en su género dentro de la legislación Mexicana, vino a proporcionar las bases legales para el establecimiento de un Registro Público de la propiedad en nuestro país.

Con lo cual se tuvo un gran avance en materia registral, toda vez que en las disposiciones de éste Código se procuro que los gravámenes que tenían los inmuebles ya no se encontraran ocultos con lo que se tenía una mayor seguridad jurídica al adquirir un inmueble, por que desde que se adquiría éste ya se sabía si pesaba algún gravamen sobre el inmueble, dando un elemento de convicción y de certeza al obtener algún inmueble.

1.2.5.- CÓDIGO CIVIL DE 1884.

En lo referente a éste código en el libro de Memorias del Registro Público elaborado por el Instituto Mexicano de Derecho Registral conjuntamente con la Universidad Nacional de México se dice: Este Código abroga al Código Civil de 1870 y rigió a prácticamente a todo el país. En este Código se publica el Título Vigésimo Tercero titulado "Del Registro Público", este contaba con cuatro capítulos:

a) Disposiciones Generales: En este se prescribía la Institución del Registro en toda aquella población que tuviera un Tribunal de Primera Instancia y de esta se desglosaba en cuatro secciones: 1. De los Registros Traslativos de Dominio de

los inmuebles o de los derechos reales, 2. Del Registro de Hipotecas, 3. Registro de arrendamientos y 4. Registro de sentencias.

b) De los Títulos sujetos a Registro: en este se llevaban a cabo todos los contratos, así como los actos entre vivos que transmitieran o modificaran su propiedad, es decir la posesión o goce de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos debía ser registrada siempre y cuando el valor del inmueble excediera de \$500.00. De igual manera se registraban las resoluciones judiciales siempre y cuando estas ya hubieran causado ejecutoria.

c) Del modo de hacer el Registro: este regulaba el procedimiento de llevar a cabo el registro, es decir, lo que ahora se conoce como los requisitos legales para la calificación, es decir si el registrador lo encontraba procedente se llevaba a cabo la inscripción.

d) De la extinción de las inscripciones: este, más que nada pronunciaba las formas de extinguir una inscripción, en la que manifestaba que la inscripción se extinguía por cancelación o por el registro o transmisión del dominio a otra persona distinta, además de pronunciar la extinción total; esta se llevaba a cabo cuando el inmueble se extingue o bien se declaraba la nulidad del título ya inscrito.

Por lo que podemos observar de lo anterior que dentro de este Código se estableció un sistema declarativo, aunque tratándose de las Hipotecas, esta nacía propiamente en cuanto se había inscrito en el Registro Público, y por ende hasta entonces producía efectos jurídicos. Así mismo cabe mencionar que las formas de extinción de los asientos registrales contenidos en este código siguen siendo contempladas en nuestra legislación actual.

1.2.6.- REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1921.

A) PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1921.

En lo referente al reglamento en comento en el libro de Temas Registrales elaborado por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en coordinación con el Instituto Mexicano de Derecho Registral, en las páginas 6, 7 y 8 del artículo denominado la Institución Registral desde su fundación, se comenta lo siguiente: Este Reglamento entró en vigor el día 8 de Agosto de 1921, en el entonces era Gobernador Don Celestino Gasca, el cual contaba con 164 artículos ordenados en 14 capítulos:

El Capítulo Primero se refería al registro en general y al personal de la oficina, por lo cual se estableció un Director General y cuatro Jefes encargados de las secciones primera, segunda, tercera y cuarta oficiales auxiliares y escribientes. La sección primera:

era únicamente para el registro de los títulos traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales.

La sección segunda: esta se destinaba a registro de hipotecas y embargos.

La sección tercera: era para el registro de sentencias, partición de bienes hereditarios y en general a todas las resoluciones judiciales.

La sección cuarta: se refería al personal que laboraba en el registro.

El capítulo segundo se refería a las secciones del registro.

El capítulo tercero era lo referente a los libros del registro.

El capítulo cuarto versaba sobre las inscripciones en general, para cuyo asiento se requería que quienes las pretendieran fueran los dueños de los inmuebles, y tuvieran el derecho a exigir el registro.

El capítulo quinto regulaba el procedimiento y la forma para verificar las inscripciones, fijando los requisitos que debían contener los títulos a fin de que aparecieran en la inscripción correspondiente.

El capítulo sexto regulaba la rectificación de las actas del registro.

El capítulo séptimo correspondía a las reglas de la sección primera, enumerando los actos inscribibles en dicha sección, e indicando la forma de hacer la inscripción.

El capítulo octavo versaba a reglas relativas a la inscripción de la sección segunda: Hipotecas, cesiones, adjudicaciones, cancelaciones, permuta de créditos hipotecarios, estableciéndose los requisitos y los datos que debían contener dichas inscripciones.

El capítulo noveno regulaba la sección tercera, ordenaba que se inscribieran los arrendamientos y la fundación es de beneficencia privada, señalando reglas de inscripción para los arrendamientos.

El capítulo décimo estableció el archivo General del Registro de la Propiedad.

El capítulo décimo primero: Era lo referente al archivo de los asientos ya inscritos.

El capítulo décimo segundo se refería a la extinción de las inscripciones, la cual sólo procedía mediante sentencia judicial o por consentimiento de las partes.

El capítulo décimo tercero contemplaba lo referente a las certificaciones en cuyo caso el Director General estaba obligado a expedirlas.

El capítulo décimo cuarto, este capítulo se refería al ingreso y entrega de documentos ingresados al registro, los cuales eran sellados con la fecha y hora de presentación, numerándolos progresivamente, los cuales pasaban a revisión del Director y este los repartía a las secciones correspondientes, dependiendo de lo que se tratara el documento.

1.2.7.- CÓDIGO CIVIL DE 1928

Por lo que respecta a este Código en el libro de Temas Registrales elaborado por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en coordinación con el Instituto Mexicano de Derecho Registral, en las páginas 13 y 14 del artículo intitulado la Institución Registral desde su fundación, se manifiesta lo siguiente:

Definitivamente en materia registral inmobiliaria, este Código prosiguió con el sistema de efectos declarativos, y fue que en el año de 1928 se realizó un proyecto del Código Civil por medio de una comisión que la integraban los licenciados Francisco H. Ruiz, Rafael García Peña e Ignacio García Téllez, que fue aprobado posteriormente y entro en vigor el 1° de Octubre de 1932. La organización del Registro Público de la Propiedad fue regulada en el Libro cuarto, tercera parte, dividiéndose en 46 artículos y 6 capítulos denominados: Primero: de las oficinas del Registro; Segundo: de los títulos sujetos ha registro y de los efectos legales del Registro; Tercero: del modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho a pedir la inscripción; Cuarto: del registro de las informaciones de dominio; Quinto: de las inscripciones de posesión; y Sexto: de la extinción de las inscripciones.

1.2.8.- REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE 1940.

Este reglamento consta de 149 artículos ordenados en ocho títulos: Título Primero, DISPOSICIONES GENERALES; Capítulos: 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 MUEBLES: 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; Capítulo 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 OFICIALIA DE PARTES; Capítulo Único, De la sección séptima.

1.2.9.- REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1979, 1980 Y 1988.

Tuvo una existencia efímera ya que fue publicado y entró en vigor el 17 de enero de 1979 y derogado el 6 de mayo de 1980, pues tuvo una breve vigencia. Este reglamento constaba de 190 artículos más los transitorios, divididos en tres títulos: El primero DE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO El segundo DE LOS DIFERENTES RAMOS; FOLIOS E INDICES DEL REGISTRO; El tercero DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

El Registro Público en toda esta etapa alcanza la categoría de Dirección General que era dependiente del Departamento del Distrito Federal. Para ser director se deberá ser ciudadano mexicano haber cumplido 30 años, ser Licenciado en Derecho con 5 años de experiencia de práctica profesional, registral o notarial, reconocida solvencia moral, considerándosele depositario de la fe pública registral.

Consideramos que son pocos los requisitos que se establecen para tener dicho cargo ya que para poder solucionar los conflictos que se pudieran derivar de las inscripciones en el registro público, es necesario que sea una persona especialista en materia registral, por que de esta forma se puede garantizar que se trata de una persona con amplios conocimientos en la materia registral, con lo que se facilitaría el trabajo cotidiano de la institución que se encuentra a su cargo.

Así mismo se establecían otros órganos del registro público cuyas atribuciones se plasmaran en el título primero, mencionando un cuerpo de auxiliares cuya función era dar opiniones relacionadas con los documentos que se les remitan a los registradores en casos de suspensión o denegación del servicio dentro de este reglamento se previno la existencia del área de calificación e inscripción que era la encargada de practicar por medio de los registradores la función de la calificación registral.

Área que sigue vigente en la actualidad con el nombre de Calificación Registral, la cual funciona como filtro, cuando un registrador suspende o deniega el servicio registral a un instrumento, éste en realidad sea procedente y al mismo tiempo se le otorga otra oportunidad al interesado de aclarar dicho instrumento al que le fue suspendida la inscripción esto por un término de 10 días hábiles que tiene el área en comento para realizar la calificación de estos instrumentos convirtiéndose en un vigilante de la legalidad de los actos respectivos, siendo importante y básica su participación en el funcionamiento del sistema registral. Se forma una área encargada de publicar las inscripciones y los trámites, los registradores tenían el propósito principal de otorgar al público el acceso a la información, así como enterarse de la situación que tenía su documento dentro de la institución, lo anterior se pudo constituir por medio del boletín del registro público de la propiedad que aparecía diario y se localizaba con facilidad los movimientos registrales lo que abunda en una mayor seguridad, también había área de implementación, técnica encargada de proporcionar la asistencia necesaria para el funcionamiento cibernético y electrónico de los folios registrales, lo que facilitaba un mayor control, así mismo dejó de realizarse las inscripciones en libros para llevarse a

cabo en folios de numeración progresiva, esta área es la encargada de llevar un control de dichos folios creando una copia del mismo pero guardándolo en un sistema de cómputo.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO FEDERAL DEL AÑO DE 1980.

Este reglamento en su mayoría fue tomado del reglamento que le antecede, por lo que en cuanto a la regulación del funcionamiento del Registro Público de la Propiedad en muchos casos únicamente cambió el nombre de área por el de oficina como lo fue el área de implementación técnica, que siguió teniendo las funciones que le habían sido conferidas en el reglamento anterior entre otras. La disposición en comento entró en vigor el 6 de mayo de 1980 y tomando como base una copia del mismo que se encuentra en los archivos del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se desprende que constaba de los siguientes títulos:

Primero: DE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO. Desarrollado en XV capítulos denominados Disposiciones generales; De la oficina jurídica; De la oficina administrativa y de control; De la oficina de la oficialía de partes, De la oficina de calificación e inscripción, De la oficina de certificados e índices, de la oficina de boletín, publicaciones y estadísticas, De la oficina de implementación técnica, De la oficina de coordinación de actividades culturales, sociales y de difusión, De la oficina de archivo de notarias, De la biblioteca o archivo, de las obligaciones del personal en general.

Segundo: DE LOS DIFERENTES RAMOS, FOLIOS E INDICES DEL REGISTRO. Capítulo I Disposiciones generales, capítulo II del folio diario de entradas y trámite;

Capítulo III de folio de derechos reales, Capítulo IV De los Índices.

Tercero: DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL, Dividido en 9 capítulos los intitulados. Disposiciones generales; del registro inmobiliario, del registro inmobiliario, del registro de personas morales, de la rectificación de asientos, de la publicidad de las notificaciones y los términos, de los recursos, de la Inmatriculación de inmuebles.

En este reglamento se implantó como obligación a los interesados, la consulta del boletín registral, y para saber el estado que guardaban los documentos, se creo el folio para personas morales así como para los bienes muebles.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1988.

En el libro de Temas Registrales elaborado por el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en coordinación con el Instituto Mexicano de Derecho Registral, en las páginas 20 y 21 del artículo intitulado la Institución Registral desde su fundación, se

comenta que este reglamento entra en vigor el 6 de agosto de 1988 que contenía 118 artículos divididos en tres títulos nombrados: De las disposiciones generales, Del sistema registral, Del procedimiento registral. Su origen data en las reformas al Código Civil del 7 de enero de 1988 donde se reformó la fracción III del artículo 3005, último párrafo del artículo 3016 y los artículos 3046 al 3058.

El primero refiere los requisitos, para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad, el segundo a los avisos preventivos refiriéndose a los contratos privados, los últimos regulaban sistemáticamente la Inmatriculación.

1.3.- ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

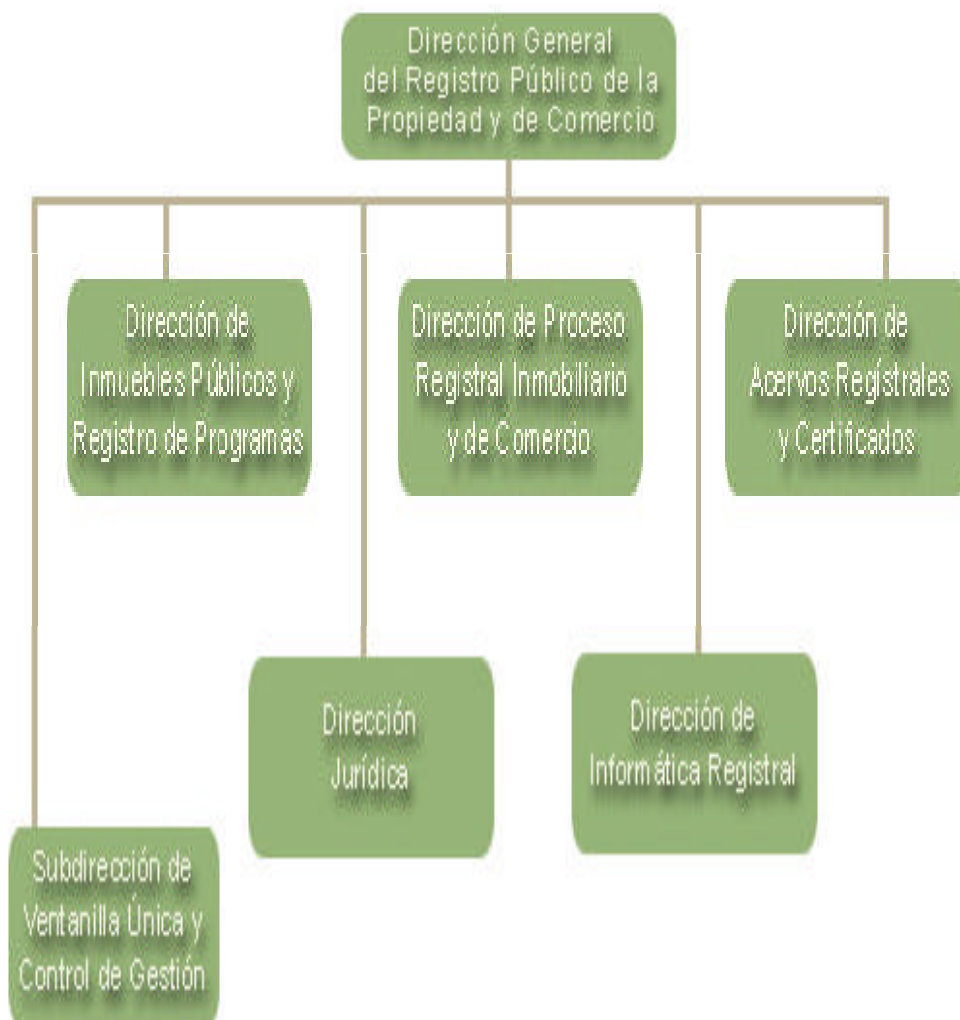
Antes de discutir sobre la organización de esta institución es necesario primero definir que es el Registro Público de la Propiedad, para después centrarme en su organización, las oficinas que lo integran, así como las atribuciones de las personas que las dirigen. El artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad (publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho, entrando en vigor al día siguiente de su publicación), establece que: "El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporción a el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros". Por su parte, el Licenciado Zamora y Valencia, Notario Público número setenta y ocho del Distrito Federal, dice: "El Registro Público de la Propiedad, es la institución que depende del Poder Ejecutivo y que tiene por objeto dar publicidad a la situación jurídica de los bienes inmuebles (por exclusión a algunos muebles), y de las personas morales; proporcionar seguridad en las transacciones sobre inmuebles y conservar la apariencia de los bienes en beneficio de la colectividad".²⁰

En resumen, se puede afirmar que la institución en estudio, es la encargada de dar publicidad respecto de los actos jurídicos que conforme a la ley requieran de ese requisito para surtir efectos frente a terceros. Esta institución depende del Gobierno del Distrito Federal, el cual delega al Director de Registro, la obligación de dar esa publicidad e inscripción de los documentos que se le presenten para cumplir ese requisito, y aunque en el actual reglamento del Registro Público no se contempla con cuantas áreas cuenta esta institución siguen siendo casi las mismas que contemplaba el anterior Reglamento del Registro Público de la Propiedad de fecha 06 de mayo de 1980 y por el acuerdo número mil cuatrocientos setenta y ocho, dictado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, el día primero de diciembre de mil novecientos setenta y siete, el Registro Público de la Propiedad dejó de ser Oficina, para transformarse en Dirección General, la cual de conformidad con el Dictamen Número 153/2001, emitido/ por la Oficialía Mayor el 24 de mayo del 2001 y alcance al mismo, de fecha 22 de abril del 2002, número CGMA/882/02, quedó integrada de la siguiente manera:

²⁰. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. "Contratos Civiles". Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1989, Pág. 327

La organización interna en el Registro Público está a cargo de un Director General, quien se auxilia de registradores, un área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, de acuerdo al manual de organización que se expide de conformidad con las disposiciones aplicables.

En los términos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de agosto de 1988, el Registro Público se encuentra dividido en cuatro secciones: Dirección General, Área Jurídica, Registradores, y las demás que sean necesarias.



- **DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO**
- **DIRECCIÓN JURÍDICA**
- **DIRECCIÓN DE INMUEBLES PÚBLICOS Y REGISTRO DE PROGRAMAS**
- **DIRECCIÓN DE PROCESO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DE COMERCIO**
- **DIRECCIÓN DE ACERVOS REGISTRALES Y CERTIFICADOS**
- **DIRECCIÓN DE INFORMÁTICA REGISTRAL**
- **SUBDIRECCIÓN DE VENTANILLA ÚNICA Y CONTROL DE GESTIÓN**

1) DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.

Los preceptos jurídicos que contemplan la organización y funcionamiento de la Dirección son los Artículos 4, 5 y 6 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en los siguientes términos, el primero de los preceptos mencionados establece que el Registro Público estará a cargo de un Director General, quien se auxiliara de registradores, una área jurídica y demás que sean necesarias para su funcionamiento, el segundo reglamenta los requisitos que son necesarios para desempeñar el cargo de Director General, como lo son:

- a) Ser Ciudadano Mexicano,
- b) Ser Licenciado en Derecho, con cinco años de práctica profesional mínima y
- c) Ser de reconocida probidad.

El Artículo 6°, indica las atribuciones del Director General como son entre otras:

- A) Ser depositario de la fe Pública Registral, misma que ejerce a través de los Registradores y demás personal de la institución;
- B) Coordinar y controlar las actividades registrales;
- C) Resolver los recursos de inconformidad que se 26 presenten;
- D) Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas;

- E) Promover políticas, actividades y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo del sistema para un mejor funcionamiento del Registro Público;
- F) Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral y
- G) Permitir la consulta de asientos registrales que obren en los archivos del Registro Público.

Este precepto es enunciativo y no limitativo, dado que en su última fracción establece “las demás que le señalen el presente reglamento y ordenamientos aplicables”, lo que consideramos correcto dado a que si en algún momento es reformado el reglamento y se le otorga otra facultad para el mejor funcionamiento del registro no sería necesario que fuera mencionado en este artículo para que la pudiera ejercer.

2) DIRECCIÓN JURÍDICA.

El fundamento jurídico de esta área, lo encontramos en los artículos 7 y 8 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad. La Dirección Jurídica interviene en todos aquellos asuntos o demandas en que el Director del Registro es parte, emite su opinión sobre los asuntos que le encomienda el Director e instrumenta los procedimientos para incorporar al Registro Público los predios sustraídos al sistema, proporciona asistencia técnica a todo el personal de la Institución y por otra parte, confirma, modifica o revoca las determinaciones suspensivas o denegatorias que emiten los registradores. Convirtiéndose en un área muy importante para el desempeño de la función registral, dado que proporciona asistencia técnica a los usuarios y verifica que al suspender el servicio registral verdaderamente sea por razonamientos lógico jurídicos y con base en lo establecido en las diversas leyes.

3) DIRECCIÓN DE INMUEBLES PÚBLICOS Y REGISTRO DE PROGRAMAS

Aunque esta área no se encuentra previsto en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad como la Dirección General o el Área Jurídica sus funciones se encuentran especificadas en el manual administrativo de la Institución, y entre sus facultades de esta se encuentran la de coordinar la calificación integral de los documentos y autorizar la inscripción de sus actos jurídicos, ingresados por las instituciones o fideicomisos de vivienda pública y privada, así como de los organismos públicos de regularización de la tenencia de la tierra y propiedad pública inmobiliaria de conformidad con las disposiciones legales aplicables. Igualmente coordina y autoriza la inscripción de los decretos expropiatorios que por causa de utilidad pública se expidan y publiquen a favor del Gobierno del Distrito Federal o del Gobierno Federal, así como los decretos de desincorporación. De la misma forma autoriza la suspensión o denegación del trámite de los documentos y asegurar que se encuentre fundado y motivado, a efecto de ser turnado en su caso, a la Dirección Jurídica para la formulación del

dictamen correspondiente. También dirige, coordina y asegura la aplicación de las bases de colaboración que se acuerden con los diferentes organismos sectoriales de vivienda, y con los organismos públicos de regularización de la tenencia de la tierra y propiedad pública inmobiliaria.

Cabe señalar que esta dirección en los reglamentos anteriores no era considerada como tal y las inscripciones relativas a los programas de vivienda eran realizadas por un área adscrita a la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario teniendo como consecuencia que el procedimiento para realizar estas inscripciones fuera más lento y con la creación de la dirección en comento se brinda un mejor servicio a los usuarios de la Institución.

4) DIRECCIÓN DE PROCESO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DE COMERCIO

De acuerdo al manual administrativo de la institución, la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio es la encargada de aplicar las políticas y lineamientos que establezca la Dirección General, así como las que de manera específica determina el reglamento interior, y el Código Civil para la implantación ejecución y seguimiento de los métodos, procedimientos, acciones y actividades que implica la realización integral del proceso registral coordinar y supervisar las actividades de calificación y registro de los actos jurídicos realizados por empresas mercantiles, personas morales, comerciantes o con relación a ellos para sus efectos declarativos correspondientes, además de dirigir coordinar la calificación integral de la documentación de su competencia que ingresa al Registro Público, a fin de determinar conforme a lo dispuesto en el reglamento interior y el Código Civil, la procedencia o no procedencia de su inscripción, así como notificar a los interesados de los plazos y términos establecidos por ley, para la solventar en tiempo y forma de las irregularidades que se presenten.

Se puede decir que esta área es la encargada de realizar la mayoría de las inscripciones de los diversos actos jurídicos que el Registro Público da publicidad, cabe señalar que a diferencia de los reglamentos anteriores ya se especializa a los registradores dividiendo a los que se encargan de realizar inscripciones referentes a personas morales y a los que se encargan de hacer las relativas a inmuebles.

5) DIRECCIÓN DE ACERVOS REGISTRALES Y CERTIFICADOS

La Dirección de Acervos Registrales y Certificados se encarga de Administrar y Coordinar la salvaguarda de los Acervos Registrales otorgando seguridad Jurídica y formal de los distintos actos registrales. También coordina las distintas áreas que comprenden el acervo registral; Área de Libros, Área de Folios, Legajos e Índices, Microfichas y Pantallas.

Y entre otras cosas autoriza la dotación de fotocopias de Folios y Libros de todos los antecedentes registrales a todas las distintas áreas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, así como previo pago de derechos al usuario en general, las constancias de las inscripciones de Libros y Folios de Inmuebles y de Comercio.

Esta área da publicidad a los actos ya inscritos y en comparación con los reglamentos anteriores no ha tenido algún cambio significativo.

6) DIRECCIÓN DE INFORMÁTICA REGISTRAL

De acuerdo con el manual administrativo de la institución, ésta dirección esta facultada para "conducir y desarrollar la política informática y la operación del sistema integral de información registral de la Dirección General del Registro Público, mediante la expedición e instrumentación de las normas, políticas, procedimientos y lineamientos en la materia.

Además de Dirigir, coordinar y supervisar el mantenimiento correctivo y preventivo de los equipos, sistemas de información y de la infraestructura informática disponible para la operación rutinaria de la Dirección General, con el fin de satisfacer las necesidades de información de las áreas que la integran. También otorga accesoria, supervisión y apoyo técnico en el uso de las herramientas de computo, y del sistema integral de información registral, a fin de coadyuvar a la simplificación de los trámites y procedimientos de operación, que proporcionen confiabilidad y certeza Jurídica en las operaciones registrales.

Esta área es novedosa y de gran ayuda al Registro Público de la Propiedad y del Comercio toda vez que al crear programas informáticos al servicio de la institución facilita el servicio y funcionamiento de esta, por que en la actualidad desde cualquier computadora de la institución se puede saber en que estado se encuentra el trámite de inscripción de un documento o en caso de que se este suspendiendo el trámite se puede saber el motivo, siendo de gran ayuda al proporcionar el servicio registral, de la misma forma es de gran ayuda en la inscripción de documentos por que el registrador puede saber con que inscripciones cuenta determinado folio siendo más sencilla la consulta o el registro de alguna inscripción, teniendo como consecuencia que se otorgue un mejor servicio al usuario, cabe mencionar que en relación con los reglamentos anteriores está área ya no es conocida como de implementación técnica, pero sigue teniendo básicamente las mismas funciones, la de desarrollar la política informática y la operación del sistema integral de información registral para la simplificación de los trámites y procedimientos de operación.

7) SUBDIRECCIÓN DE VENTANILLA ÚNICA Y CONTROL DE GESTIÓN

La función de esta es la de orientar correcta y oportunamente al público usuario sobre los requisitos y procedimientos necesarios para la solicitud de tramites y servicios registrales que otorga el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal. Así como la de efectuar la recepción, clasificación, y asignación de documentos a las áreas correspondientes, así como el seguimiento oportuno del tiempo de respuesta establecido para la entrega de tramites o servicios registrales concluidos, igualmente vigila el traspaso oportuno de documentos de las áreas, a Oficialía de Partes, para su entrega al usuario. Al mismo tiempo vigilar el cumplimiento de metas a corto y mediano plazo y aplicar medidas correctivas para lograrlas. Además de revisar y actualizar la información relativa al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, contenida en el Manual de Tramites y Servicios del Gobierno del Distrito Federal.

1.4.- ANTECEDENTES DE LA INMATRICULACIÓN

Es necesario remontarse al primer antecedente acerca de la Inmatriculación; el Código Civil para el Distrito Federal, que entró en vigor el primero de marzo de 1871, el cual en la exposición de motivos, particularmente en el título veintitrés, expresa lo siguiente: "Este sistema nuevo enteramente para nosotros, ha sido adoptado por la Comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles"²¹. Resulta evidente que al instaurarse nuevamente la Republica, se trataba de dar mayor seguridad a las operaciones que sobre bienes inmuebles se llevaban a efecto, no obstante que como todo principio, (pues dependió ya del Ministerio de Justicia y no de los notarios de Hipotecas) resultó un tanto difícil la conformación del mismo.

En el capítulo primero del título veintitrés del Código citado, se hallaban contenidas las disposiciones generales; en el artículo 3334 se decía: no será necesaria la inscripción cuando el interés no llegue a quinientos pesos. Considero que es el origen de nuestro anterior artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, por lo relativo a la cuantía. Esto daba algunos indicios de como iba a llevarse a cabo el registro de los bienes, pero es en el Reglamento del Título XXIII del Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California, (que es el primer reglamento del Registro Público) expedido por el Ministerio de Justicia e Institución Pública el 28 de Febrero de 1871, cuando se determina con exactitud las oficinas. Alcances y atribuciones del Registro en cuestión. Cabe recordar que en hojas anteriores del presente trabajo se mencionó que el citado reglamento era anticonstitucional, pues entró en vigor antes que el Código el cual iba a reglamentar.

²¹. Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Instituto Mexicano de Derecho registral, "Temas Registrales", México 1990, página 19 y siguientes, del artículo denominado la Institución Registral desde su fundación.

El maestro Colín Sánchez en su libro Procedimiento Registral de la Propiedad en lo referente a ésta legislación nos dice que Constaba de 86 artículos contenidos en cinco títulos, los cuales eran los siguientes:

- **Título I.- De las oficinas del Registro Público, de sus empleados y de los libros que deben llevarse.**
- **Título II.- De los títulos sujetos a inscripción.**
- **Título III.- De la forma y efectos de la inscripción.**
- **Título IV.- De la rectificación de los actos del Registro, y finalmente el;**
- **Título V.- De la publicidad del Registro.**

El referido título primero ordenaba se instalasen "oficinas del Registro Público de la Propiedad" en el Distrito Federal, en Tlanepantla y en la Capital del Estado de Baja California. Posteriormente se instalaron oficinas en Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Toluca. Estaba integrado el Registro Público por cuatro Secciones, a saber:

I.- Registro de Títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca.

II.- Registro de hipotecas, reminiscencia de las antiguas oficinas de hipotecas.

III.- Registro de Arrendamientos.

IV.- Registro de Sentencias.

En el Título segundo se definió para efectos del Registro Público, lo que era un título: " Todo documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda un derecho". De dicha definición se desprende lo siguiente:

En términos del artículo segundo de la Ley Orgánica de los notarios y actuarios del Distrito Federal, promulgada por Don Benito Juárez, el 29 de noviembre de 1857, el notario es:

"El funcionario establecido para reducir a instrumento público los actos, los contratos y ultimas voluntades en los casos que las leyes lo prevengan o lo permitan". ²²

²². Citada por PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo en "Derecho Notarial".Editorial Porrúa S.A. cuarta edición, México. 1989, Pág. 42 y siguientes.

"El artículo quinto del mismo ordenamiento, determinó como atribución exclusiva de los notarios autorizar en sus protocolos con total arreglo a las leyes, toda clase de instrumentos públicos".²³

Por lo que se puede deducir que sólo los títulos (los hechos por el notario o juez) podían tener ingreso al Registro Público, por primera o ulterior ocasión, bastaba con sólo ese requisito.

El capítulo tercero hizo mención de la forma y de los efectos de la inscripción, por lo que para cada finca se abría un registro o asiento, dependiendo, desde luego, el título que le dio origen, inscribiéndose en la sección que le correspondía, (contratos, hipotecas, arrendamientos o sentencias), constituyendo esto la Inmatriculación o bien el primer asiento sobre una finca. Con la aparición del Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California, el cual entró en vigor el primero de junio de 1884, en su artículo 3213, señalaba que; "Un reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores, así como las formulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro".²⁴

Con ello se pretendía especificar los alcances funciones y atribuciones del registro en si, pero el indicado reglamento no apareció jamás publicado, por lo que siguió en vigor el del 28 de febrero de 1871. Lo sobresaliente de el es que dispuso que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad, en los sitios donde hubiera Juzgados de Primera Instancia. El día 3 de abril de 1917, entró en vigor un decreto dictado por Don Venustiano Carranza, mediante el cual se reformaban diversos artículos del Código Civil de 1884, de los cuales son de particular interés los siguientes;

"Artículo 3191.- Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura publica, los que consten de escritura privada en que se constituya hipoteca o se haga cesión de créditos hipotecarios, y las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente".²⁵

"Artículo 3195.- Cuando los bienes o derechos no excedan de quinientos pesos, no será necesario el registro. Con lo cual se mantiene el mismo criterio de registrar sólo las escrituras públicas y, excepcionalmente, los contratos privados relativos a las hipotecas, su constitución y cesión de las mismas, siempre y cuando excedieran de quinientos pesos."²⁶

²³. Idem.

²⁴. Citado por COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. En "Procedimiento Registral de la Propiedad". Editorial Porrúa. Segunda Edición. México. 1979.

²⁵. Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Instituto Mexicano de Derecho Registral, Op. Cit. Pág. 2326 Ídem.

²⁶. ídem.

El 8 de agosto de 1921 entró en vigor otro Reglamento para el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en el que entre otros puntos, repetía la referida definición de "título" y seguía manteniendo las mismas cuatro secciones. Se reglamentó que el propietario de un bien inmueble, que carecía de título, podía acudir ante el Juez y justificar su posesión

La sentencia pronunciada con motivo de ello, era el objeto de la inscripción, pues se consideraba como título eficaz para hacerla. Esta era efectuada en la sección cuarta. En el caso de fusiones, subdivisiones o ventas parciales era menester hacer mención de todos los datos contenidos en el título presentado para su registro, pues no se requería de otra cosa para hacer las ventas por la superficie que se creyera pertinente. Especial atención requiere la vista y comentario de la exposición de motivos del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual en su parte conducente dice: "La falta de registro de los actos o contratos para los cuales se adquiere, transmite o modifica, grava o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningún efecto jurídico. Tratándose de otros actos o contratos, la falta de registro hace que no produzcan efecto contra terceros". ²⁷

En la propia exposición de motivos se indicaba que el contrato que produjera alguna de las consecuencias anteriormente mencionadas, carecería de todo efecto jurídico, contraviniendo lo que posteriormente preceptuara en sus artículos relativos a los, contratos y convenios, los cuales, si producirían sus efectos entre las partes contratantes. Toda vez que una de las características de nuestro sistema registral es que es Declarativo y no Constitutivo, como lo es el alemán. En párrafos posteriores de la citada exposición de motivos, se menciona lo siguiente: "la falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz y los capitales defectos de que adolecen muchos de los títulos de esa propiedad, dificultan enormemente las transacciones sobre dichos bienes y colocan a los propietarios de hecho, en una anormal situación jurídica". ²⁸

Por vez primera se pretende que obren inscritos en el Registro Público de la Propiedad, si no todos, la mayoría de los inmuebles que conforman el Territorio del Distrito Federal; el Estado se preocupa por que los propietarios que tengan títulos defectuosos, los regularicen y, así mismo, regularicen su situación jurídica; quienes se encuentren en este caso, podrán solicitar al juez competente que se prescriban los bienes a su favor y la sentencia pronunciada será apta para inscribirse y constituir el título de propiedad, ahora si, suficiente para acreditarla, para lo cual era menester demandar al que apareciera como propietario en el Registro Público.

Por otro lado, si la finca o bien no constaba inscrito, se podía también probar la posesión ante juez competente y registrar la prescripción positiva a su favor, estableciéndose así, el primer antecedente o inmatriculación de la finca o bien en cuestión.

²⁷. Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Instituto Mexicano de Derecho Registral, Op. Cit Pág. 26

²⁸. Ídem.

Durante el Gobierno del General Lázaro Cárdenas del Río, el 13 de julio de 1940, se expidió otro Reglamento del Registro Público, el cual entró en vigor quince días después de publicado en el Diario Oficial de la Federación. Los artículos que consideramos de importancia por su trascendencia en el tema que en cuestión son los siguientes:

El artículo 51 de dicho Reglamento, indicaba que cuando se divida una finca para constituir otra u otras, los predios resultantes se inscribirían como fincas nuevas. Haciendo mención del antecedente o terreno mayor de donde provenían, lo mismo era aplicable a la fusión de dos o más predios.

El artículo 52 establecía que debía presentarse plano con expresión de las medidas y linderos de los predios que lo componían. Por lo que respecta a las fincas aun no incorporadas al sistema registral, el artículo 55 decía lo siguiente; Tratándose de fincas no inscritas, puede inscribirse el título que se presente, sin exigir inscripciones anteriores. Dicha inscripción se asentará como la primera de finca" ²⁹.

Se refiere ya no sólo a las escrituras públicas y sentencias, sino a los contratos privados ratificados en términos de los artículos 136 y siguientes del mismo ordenamiento (ante jueces de paz o registrador). Para tales efectos, el artículo 58 indicaba que la sección Primera, contaría en lo sucesivo con las Series A, B y C.

En la Sección Primera Serie "A" se inscribían las escrituras públicas donde constaban actos traslativos de dominio. En la Serie "B" los contratos privados, previa su ratificación ante juez competente, notario público o ante el registrador y, por último, en la Serie "C" todas las declaraciones judiciales (sucesiones, adjudicaciones por remate, herencia, etcétera), desapareciendo la anterior Sección Cuarta.

Los artículos 136, 137 y 138, indican que ante el registrador podrán ratificarse los contratos privados cuando estos sean validos conforme a derecho y se hallen timbrados debidamente; sólo si carecieren de estos requisitos, se denegara su inscripción en el Registro Público. Fue durante la vigencia de esta reglamentación, que se incorpora en mayor número a fincas por vez primera al citado Registro; constituye el primer paso para tratar de dar seguridad jurídica a los propietarios de bienes raíces, pero se dejaba al arbitrio del registrador la ratificación del contrato privado.

En la práctica al estudiar la procedencia de la liberación del folio en resguardo administrativo, me he encontrado con contratos privados debidamente ratificados no sólo ante el registrador sino ante Juez en los cuales aparecen irregularidades bastante marcadas, verbigracia; no comparece la cónyuge del vendedor casado en sociedad conyugal, a dar su consentimiento en el contrato, o no comparece un copropietario a vender cuando se vende todo el inmueble o no son demandados todos los copropietarios en una prescripción positiva y aún así se les otorga la misma,

²⁹ Borja Martínez Manuel. "La Función Notarial y el Registro Público de la Propiedad" conferencia sustentada en el Primer Ciclo de Conferencias en el Registro Público de la Propiedad" México 1979 pág. 116.

en casos como los mencionados se hace a un lado la seguridad jurídica que podría proporcionar el todo el inmueble o no son demandados todos los copropietarios en una prescripción positiva y aún así se les otorga la misma, en casos como los mencionados se hace a un lado la seguridad jurídica que podría proporcionar el Registro Público.³⁰

Por su parte el artículo 3011 del Código Civil mencionado, a la letra dice; "Sólo se registrarán: I) los testimonios de escritura pública u otros documentos auténticos; II).- las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente; 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 registrador, la autoridad municipal o el juez de paz se cercioro de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por las mencionadas autoridades y llevar el sello de la oficina respectiva".³¹

Pensamos que en la expresión "u otros documentos auténticos", contenida en el inciso I, se pueden incluir ciertos documentos administrativos, tal es la inexactitud del precepto. De ser así, los documentos inscribibles serian de cuatro clases; notariales, judiciales, administrativos y privados. Estos últimos siempre que reúnan los requisitos que especifica el inciso III.

El artículo 3012 del Código Civil exige plano o croquis de las fincas: El interesado presentara el título que va a ser registrado, y cuando se trate de documentos que impliquen transmisiones o modificaciones de la propiedad de fincas rusticas o urbanas, un plano o croquis de estas fincas.

Por lo que se hace menester el plano o croquis de la finca; es omiso el precepto anterior al no referirse a que si el susodicho plano debe ser autorizado o no por un ingeniero titulado, o bien, constancia de superficie expedida por el catastro, pues resultaría que este podría no apegarse a la realidad, contribuyendo de esta manera a crear incertidumbre en el adquirente en relación con las dimensiones de la finca que adquiere.

"El Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 17 de diciembre de 1952, nunca entró en vigor, no obstante que en su artículo primero transitorio indicaba que iniciaría su vigencia a partir del primero de julio de 1953. Por decreto de 20 de junio de ese mismo año, Don Adolfo Ruiz Cortínez, Presidente de la Republica, se modifico el citado artículo primero transitorio en el sentido de que entraría en vigor en la fecha que determinare el Ejecutivo, previa su publicación en el Diario Oficial".³²

No obstante que nunca llevo a aplicarse, considero que en virtud de ser el modelo que siguió la reforma del Reglamento en 1979, es conveniente saber cual era el

³⁰. El resguardo administrativo de folios en el registro público de la propiedad y del comercio del Distrito Federal se da cuando un folio es retirado del tráfico ordinario por contener diversas irregularidades por lo que se presume apócrifo y hasta que no es demostrada su debida y legal creación es devuelto al tráfico ordinario

³¹ Borja Martínez Manuel Op. Cit., pág. 20

³² PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Op. Cit. Pág. 90.

pensamiento del legislador en lo relativo a los problemas ya añejos del Registro Público relativos a la Inmatriculación de inmuebles.

El artículo 68 del fallido Reglamento, en lo que toca a los contratos privados, indicaba que estos debían presentarse por duplicado, para que una de las copias se archivara al legajo que por cada libro se abría. Todo fraccionamiento o lotificación que se constituía, debía ir acompañado de un plano en el que se expresaran las superficies, medidas y linderos, pero a diferencia del anterior, debía ir este en términos del artículo 162, ser autorizado por la Dirección General de Obras Públicas.

Por esta razón me inclino a creer que se reducían las posibilidades por parte del particular, de llevar a cabo dobles ventas o la constitución de fraccionamientos fantasmas, pues se exigían más requisitos que la sola manifestación ante el notario público de las superficies vendidas. Por lo demás, se continuó, no sé porque, con la práctica de inscribir contratos privados, previa su ratificación, exigiendo, de acuerdo con el artículo 218 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1952, que no fueren contrarios a las buenas costumbres y que estuvieren timbrados únicamente.

He mencionado que el anterior Reglamento, que nunca entró en vigor, constituyó la base para la expedición del de 1979. En efecto, el entonces Presidente de la República, Licenciado José López Portillo, ordenó al Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, integrara una comisión para que realizara estudios en torno al citado Registro, con el objeto de hacer una reforma registral a fondo, acorde con las exigencias que el tráfico de inmuebles requería en ese momento. Con la participación de connotados juristas, representantes del Colegio de Notarios, Barra Mexicana de Abogados y del Departamento del Distrito Federal, se llegó a la aprobación del Reglamento el cual se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el 17 de enero de 1979, iniciando desde su publicación su vigencia.

El decreto publicado el 3 de enero de ese mismo año en el Diario Oficial, cuya vigencia se inició tres días después de ello, mediante el cual se modificaron diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal, y todo el título segundo, relativo al Registro Público de la Propiedad. En seguida pasare al estudio del Reglamento y Código Civil en cuestión, por lo que hace a las modificaciones antes mencionadas. Por vez primera en el Código Civil, se hace mención, de la palabra Inmatriculación y se reglamenta esta nueva figura jurídica, la cual será tratada con amplitud en breve.

El Reglamento en cuestión, en su capítulo nueve, intitulado "De la Inmatriculación de Inmuebles", determinaba cual sería el sistema que se emplearía para las Inmatriculaciones; efímera existencia tuvo el citado Reglamento, pues con fecha 6 de mayo de 1980 apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación uno nuevo, que abrogó al anterior, mismo que inició su vigencia el mismo día de su publicación en el referido Diario. Este continuó aplicándose hasta la aparición del que actualmente nos rige, del 5 de agosto de 1988, se distinguió porque durante su vigencia, tuvo mayor auge el procedimiento inmatriculatorio, incorporando mediante el mismo, a gran número de fincas ajenas a él.

CAPÍTULO II

PRINCIPIOS REGISTRALES

En cuanto a la organización, estructura y normas que rigen el Registro Público de la Propiedad se encuentra una serie de principios, que algunos juristas han calificado de necesarios, porque sirven con eficacia a coadyuvar a la consecución del objetivo de seguridad jurídica perseguida.

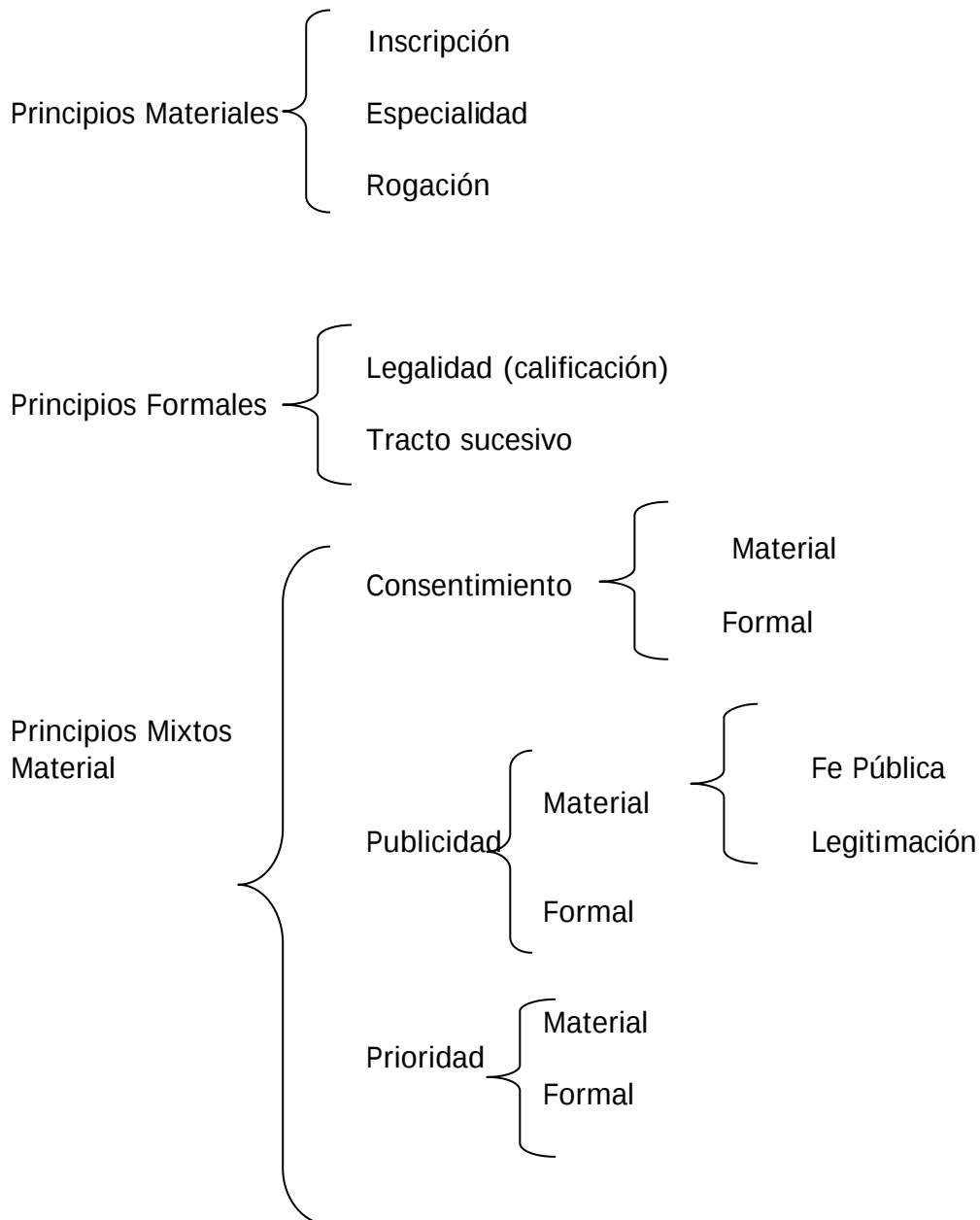
Estos principio dan sustento y forma a los actos que se realizan en el Registro Público de la Propiedad y es en virtud de éstos que se da mayor eficacia y seguridad a las inscripciones que se realizan en el Registro Público, sin ellos las inscripciones practicadas por los registradores serían únicamente transcripciones sería al libre criterio del registrador.

En la doctrina Mexicana el autor Pérez Fernández del Castillo acepta la clasificación de los principios registrales en el siguiente orden: ³³

- 1) Publicidad;**
- 2) Fe Pública Registral;**
- 3) Legitimación;**
- 4) Rogación;**
- 5) Consentimiento;**
- 6) Prelación o Prioridad;**
- 7) Calificación;**
- 8) Inscripción;**
- 9) Especialización, y**
- 10) Tracto Sucesivo.**

³³ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo "Derecho Registral", Séptima edición, Editorial Porrúa, México 2000 Pág. 76.

Por otra parte los principios registrales detallan el contenido de la función del Registro Público de la Propiedad, y están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente, por lo que se refiere la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: da como explicación teórica y práctica la función del Registro, es decir la metodología que nos encamina al procedimiento registral. Celestino Cano Tello clasifica los principios registrales de la siguiente forma: ³⁴



³⁴ CANO TELLO, Celestino, "Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario," Madrid, Civistas, 1982, P. 95 citado por Pérez Fernández del Castillo, Op. Cit. Pág. 76

Luis Carral y de Teresa expone los principios registrales en el siguiente orden:

- **De Publicidad;**
- **De Inscripción;**
- **De Especialidad;**
- **De Consentimiento;**
- **De Tracto sucesivo;**
- **De Rogación;**
- **De Prioridad;**
- **De Legalidad (calificación), y**
- **De Presunción de exactitud registral, en sus manifestaciones: de principio de legitimación y de principio de fe pública registral.**

De lo anterior podemos decir y tratar de explicar los principios registrales, basándonos en su importancia y aplicación cotidiana dentro del Registro Público de la Propiedad en el siguiente orden.³⁵

- ❑ **Publicidad;**
- ❑ **Inscripción;**
- ❑ **Especialidad;**
- ❑ **Consentimiento;**
- ❑ **Tracto Sucesivo;**
- ❑ **Rogación;**
- ❑ **Prelación;**
- ❑ **Legalidad;**

³⁵ CARRAL Y DE TERESA, Luis "Derecho Notarial y Derecho Registral". 11° edición. México, Porrúa, 1989 Pág. 242

2.1.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Este principio es considerado por los tratadistas como el principio registral base de esta Institución, pues deriva su nombre de que el Registro Público, es decir, cualquier persona puede tener acceso a él. Por lo anterior, el tratadista argentino Antonio Coghlan nos dice: "La publicidad de los asientos registrables es la finalidad última del Registro y en ella se encuentra su justificación".³⁶

Asimismo este principio se destaca como "El principio registral por excelencia"³⁷ pues constituye la razón de ser del Registro Público. Esto lo vemos regulado en lo dispuesto por el artículo 1° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal que a la letra dice:

Artículo 1.

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."

El Registro Público de la Propiedad se formó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles, de algunos muebles, a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

La publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, ya que la simple posesión o la celebración de un contrato privado, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.

La publicidad, la instituye la Ley en el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Artículo. 3001. –

El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen."

Por ello la función registral tiene ese carácter, que en general obedece a la necesidad en orden a la propia institución.

³⁶ Coghlan, Antonio. "Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral", Op. Cit. Pág. 177.

³⁷ Íbidem, Pág. 243

La publicidad en el Registro Público de la Propiedad tiene por objeto impedir, que los actos relacionados con bienes inmuebles queden ocultos, pues como se ha señalado, la creación de esta Institución responde a la necesidad de evitar en lo posible fraudes con el tráfico de inmuebles y conocer de las cargas que los mismos contienen.

Para Bernardo Pérez Hernández del Castillo, el principio de publicidad se manifiesta en dos formas: la primera como publicidad material, y consiste en la inscripción que otorga determinados derechos, tales como: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oportunidad contra otro no inscrito.

La segunda forma del principio en estudio lo es la publicidad formal y la cual consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y folios.³⁸

2.1.2.- PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Al director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio le corresponde la fe pública registral. Los actos asentados inscritos o anotados en los folios, son documentos públicos que tiene la presunción de veracidad y exactitud; hacen prueba plena juris et jure y pueden ser destruidos por vía de acción y no de excepción.

Son documentos públicos, pues los emite un funcionario administrativo investido de fe pública. En efecto, de acuerdo con el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el director del Registro es depositario de la fe pública registral. Asimismo, hacen fe pública los certificados y las certificaciones expedidos por el Director del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

En el anterior Reglamento del Registro Público de la Propiedad, los registradores tenían fe pública, ahora sólo su director. Sin embargo, los artículos 3066 y 3067 del Código Civil para el Distrito Federal, establecen:

Artículo 3066.-

Todos los asientos, de la clase que fueren, deberán ir firmados por el registrador y expresar la fecha en que se practiquen, así como el día y número del asiento de presentación.

Artículo 3067.-

Los asientos del Registro Público no surtirán efecto mientras no estén firmados por el registrador o funcionario que lo substituya; pero la firma de aquellos puede exigirse por quien tenga el título con la certificación de haber sido registrado.

³⁸ Pérez Fernández del Castillo Bernardo. "Derecho Registral", Op. Cit., p.p. 73y 75

Los asientos podrán anularse por resolución judicial con audiencia de los interesados, cuando substancialmente se hubieren alterado dichos asientos, así como en el caso de que se hayan cambiado los datos esenciales relativos a la finca de que se trate, o a los derechos inscritos o al titular de éstos, sin perjuicio de lo establecido respecto a la rectificación de errores, inexactitudes u omisiones.

La fe pública es siempre documental; produce efectos de un documento público con pleno valor probatorio, no obstante que la fe pública es única, en la doctrina se estudia la fe pública legislativa, administrativa, judicial, notarial y la de los corredores, la fe pública registral participa de la administrativa.

2.1.3.- PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

En nuestro país, los actos jurídicos producen efectos entre las partes desde el momento mismo de su celebración y, produce efectos contra terceros una vez que es inscrito en el Registro Público de la Propiedad. El principio de inscripción tiene como razón de ser la materialización del acto en el folio o en el libro correspondiente para que así produzca efectos jurídicos contra terceros, es pues todo asiento hecho en el Registro Público de la Propiedad.

Dado que en el Registro Público de la Propiedad es nuestro país tiene efectos declarativos, es de manifiesta importancia determinar que el principio de inscripción tiene una gran importancia en el acto jurídico celebrado entre las partes respecto de bienes inmuebles, pues si bien no convalida los vicios que pudiera contener el contrato respecto de ellos, les otorga mayor fuerza probatoria.

Asimismo el denominado principio de inscripción se traduce en la materialización del acto de registro en los folios correspondientes, para que de ese modo, produzca efectos jurídicos.

El artículo 3008 de la Ley sustantiva de la materia para el Distrito Federal manifiesta que "la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos". Materialmente, la inscripción puede realizarse en libros o folios, según el sistema que se adopte. El establecimiento de los folios reales aplicado en el Distrito Federal ha resultado muy útil, pues en cada folio se concentran las características de la finca, su titular, los gravámenes y sus notas preventivas. En el anterior sistema para conocer el estado de una finca, había que consultar varios libros que se encontraban en distintas secciones de las oficinas del Registro Público de la Propiedad.

La inscripción constituye la finalidad propia del Registro, en ella se establecen los datos de la finca que se trata, los titulares y el derecho, lo anterior lo regula el artículo 23 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que en su parte conducente manifiesta:

Artículo. 23. La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

I. El rubro: "GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD";

II. La autorización en los siguientes términos: "Se autoriza el presente Folio Real, para los asientos relativos a la finca cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación"; fecha de autorización; sello y firma del servidor público que autoriza;

III. Número registral o de matrícula que será progresivo e invariable, y número de cuenta catastral si lo hubiere;

IV. Antecedente registral;

V. Tratándose de bienes inmuebles:

- a) Descripción del mismo;
- b) Ubicación;
- c) Denominación, si la tiene;
- d) Superficie y
- e) Rumbo, medidas y colindancias;

VI. En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción; y

VII. Tratándose de personas morales deberán establecerse los datos esenciales de las mismas.

2.1.4.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

A este principio se le ha denominado también como de determinación ya que tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de la inscripción. La inscripción puede practicar por personas o por fincas, la primera determina que el sistema seguirá por personas que sean titulares de diverso bienes.

En el segundo la base la constituyen la finca o bien de que se trate, en este orden de ideas y dado que así se maneja en nuestro derecho (la base es la finca), de acuerdo con la tratadista Pérez Lasala, el principio de especialidad se aprecia en sentido lato y en sentido estricto, nos dice el mencionado autor que "en sentido lato; el principio de especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la

organización del Registro sobre la base de la entidad registral "finca". En sentido estricto se circunscribe un segundo aspecto, prescribiendo que a cada finca se le destine una hoja registral propia.³⁹

Por otra parte el maestro Ramón Sánchez Medal, nos indica que el principio de especialidad consiste "no sólo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca; sino también en la necesidad de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles se especifiquen pormenorizadamente las características del inmuebles objeto del derecho real".⁴⁰

Además el principio de especialidad es el lineamiento que exige concretar detalladamente el bien objeto de los derechos, los sujetos y el derecho inscrito. Refiriéndose a la denominación de principio de determinación dice Carral y de Teresa que " Quizás esa designación sería más correcta que la que se usa de "especialidad", que nació como oposición o reacción contra la generalidad de las hipotecas."⁴¹

El principio de especialidad se encuentra regulado por los siguientes artículos del Código Civil para el Distrito Federal: 3061, asientos de inscripción, 3062, anotaciones preventivas. Por su parte el artículo 63 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal ordena inscribir detalladamente los datos a que se refiere el artículo 3061 del Código Civil para el Distrito Federal.

El texto de las disposiciones mencionadas es del tenor siguiente:

Artículo 3061.

Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento.

II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate.

III. El valor de los bienes derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título.

IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se

³⁹ Pérez Lasala, José Luis. "Derecho Inmobiliario Registral". Ediciones de palma. Buenos Aires. 1965. p. 105.

⁴⁰ Sánchez Medal. Ramón. "De los Contratos Civiles", Novena Edición. Editorial Porrúa, S. A., México 1988. p. 540

⁴¹ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Op. Cit. Pág. 244

trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deba correr.

V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes.

VI. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción.

VII. La naturaleza del hecho o negocio jurídico;

VIII. La fecha del título, número si lo tuviere y el funcionario que lo haya autorizado.

Artículo 3062.

Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que expresa el artículo anterior, en cuanto resulten de los documentos presentados y, por lo menos la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de esta.

Las que deban su origen a embargo o secuestro, expresaran la causa que haya dado lugar a aquellos y el importe de la obligación que los hubiere originado.

Las que provengan de una declaración de expropiación, limitación de dominio u ocupación de bienes inmuebles se hará la mención de la fecha del decreto respectivo, la de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y el fin de utilidad pública que sirva de causa a la declaración.

De lo anteriormente transcrito podemos decir que la aplicación del principio de especialidad abarca tres elementos:

1) La finca, que es la base física de la inscripción, porque el registro se lleva por fincas, es decir lo que es el folio real (en caso de inmuebles).

2) El derecho; que es el contenido jurídico y económico de la inscripción. Su naturaleza es fácil de determinar cuando se trata de contratos nominados (compraventa, hipoteca, usufructo, etc.) pero difícil, en los contratos innominados, cuyos efectos no están previstos en el Código. Carral y de Teresa pone por ejemplo de inscripción del fideicomiso.

"... que es una figura que se estableció para que pudiera realizarse jurídicamente muchos actos que no entraban dentro de los moldes clásicos. puede tener contenidos variadísimos, ni de unos efectos precisos del fideicomiso, ya que en cada caso se

establecen las estipulaciones necesarias para lograr los múltiples fines que se intentan conseguir".⁴²

3) El sujeto, porque los derechos reales que se inscriben en el Registro Público deben ser ejercidos por una persona que se llama titular. También es necesario mencionar que este principio es la técnica jurídica, pues se tiene que tomar en cuenta los datos individuales de bienes, sujetos y derechos, que van a ser registrados.

2.1.5.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO

Según indican los tratadistas, este principio consiste en que la persona que se convierte en acreedor o deudor, o bien, adquiere o vende algún inmueble, manifiesta su consentimiento de que tal asiento obre inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pues aparecerá con el carácter que le dé el título que pretenda inscribir.

Respecto a este principio registral. Luis Carral y de Teresa nos dice que, "consiste este principio en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente. (Perjudicado) y el adquirente y como sólo pueden consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.

En los asientos registrales para que sufran una modificación, será necesaria la voluntad del titular registral, de quien lo sustituya. De tal manera que nadie puede ser dado de baja en el Registro Público sin su consentimiento tácito o expreso. Por lo tanto la modificación de los asientos da como causa un acto jurídico en donde se haya expresado el deseo de creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real.

A lo que citan los artículos 3030 y 3031 del Código Civil del Distrito Federal:

Artículo 3030. -

Las inscripciones y anotaciones se pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas ó por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practico la inscripción o anotación debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

Artículo 3031.-

Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, este deberá constar en escritura pública.

⁴² CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Pág. 245

Derivado de los artículos antes transcritos se entiende por principio de consentimiento la necesidad de que intervenga la voluntad del titular registral o de quien lo substituya en el caso de que haya de cancelarse una inscripción o anotación del Registro Público.

Para cancelar un asiento registral es necesario expresar el consentimiento de manera voluntaria o directa a través de representante legal, lo anterior lo encontramos regulado en el artículo 3037 del Código Civil para el Distrito Federal.

Este principio de consentimiento debe ser analizado desde dos puntos de vista:

A) Del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales. Cuando se trata de los actos bilaterales requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y del consentimiento; cuando este no formaliza plenamente, el poseedor del derecho originado por la actividad contractual, ya que hace el ejercicio de la acción civil a que da lugar, este caso se representa cuando se da por consentimiento a través de la resolución judicial, artículos 2248, 3028 al 3041 del Código Civil para el Distrito Federal.

B) De los efectos registrales. Esto es en el caso de la rectificación de un asiento es también necesario el consentimiento del titular registral, Artículos 3023 al 3027 del Código Civil para el Distrito Federal.

2.1.6.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

El principio de tracto sucesivo y continuó, según se afirma, se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio del estado jurídico del derecho o derechos inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular

Asimismo el principio de tracto sucesivo establece que los asientos en el registro público deben tener congruencia con lo que ya se encuentra inscrito; es decir, que concuerden tanto el titular registral como la descripción de la finca objeto de inscripción dentro el Registro, por lo que es necesario que exista una congruencia lógica. Ya que las inscripciones de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre Adquisiciones y Transmisiones sin que haya ruptura de continuidad.

El principio de tracto sucesivo, se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio del estado jurídico del derecho o derechos inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular. La base legal de este principio la vemos regulada en lo dispuesto por los artículos 3019 y 3020 del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 3019:

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

Artículo 3020:

Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Así mismo es necesario mencionar que el tracto sucesivo sigue el aforismo "nemo dat quod non habet" que aplicable a la materia registral diría "sólo puede transmitirse o gravarse lo que esta previamente inscrito".

TRACTO BREVE

Dentro del principio de tracto sucesivo se encuentra contemplada la facilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita en una segunda. Es decir para mayor celeridad y exactitud en un mismo tiempo se puede hacer constar por economía registral diferentes actos jurídicos, tratándose obviamente del mismo objeto de registro. Esto es, por ejemplo, al momento de inscribir una sucesión y los herederos deciden vender el inmueble, se inscribe la sucesión e inmediatamente después se inscribe la venta, esto es con el fin de que no se inscriba la adjudicación por herencia en virtud de que lo que querían los herederos era enajenar el bien inmueble.

2.1.7.- PRINCIPIO DE ROGACIÓN

Se entiende por rogación como la acción de rogar "y rogar es pedir por gracia una cosa"⁴³

Las anotaciones en el Registro Público de la Propiedad deben hacerse siempre a petición de parte. No pueden inscribirse de oficio los documentos que carezcan de este requisito.

Carral y de Teresa manifiesta "El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o el hecho que validamente haya de dar origen a un cambio en los asientos de registro.

⁴³ Real Academia Española Diccionario de Lengua Española. 19° ed. Madrid España, Calpe, 1970 resacción y rogar Pág. 1154

Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia, es lo que se conoce con el nombre de principio de rogación."⁴⁴

El principio de rogación se ve fundamentado por lo dispuesto por el artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 3018:

La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se vaya a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presento, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número."

Puede solicitarse la inscripción por los legítimos representantes de interesado o por medio de orden judicial (artículo 3037 del Código Civil para el Distrito Federal). El interés jurídico del titular del derecho para inscribir no es excluyente de que otras personas soliciten el registro, ya que en algunos casos se podrá admitir la solicitud del gestor oficioso que busca el beneficio del gestionado y cuya actuación no perjudique.

Tratándose de bienes que pertenezcan a cónyuges casados bajo el régimen patrimonial de sociedad conyugal, podrá solicitar la inscripción el cónyuge acreedor que tenga el interés de asegurar un derecho, lo anterior dispuesto por el artículo 3012 del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 3012:

Tratándose de inmuebles, derechos reales sobre los mismos u otros derechos inscribibles o anotables, la sociedad conyugal no surtirá efectos contra terceros si no consta inscrita en el Registro Público. Cualquiera de los cónyuges u otro interesado tienen derecho a pedir la rectificación del asiento respectivo, cuando alguno de estos bienes pertenezca a la sociedad conyugal y estén inscritos a nombre de uno sólo de aquellos."

2.1.8.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD O PRELACIÓN

Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente.

La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido el axioma de que "prior tempore,

⁴⁴ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Op. Cit. Pág. 247.

prior jure”, éste pueden interpretarse y transformarse en “EL QUE ES PRIMERO EN REGISTRO ES PRIMERO EN DERECHO”

Analizando este punto de vista es fundamental que existe la impenetrabilidad registral, esto es; que dos derechos no pueden al mismo tiempo obtener un mismo lugar y preferencia. Puede darse la existencia de derechos iguales pero con preferencia distinta, como lo mencioné a la doctrina con un rango diferente, es decir puede una finca estar gravada por dos hipotecas una en primer lugar y otra en segundo lugar.

Cuando se da la existencia de derechos iguales presentados para la inscripción, entra la acción del principio de prelación. De lo anterior se advierte que el derecho de prelación es de carácter básico dentro del ámbito registral, ya que mediante él, se hace posible que para efectos de la publicidad y el amparo de la fe pública de la que es depositario el registrador, se prevé el derecho o derechos consignados en el título que se incorpora al orden registral frente a otros no confiados a la tutela registral.

Esto lo vemos reflejado dentro del Registro Público de la Propiedad en lo que se determina como "LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS" ya que es una forma de dar publicidad y seguridad a terceros registrales, esta se anota marginalmente en los libros, o en parte de anotaciones preventivas si se trata de folios. Una de las ventajas de las anotaciones preventivas es que si estas al momento de hacer la petición de que se anoten, cumple con todos los requisitos que exige la Ley, los actos en ellas consignadas se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha en que se llevo a cabo la anotación preventivas, lo anterior queda regulado por los artículos 3013, 3015 y 3016 del Código Civil para el Distrito Federal.

Lo anterior se ve por lo regular cuando el notario otorgue o vaya a otorgar una escritura, momento por el cual puede solicitar al Registro Público de la Propiedad, se hagan las anotaciones preventivas correspondientes; ahora bien cabe hacer mención que dentro del sistema del Registro Público de México, existe lo que se conoce como primer aviso preventivo, el cual se trata de una anotación solicitada con anterioridad al otorgamiento de una escritura en el certificado de libertad de gravámenes, lo anterior con el fin de congelar el registro por el termino de treinta días y segundo aviso preventivo, el cual se solicitara una vez firmada la escritura, y tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del primer aviso preventivo.

Artículo 3013.-

La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se de él aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de este será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.

Artículo 3015.-

La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción...

2.1.9.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD

El autor Carral y de Teresa distingue entre el principio de legalidad y calificación registral y señala como fundamento para ambos el artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal, mismo que analizaremos mas adelante.

En cambio el maestro Pérez Fernández del Castillo sólo habla del principio de calificación, y dice que también se le denomina de legalidad. A lo cual nosotros consideramos que se tratan de dos principios distintos y los cuales examinaremos por separado.

El principio de legalidad es aquel por el cual se impone que los documentos que pretendan su inscripción o anotación en el Registro Público de la Propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registro a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación es decir la calificación que asegure su validez y perfección.

Este principio no es una característica o presupuesto exclusivo del derecho registral inmobiliario, tal existencia de un ordenamiento jurídico es un marco tendiente a determinar la calidad de un hecho o un obrar humano. Este marco servirá al órgano administrador para calificar el resultado de una determinada conducta y asignarle los efectos perseguidos por el interesado.

Podríamos decir que el principio que rige los principios registrales es la legalidad, porque todo régimen de derecho y fundamentalmente tratándose de Instituciones Jurídicas como el Registro Público de la Propiedad, la legalidad es la base de su sustentación en todo su sistema.

En el procedimiento de calificación e inscripción la legalidad colabora de manera contundente ya que dicho principio da la pauta a impedir que sean objeto de registro las operaciones o actos que no satisfagan los requisitos o las normas reguladoras en materia registral.

En algunas ocasiones la legitimación se equipara a la apariencia jurídica, por lo que debemos tomar en cuenta que la apariencia jurídica es una consecuencia de la legitimación porque se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho.

Carral y de Teresa dice que lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. “Es legitimado lo que ha sido complementado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica.”⁴⁵

No es necesario afirmar que la legalidad alcanza su culminación, al momento de calificar, ya que se da el caso de que el acto sea o no inscribible en el registro, razón por la cual la inscripción es la culminación de la legalidad, pero cabe destacar que la calificación registral se centra plenamente en la legalidad, pues de no ser así los fines del registro serían inconsistentes y además degenerarían en el fundado temor de la inseguridad jurídica.

La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria:

A) Ordinaria:

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

B) Extraordinaria:

Es cuando un acto eficaz se ejecuta por un actor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena a la legítima Ley y este acto es basado en una apariencia jurídica.

Su fundamento legal, lo encontramos en lo dispuesto por el artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal, mismo que establece:

Artículo 3005:

Sólo se registrarán:

- I.** Los testimonios o actas notariales u otros documentos auténticos;
- II.** Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; y
- III.** Los documentos privados que en esta forma fueren válidos 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.

⁴⁵ CARRAL Y DE TERESA, Luis, Op. cit.

Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

De la transcripción anterior se determina que dicho artículo establece textualmente que los documentos son inscribibles, por lo que podemos decir, que el principio de legalidad, es verificar que dichos documentos ingresados al Registro Público de la Propiedad, cumplan con los requisitos Ley.

2.1.10. - PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN

El principio de calificación consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, deberá ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir si satisface todos sus requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos, dicho documento será procedente y pasara a realizarse su inscripción, a esa actividad se le llama "calificadora" y puede ser concurrente con la notarial y la judicial. Respecto a la calificación el artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece:

Artículo 14:

Son atribuciones de los registradores:

I. 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;

II. Determinar en cantidad liquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;

III. Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de su calificación;

IV. Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma, y

V. Cumplir con las demás disposición es legales aplicables, así como con las instrucción es que les transmita el Director general.

De lo anterior podemos deducir que el examinar el testimonio constituye un derecho pero también una obligación por parte del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del término señalado por la Ley, lo debe realizar de manera independiente, así como en forma personalísima y libre de cualquier presión.

Así mismo el registrador dentro de la calificación que realice deberá analizar que los documentos presentados al Registro Público sean documentos auténticos y fidedignos, que reúnan los requisitos de contenido y de forma, por lo que deberá constatar que sean documentos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad, Además de examinar si es un derecho inscribible o no, el registrador calificará si el documento satisface las formas extrínsecas señaladas por la ley; la capacidad de las partes; la validez del acto o contrato.

En los casos de sentencias judiciales, además, se requerirá la orden de ejecución emitida por las autoridades judiciales competentes en la República Mexicana. Como resultado de la actividad calificadora, el Registrador podrá inscribir el documento, si existen faltas subsanables, podrá suspender la inscripción o en su caso denegarla.

2.2.- SISTEMAS REGISTRALES

Al referirse a los sistemas registrales, por lo general los autores se ubican en el sistema de registro que se lleva en determinado país, hablando así del Sistema Alemán, Sistema Francés, Sistema Australiano, etc.,. Otros autores se refieren a los sistemas registrales en atención a los efectos que los mismos tienen y entonces se hace alusión a sistema de inscripción sustantiva, sistema declarativo o bien sistema constitutivo. Todos estos sistemas se fundan principalmente en la finalidad del Registro de dar seguridad a la propiedad y a los titulares de los derechos reales sobre inmuebles aunque sus efectos son diferentes pues en algunos sistemas la inscripción del acto jurídico es un requisito de validez, mientras en otros la inscripción del acto jurídico es voluntaria aunque claro esta, con sus consecuencias respectivas que principalmente sería la de no surtir efectos contra terceros.

Para el Maestro Carral y de Teresa perfila los sistemas registrales de la siguiente forma. Según la eficacia concedida a la inscripción, los sistemas registrales pueden producir:

A) Efectos de hecho.- Estos efectos existen en todos los registros, ya que el asiento existe, con carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona.

B) Efecto probatorio.- El Registro es un medio privilegiado de prueba de todo lo consignado en el asiento registral.

C) Presupuesto de Eficacia.- El asiento registral se rige en declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros (sistema declarativo) o la eficacia de validez misma del acto (sistema constitutivo).

D) Inscripción Sustantiva.- Es el máximo de eficacia atribuido a la inscripción ya que esta opera el cambio en el derecho registrado sin necesidad

del acuerdo de transferencia (sistema australiano). En los lugares en los que se acepta esta inscripción, debe afirmarse que sin registro no existe el derecho.

E) Inscripción Declarativa.- Su eficacia se refiere a declarar su existencia, transmisión, modificación o extinción, de un derecho, de una operación o negocio hecho fuera de registro (sistema francés, mexicano y español, éste último con excepción de lo que se establece en su Código Civil y en su legislación hipotecaria, con relación a la propia hipoteca, pues para que quede validamente constituida es indispensable que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad).

F) Inscripción Constitutiva.- La inscripción es requisito necesario para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etcétera (Sistema Alemán).

Según la forma en que se lleva a cabo el Registro, se habla de:

1.- Sistema de Trascricpción.- El documento se archiva o se copia íntegramente en los libros de Registro.

2.- Sistema de Folio Personal.- Los registros se llevan por índices de personas o sea de propietarios o titulares de derechos reales.

3.- Sistema de Folio Real.- El registro se lleva por fincas. A cada una de ellas se le abre un folio en el que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etcétera, relacionados con dicha finca.

Sin embargo existen tres sistemas fundamentales, el sustantivo, el constitutivo, y el declarativo, en donde el primero basado en la inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad, trasmite la propiedad, es decir, es un elemento de existencia o esencia para adquirir o enajenar el dominio de los bienes inmuebles. Este sistema tiene sus raíces en las costumbres feudales inglesas, partiendo del principio que todo inmueble es propiedad de la Corona; en el constitutivo el derecho nace con el contrato o al acto jurídico y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ésta inscripción no es potestativa sino obligatoria en su especie de registro.

Y en el declarativo la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos meramente declarativos, en virtud de que la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato. Se debe de inscribir en el registro sólo para que produzca efectos contra terceros. (Sistema mexicano).

Ahora bien, el sistema Español tendría efectos declarativos, con excepción de la hipoteca en la que como ya se ha mencionado es necesario el registro para que surta plenamente sus derechos.

2.2.1.- SISTEMA AUSTRALIANO

Al hablar de los precedentes del Acta Torrens, con el cual es conocido este sistema, debemos decir que debe sus orígenes al nombre de un autor y al mismo tiempo promotor de la declaración parlamentaria que lo puso en vigencia, Sir Robert, Richard Torrens, nacido en Irlanda, en Korkk en el año de 1814 y que fue trasladado a Australia del sur en 1840, en donde fue nombrado Director de Aduanas, en un principio y más tarde Tesorero y Registrador General.

La práctica que Torrens había adquirido como Director de Aduanas, lo llevó a idear la aplicación a los inmuebles del sistema de transferencias de buques, y sobre tal base redactó un boceto de ordenamiento inmobiliario con el triple fin de inscribir la propiedad completamente liberada de las causas ocultas, y dar a conocer los derechos reales que la afectarían y movilizar tanto la tierra como el crédito hipotecario. Torrens promovió un proyecto a la reforma de la legislación inmobiliaria, mismo que fue aprobado por ambas cámaras y sancionado después por el Gobierno General.

La Ley Torrens y las demás australianas a quienes sirvió de modelo, establecieron el registro obligatorio solamente para las concesiones realizadas por la Corona con posterioridad a la fecha de la Ley fija. Respecto a las anteriores, los títulos quedaban en libertad de llevar al Registro los derechos concedidos.

Por lo que se refiere a la organización del Registro, Torrens concedía gran importancia al establecimiento de una oficina central, que permite la concentración de todas las operaciones en manos expertas.

Al frente de dicha oficina se encontraba el Registrador General, que tenía a sus órdenes dos clases de funcionarios: los peritos en derecho, encargados de la clasificación, y los topógrafos, destinados a las operaciones planimétricas.

Los libros se iban formando cronológicamente por orden de matrícula, y contenían ordinariamente 250 folios o certificados de títulos, en los que se fijaba el derecho, se describe la finca y se traza el plano.

La matrícula o inmatriculación, en sus primeras aplicaciones dentro de las colonias australianas, era un sistema facultativo, y los propietarios podían solicitar el beneficio de la inscripción cuando lo juzgasen conveniente. Únicamente era obligatoria cuando las fincas hubiesen sido enajenadas o concedidas por la Corona con posterioridad a la vigencia del acta.

El procedimiento de inmatriculación se iniciaba con la solicitud dirigida al Registrador General por el propietario, haciendo uso de formulas que se vendían en todas partes y a la cual se acompaña los títulos justificativos de su derecho, el plano a escala y certificado por un agrimensor jurado y una libranza por el importe de los gastos y honorarios de inscripción.

Una vez recibida y encarpetada la documentación se pasaba a informe del tipógrafo que examinaba la descripción de la finca, se asegura que los linderos estén clara y precisamente determinados, compara el plano con los que puedan obrar en el Registro y en algunas colonias remite copia a los colindantes o al Consejo de Distrito para que llegue al conocimiento de los interesados.

Después se pasaba el expediente a los auxiliares del antiguo Registro, para que comprueben los títulos presentados, y después a los asesores que determinan sobre la admisión o denegación de la solicitud de matriculación.

Si la inscripción es procedente se adicionan los índices y se anulan o archivan los títulos antiguos. Es aquí donde se ve reflejado el sistema sustantivo, ya que los efectos surten en virtud de la inscripción en el Registro Público, es decir, alcanza su máxima eficacia, sin necesidad, del acto o negocio, tienen una presunción de pleno derecho.

2.2.2.- SISTEMA ALEMÁN

El registro, en el sistema alemán se llevaba por distritos, y en ellos se inscriben las fincas y derechos reales que no pertenezcan a la categoría de bienes públicos, o a las casas reinantes o no figuren en libros especiales como los caminos, aguas, ferrocarriles, etc.

El registro de una finca o derecho se realiza en el folio en el que se describe el inmueble o las entidades hipotecarias asimilables, como el derecho de superficie u otros regionales de igual naturaleza como el derecho de uso, pesca, minas, regalías, etc.

En la constitución, transferencia, modificación y término de los derechos sobre las fincas, entra como momento esencial la inscripción, presupuesto necesario, aunque no suficiente, para consumir el fenómeno jurídico de naturaleza absoluta, mismo que garantiza la existencia, carga y limitaciones del derecho real, así como su inclusión en el patrimonio del titular.

La posición del Código Civil es ecléctica pues ni llega a dar fuerza de cosa juzgada a las declaraciones del Registro, ni las rebaja a la categoría de medios privilegiados o de prueba, ni limita sus efectos a proteger las Adquisiciones de los llamados terceros.

El Código Civil exige un acuerdo de transferente y adquirente sobre la modificación real y se conforma con que las partes estén de acuerdo, sin buscar el fondo del negocio jurídico. Basta el consentimiento de las partes interesadas para provocar, con el complemento de la inscripción. La transmisión voluntaria, y el funcionario encargado del Registro no deben preocuparle si el consentimiento se presta para cumplir una obligación anterior o para constituir una nueva.

En general no exige el Código una forma especial para acreditar el acuerdo, pero en la transmisión de la propiedad conserva la antigua Auflassung con los requisitos de

presencia simultánea de las partes ante el Juez; y cuando aquel ha sido consignado en forma auténtica, es decir, notarial o judicial, o cuando ha tenido lugar ante el registrador así como cuando el transferente ha remitido al adquirente un consentimiento de inscripción, se engendra un lazo jurídico que impide al primero la revocación unilateral. Si el acuerdo sigue a la inscripción, no necesita forma especial para que se consoliden los efectos reales.

El registrador obra a instancia de parte en casi todos los casos. Únicamente por motivos de orden público y basado en el principio de legalidad, se ordena la inscripción de oficio. En este sistema tienen aplicación todos los principios registrales. Lo inscrito legítimo se presume como integro y exacto a favor del acreedor titular registral, mientras no se pruebe judicialmente lo contrario, la fe publica del registro es plena, sin admitir prueba en contrario mas que en los casos de matricula fraudulenta o equivocada por errores de hecho, a favor de los terceros adquirentes de buena fe.

Es en el sistema alemán, en donde vemos claramente los efectos del sistema Constitutivo, en virtud de que la inscripción vale por sí misma.

2.2.3.- SISTEMA FRANCÉS

Por lo que se refiere a la forma de llevar las oficinas registrales en Francia, ésta se basaba en la identidad física de los predios, que se obtenían mediante la documentación catastral, un plano fijado topográficamente, una relación de las parcelas por el orden numérico del plano y un registro llevado por los nombres de los propietarios, con descripción de las parcelas que les pertenecen y la fecha de las mutaciones y por otro lado, la identidad jurídica, que se acreditaba por medio de registros llevados en las circunscripciones por los conservadores de hipotecas, mediante dos clases de libros que pudiéramos llamar principalmente de orden o auxiliares.

Figuraban dentro de los primeros: El registro de presentación, que es una especie de diario en que se consignan los documentos, día por día, y al cual va anexo un talonario de recibos; el registro de inscripción de los privilegios e hipotecas, en donde se copiaban los extractos cuyo duplicado se archiva; el registro de las transcripciones en donde llevaban día a día los actos traslativos y modificativos de la propiedad, mediante la copia de las transcripciones expedidas por los encargados y el registro de embargos que transcribe también los documentos correspondientes.

El registro inmobiliario francés esta fundado, en el principio de publicidad registral, lo inscrito se presume existente respecto de terceros, teniendo también aplicación el principio contrario de que lo inscribible no inscrito se presume inexistente respecto de los terceros. El Registro es de oponibilidad a los terceros, pero no constitutivo de legalidad por no tener aplicación los principios registrales de calificación o de legalidad, ni sus consecuentes de legitimación de lo inscrito y de fe publica o de valor probatorio del Registro.

Es aquí en donde vemos el llamado sistema declarativo con algunas modalidades que cambian en el sistema utilizado en México, ya que el derecho real nace fuera de registro y sólo se hace constar para efectos de declarar la publicidad dentro del Registro Público de la Propiedad.

2.2.4.- SISTEMA MEXICANO

El Registro Público de la Propiedad, de acuerdo con lo que manifiesta el reglamento de la citada Institución, “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, para surtir efectos ante terceros.

Esta institución se puede concebir desde tres puntos de vista; como Institución Jurídica, como Oficina y como Conjunto de Libros.

Como Institución Jurídica constituye el instrumento básico o esencial del Derecho Registral. De él se vale el Derecho Registral para lograr su fin de dar seguridad a la propiedad y proteger el tráfico jurídico sobre la misma. El hecho de constar en el Registro Público de la Propiedad las titularidades inmobiliarias sirve para presumir de momento la legitimidad del derecho registrado y de hacerla servir de protección frente a terceros. A su vez, el propio Registro permite que quien tenga interés alguno, pueda enterarse de sus inscripciones o anotaciones, asimismo hacer del conocimiento público la celebración de los actos jurídicos por virtud de los cuales se han transmitido, modificado o extinguido los derechos reales.

En el Derecho Mexicano el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos, los actos tienen su perfeccionamiento jurídico al momento en que las partes los celebran estos sin necesidad de que se acuda a su registro para que surtan efectos entre ellos, teniendo como finalidad la de dar publicidad a los mismos. La Suprema Corte de Justicia apoya este criterio en la Tesis consultable en el Semanario Judicial. Octava Época. Tomo XII. Agosto 1993. Tribunales Colegiados. Pág. 545.

“REGISTRO PÚBLICO. EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN ÉL.

Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad, sólo tienen efectos declarativos, pero no constitutivos de derechos, de tal suerte que sólo demuestran la existencia de la inscripción en los libros del registro, pero no la existencia del acto jurídico a través del cual se adquirió el derecho real de propiedad.”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo en revisión 407/91. Centro Industrial Pecuario Ojo de Agua, S.A., o Hacienda Ojo de Agua, S.A. 9 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María

del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: María Concepción Alonso Flores. Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, Tesis 1585, pág. 2544.

Y por el contrario en México existe el sistema constitutivo tratándose de asociaciones y sociedades civiles, toda vez que la personalidad jurídica se adquiere con la inscripción de éstas en el Registro Público de Comercio según los artículos 2673 y 2694 del Código Civil para el Distrito Federal. Igualmente es constitutivo en la sesión de créditos hipotecarios, toda vez que no surten efectos sino hasta su inscripción como lo expresa el primer párrafo del artículo 2926 de la Ley en comento, teniendo efectos declarativos únicamente en las cesiones de créditos realizadas por las instituciones bancarias cabe mencionar que en el Código Civil de Quintana Roo, en su numeral 3159 se establece este sistema para la adquisición, transmisión, modificación y extinción del dominio de bienes inmuebles o hipoteca.

De lo anteriormente expuesto podemos concluir que en México no tenemos un sistema registral puro, sino mixto, dado que la mayoría de las inscripciones llevadas en el multicitado registro tienen efectos declarativos, y en ciertos casos constitutivos.

2.3.- CONCEPTO DE FOLIO

Se define el Folio como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, bien mueble o persona moral y que reuniendo los requisitos formales de validez precisen de registro, conforme a la Ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros.

Ahora bien, el artículo dieciséis del citado Reglamento nos da la forma en que se integra el sistema registral.

"Artículo 16.

I.- Registro Inmobiliario.

II.- Registro Mobiliario.

III.- Registro de Personas Morales".

2.4.- TIPOS DE FOLIOS

Hasta el 03 de enero de 1979 se reforma el Código Civil y por disposición de esta reforma se implanta en el Registro Público de la Propiedad el Sistema de Folio en sustitución del obsoleto sistema de libros.

El artículo 17 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal dice que las inscripciones se practicarán los folios que a continuación se mencionan:

Artículo 17:

I.- Folio Real de Inmuebles.

II.- Folio Real de Muebles.

III.- Folio Real de Personas Morales.

IV.- Folio Auxiliar."

I.- FOLIO REAL DE INMUEBLES:

Es aquel en el que se llevan acabo las inscripciones de los diversos inmuebles de esta ciudad siempre y cuando no sean bienes federales o ejidales.

II.- FOLIO REAL DE MUEBLES:

Es aquel en donde se llevan acabo las inscripciones de muebles en el que uno de los contratantes se reserva el dominio del bien, cabe señalar que en la práctica esto no se da con frecuencia.

III.-FOLIO DE PERSONAS MORALES:

Es aquel en el que se llevan acabo las inscripciones relativas a las sociedades civiles o asociaciones ÷viles cabe señalar que para las inscripciones relacionadas con sociedades mercantiles se les asigna un folio mercantil aunque en el reglamento no se mencione y estas sean personas morales.

IV.- FOLIO AUXILIAR:

El folio auxiliar a diferencia del real es asignado cuando en un inmueble se constituye un régimen de propiedad en condominio, esto se hace para identificar de que inmueble surge la unidad privativa dado que se toma el número de folio del inmueble que se afecto en condominio, el cual se le denomina como folio matriz y a lado de este se le asienta un número consecutivo según las unidades privativas, por ejemplo: Sobre el inmueble que le pertenece el folio 5000 se constituye un condominio, con 10 unidades privativas. Entonces para identificar cuales son las unidades privativas de este se les asigna a cada unidad un folio distinto siendo estos el folio 5000 auxiliar 1, 5000 auxiliar 2, 5000 auxiliar 3, y así sucesivamente según el número de unidades privativas.

2.4.1.- MODELO DE FOLIO REAL DE INMUEBLES

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS A LA FINCA QUE A CONTINUACION SE DESCRIBEN.

FECHA:

EL DIRECTOR GENERAL

ANTECEDENTES REGISTRALES

SECCION	VOLUMEN	TOMO
FOJAS	ASIENTO	

DATOS DE IDENTIFICACION

DENOMINACION DEL INMUEBLE:

UBICACION:

COLOMIA:

SUPERFICIE EN M²:

LINDEROS, RUMBOS Y COLINDANCIAS:

DELEGACION:

Z. P.

MUEBLES

ANOTACIONES PREVENTIVAS

LIBRERIA DEL REGISTRADOR

FINCA DEL REGISTRADOR

2.4.2.- MODELO DE FOLIO REAL DE MUEBLES

[illegible]



SECRETARÍA DE ECONOMÍA
Hacia la Ciudad del Espectador

PUBLICA DEL
DISTRITO FEDERAL
REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD
Y DE COMERCIO

FOLIO REAL 1204710



ASIENTO DE PRESENTACIÓN			INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACIÓN		
131638	29-03-2007	1287 11001	CONDOMINIO (PULCOS AVILLANES) POR EXCORTINA No. 7,137 DE FECHA 26/FEB/2007 ANTE NOTARIO LOCAL No. 238 LJC.----- ALFREDO BAZZA WITTE DE MEXICO DISTRITO FEDERAL CONSTA QUE AL IGUAL QUE EN EL POLID----- MATRIZ 9164587 0 *, ESTE INMUEBLE FORMA PARTE DE/L/ RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN----- CONDOMINIO. PROPIETARIO: "RESIDENCIAL ARCO SANTA MARIA", S.A. DE C.V. CON VALOR DE----- \$149,579.00 (QUICIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS----- \$149,579.00) INSCRITO DEL 4,4694 CONDOMINIO : REPRESENTACIÓN, GERENCIALES Y DEBIDOS----- CITADOS EN EL POLID MATRIZ N° 9164587, EN LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN----- CONDOMINIO CON MISMO NÚMERO DE AMONDA Y FOLIO. MEXICO, D.F., A 29/ABR/2007----- INSTRUMENTO: C. ROSALINDA SILVERA HERNANDEZ, REGISTRADORA: C. ARNOLD SARRATZ PADILLA-----	C. ARNOLD SARRATZ PADILLA

012647780000011071100196

1 / 1

Fecha de Impresión

11 ABR 2007 16:27:33





GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Ciudad de México

GOBIERNO DEL
DISTRITO FEDERAL
REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD
Y DE COMERCIO



REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

ASIENTO DE PRESENTACION			GRAVAMENES, HIPOTECAS, DERECHOS REALES, Y LIMITACIONES DE DOMINIO	FIRMA DEL REGISTRADOR
ENTRADA	FECHA	OPERACION		
111838	29-01-2007	1005 G1989	DIVISION DE HIPOTECA (POLICIA REGISTRAL) POR ESCRITURA NO. 1,137 FECHA 26/FEV/1987 ANTE NOTARIO LOCAL NO. 234 LIC. ALFREDO BAZUA WITTE DE MEXICO DISTRITO FEDERAL CONSTA QUE AL IGUAL QUE EN EL FOLIO MATRIZ NO. 9344587 8, ESTO INCLUYE FORMA PARTE DE LA DIVISION DE HIPOTECA, ACREDITOR "BANCO SANTANDER S.A.", INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER (ANTES "BANCO SANTANDER DE FIN", S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER DE FIN), "SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL", S.A.C., INSTITUCION DE BANCA DE CREDITO, COMO ACREEDORES EN PRIMER LUGAR, AMBAS REPRESENTADAS POR "REPOSICIONA SU CASTA", S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, QUE EN TERCER LUGAR COMPARECE POR SU PROPIO DERECHO, COMO ACREEDOR EN SEGUNDO LUGAR, CON VALOR DE LIBERACION DE \$124,000.00 M.N. COMPARTIDO, REPRESENTACION, GEREZULES Y DERECHOS COTIZADOS EN EL FOLIO MATRIZ N° 8044540, EN LA CONSTITUCION DE REGISTRO DE PROPIEDAD EN CONCORDANCIA CON MISMO NUMERO DE ENTRADA Y FOLIO, MEXICO, D.F., 8-01/ABR/1987 INSCRITO EN: C. ROSALINDA OLIVERA HERRANDEZ, REGISTRADOR; C. ANGELO MARATE PADILLA.	C. ANGELO MARATE PADILLA

012647780000013053100094

1 / 1

Fecha de Impresión

11 ABR 2007 16:27:34



Por otro lado, la unidad básica de nuestro Registro la constituye la finca, el bien inmueble o persona moral que se trate y, el folio, ya sea Real, de muebles o personas morales, el documento que contiene sus datos de identificación o características de determinado bien, finca o persona moral (Sociedades o Asociaciones Civiles). El párrafo segundo del artículo veintiuno nos determina con claridad lo que contiene el Folio: El folio en su carátula describe la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren publicidad.

Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entradas, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador. El Folio, en términos del artículo 66 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, (publicado en el Diario Oficial de la Federación el seis de mayo de 1980, hoy abrogado) era, el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieren a una misma finca, bien mueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro conforme a la ley, para efectos de su oponibilidad ante terceros. Este esta integrado por una hoja plegadiza en tres partes iguales de distinto color cada una de ellas en las que se presentara lo siguiente:

En la cara anterior a la primera parte del folio, se asentara la leyenda "GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD", y la autorización de éste. Estos Folios a los que se hace mención, llevarán una numeración progresiva, la cual les permitirá su identificación y fácil archivo; además ese número se considera como número registral de esa finca, bien o persona moral.

Deberá contener también autorización, (firma del Director de la Institución) el número de folio, el o los antecedentes registrales, (salvo el caso de Inmatriculación o Constitución de una Sociedad Civil) y si el bien fuere inmueble, descripción, ubicación, denominación (si la tiene), superficie, linderos, rumbos y colindancias. Si el bien fuere mueble, deberá hacerse constar su descripción lo más pormenorizadamente posible; si fuera alguna persona moral, se asentarán sus datos esenciales.

2.5.- PRESENTACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS DOCUMENTOS INGRESADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

La solicitud de presentación, o como dice el reglamento, solicitud de entrada y trámite, es llenado por el particular y previo pago de los derechos por concepto de inscripción, (mismo que aparecen en dos de las cinco copias de que consta la mencionada solicitud), se le da ingreso por oficialía de partes, cuidando que sea en la ventanilla de la oficina que debe practicar la inscripción, de acuerdo al artículo 16 del Reglamento.

Este documento que llena el particular constituye el **Número de entrada y trámite**, que indica el mismo artículo del artículo 17 del Reglamento. El Jefe de la Oficina de Oficialía de Partes levanta una acta al final del día, (el horario del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es de las ocho a las trece treinta horas únicamente) haciendo mención del número de documentos presentados y de que número a que número progresivo comprendió el movimiento del día.

La distribución es el acto por el cual, los documentos son puestos a disposición de los registradores y una vez turnado el documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal y demás ordenamientos aplicable, turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la gaceta, el interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada. Asimismo habrá suspensión en los casos de omisiones e defectos subsanables y la denegación por causas insubsanables.

Si en el término mencionado el interesado no cumple con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso de inconformidad, que refiere el artículo 114 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se pondrá a su disposición el documento previo el pago de los derechos correspondientes podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de 30 días naturales siguientes a la notificación en la gaceta se remitirán al Archivo General del área.

2.6.- CALIFICACIÓN REGISTRAL

La Calificación registral se inicia tan luego sea recibido los documentos a inscribir por el registrador, quien procede inmediatamente a solicitar mediante lista al archivo de folios, que éstos le sean remitidos. Posteriormente procede a hacer la calificación registral de ellos. Es facultad y obligación del registrador el llevar a cabo, según nos indica el artículo 3021 del Código Civil; pero que sucede cuando el registrador califica "con exceso el documento a inscribir, o mejor dicho, abarca esferas que no le corresponden.

Es bien sabido que existe discusión respecto a la calificación, si debe ser amplia o restringida. Pues entonces ¿puede el registrador desechar discrecionalmente un título, debido a que le encuentra algún defecto? Antes de responder, procederemos a analizar ambos casos poniendo algunos ejemplos:

En el primero. Que es la calificación amplia, citamos el caso proporcionado por el Doctor Othón Pérez Fernández del Castillo, en conferencia sustente en el Registro Público de la Propiedad de ésta Capital, el 10 de agosto de 1974, quien nos dice que:.....” se trata de alguna sentencia dictada por algún juez. Me refiero por ejemplo a la sentencia que decreta la disolución de la copropiedad, y como tal llega al Registro Público, y que como tal es rechazada por el registrador, en virtud de faltar el permiso de subdivisión. Sostienen los litigantes que el Registrador debe, sin más, inscribir la sentencia indicada, pues no tiene facultades jurisdiccionales; tampoco es Tribunal de alzada que pueda en forma alguna atacar u ordenar al juez en cuestión para modificar su sentencia.

Hay quienes afirman y apoyan la libre calificación registral, argumentación que sustentan diciendo que no es posible garantizar un registro sano, exacto, con fe pública y legítimo, si el registrador no cuenta con las más amplias facultades para analizar e impugnar el título sujeto a registro. Equivaldría a dejar sin efecto el principio registral de legalidad, toda vez que no ha pasado por las manos acuciosas del registrador.

Por otro lado, es conveniente recordar los considerandos del reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente, (Diario Oficial del 5 de agosto de 1988), en los cuales se indica que ésta institución, “ por la importante función registral encomendada requiere de un desempeño eficiente, profesional y respetable por parte de los servidores públicos que lo integran....”; luego entonces, se desprende que el registrador en término del artículo 36 del mismo ordenamiento, calificará los documentos de manera integral, determinado, desde luego, si satisface las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, (calificación amplia).

Esto es el abogado registrador se le ha dado, válganos la expresión, “manga ancha”, pues él mismo podrá negar la inscripción si le falta algún documento o si bien, adolece de un defecto de fondo, forma, estilo, etcétera, en términos del artículo 3021 del Código Civil.

En el segundo caso (calificación restringida) imaginemos que es otorgada una operación de compra venta de un inmueble ante un Notario del Distrito Federal. El valor del inmueble es de dos millones de pesos, generándose con motivo de la enajenación, el pago del impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles. El cual en este caso no es liquidado por parte del notario. Ahora bien, al ingresar la referida escritura a la institución, el registrador suspende su inscripción porque falta que se le acredite que se llevó a efecto el pago del citado impuesto, fundado su resolución en la fracción VII del artículo 3021 del Código Civil, misma que es del tenor literal siguiente:

ARTÍCULO 3021:

VII.- cuando falte algún otro requisito que deba llevar el documento de acuerdo con el Código Civil u otras leyes aplicables”. Nótese que la expresión otras leyes aplicables, es muy amplia y general, generalidad que puede conducirnos a excesos

por parte del Registrador. En efecto, en varias ocasiones al pretender inscribir un documento, nos encontramos con que el registrador suspende la inscripción de él, esgrimiendo argumentos poco jurídicos, verbigracia: el documento en cuestión, luego de ser sometido a la calificación por parte del Registrador, es enviado a la oficina jurídica en virtud de que el archivo de folios no localizan el Folio Real donde ha de inscribirse el acto que contiene nuestro documento. Como vemos, la calificación registral aquí esta erróneamente y sin sustentación jurídica alguna.

Pero volviendo al ejemplo del pago del impuesto omitido, consideramos que el Registrador excede su calificación, pues el Código Fiscal de la Federación establece que los retenedores (el Notario por ejemplo) serán responsables solidarios con los contribuyentes, en términos del artículo 26 del Código Fiscal de la Federación, que enseguida transcribimos:

Artículo 26.-

Son responsables solidarios con los contribuyentes: Los retenedores y las personas a quienes las leyes impongan la obligación de recaudar contribuciones a cargo de los contribuyente, hasta por el monto de dichas contribuciones...”

En virtud de lo anterior, deducimos que no procede la denegación de la inscripción, pues el acto ha revestido las formalidades de ley, sin vicios y que, en consecuencia, debe ser perfectamente oponible a terceros, vea su inscripción en el multicitado Registro, ya que si se determinara algún crédito fiscal insoluto por parte de las autoridades competentes, existen las formas para cobrarlo, incluso coactivamente, ya que el Notario del Distrito Federal antes de iniciar sus actividades como tal, debe garantizar con fianza equivalente a diez mil veces el salario mínimo general vigente, el cabal ejercicio de su actividad, por lo que consideramos que el Registrador en este caso concreto,, excede su facultad de calificar el documento que se le presenta.

Por otro lado, la tesis que el Licenciado Colín Sánchez sostiene en relación con la calificación registral, nos parece acertada, razón por la cual enseguida la transcribimos. Esta etapa es la de mayor importancia, si tenemos en cuenta que deriva de la potestad conferida por el estado al registrador de dar curso a la solicitud de inscripción de un documento o denegarla.

No obstante que tanto el Reglamento del Registro Público (artículo 36) como el Código Civil para el Distrito Federal (artículo 3021) establece la obligación por parte del Registrador de calificar los documentos que le sean turnados, consideramos que la calificación registral es un asunto bastante delicado, el cual debe ser perfectamente definido por la Ley en cuanto a sus límites y alcances, pues es menester su pronta reglamentación en aras de un eficaz servicio por parte del registro en cuestión, pues de su deficiente aplicación, se deriva la generación de problemas y conflictos respecto de dictámenes emitidos por el registrador, en los cuales se pueden observar denegaciones parecidas a la anteriormente comentada, dando como resultado que sea aún más difícil el trámite de inscripción en el Registro Público de cualquier asunto.

2.7.- SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN DEL DOCUMENTO Y SUS EFECTOS

En el caso de que el documento, no cumple con todos y cada uno de los requisitos exigidos por el Código Civil para el Distrito Federal, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, Ley del Notariado, Ley de Propiedad en Condominio, Código Financiero o bien la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. Según la calificación hecha por el Registrador, es enviado, previa su publicación en el Boletín del Registro Público, a la Oficina Jurídica donde el interesado cuente con 10 días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas por el registrador en su calificación.

Cabe hacer mención que en la práctica registral no se procede a lo señalado por el artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal, ya que en caso de que el documento sea suspendido por el Registrador, se procede a boletinar esté con el fin de que el interesado proceda al área en donde se lleva a cabo su calificación a subsanar las deficiencias del mismo, por un termino de 10 días hábiles y para el caso de que el documento no haya sido subsanado en el lapso, se procede a boletinar el mismo ahora si al área jurídica para que otra vez el interesado cuente con 10 días hábiles para subsanar las deficiencias del documento, para que sea procedente su inscripción.

Si en el termino señalado con anterioridad no es subsanado el motivo de suspensión el abogado dictaminador adscrito al área jurídica realizará un estudio de la calificación hecha por el registrador y en apego a las facultades concedidas por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal revocara, modificara o confirmara esta.

Y en el caso de que el interesado este en completo desacuerdo con el dictamen emitido por el área jurídica, esté tiene derecho de interponer recurso de inconformidad, mismo que será ingresado por Oficialía de Partes del propio Registro Público de la Propiedad y será turnado al propio Director General del Registro a fin de que dicho recurso sea resuelto conforme a derecho, lo anterior lo vemos regulado en los dispuesto por los artículos 114, 115 y 116 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

2.8.- INSCRIPCIÓN Y SUS EFECTOS

La inscripción como ya lo he mencionado con anterioridad es la culminación de la legalidad, por eso que es de suma importancia tratar este tema por separado ya que es aquí donde se ve reflejado al fin todo el proceso Registral inmobiliario a cargo del registrador y su responsabilidad. Para Colín Sánchez la Inscripción es: la materialización de acto de registro en los libros correspondientes, para que de ese modo, produzca efectos jurídicos.

Mientras que para el autor Carral y de Teresa la define como: Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el mismo acto de inscribir.

De lo anterior se desprende nuestro propio concepto: Es el acto procedimental a través del cual, el registrador lleva a cabo la observación de las formalidades legales, y con esto materializa en el libro o folio correspondiente según el sistema utilizado, el acto jurídico, utilizando la forma escrita, con ello, deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que trata y facilita la publicidad del éste. Debemos de entender claramente que la inscripción es la base de la seguridad jurídica y publicidad registral, en virtud de que con ella el titular de un inmueble tiene garantizada la legitimidad del bien que se presume es de su propiedad.

La inscripción es, como se le ha llamado por algunos juristas, una formula jurídica que ampara los derechos reales y del dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros. Los documentos que son materia de registro, así como los actos y contratos inscritos surtirán efectos frente a terceros, como lo dispone el artículo 3007 interpretado a contrario sensu y el Artículo 3011 del Código Civil para el Distrito Federal:

Artículo 3007.

Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero.

Artículo 3011.

Los derechos y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan en la forma que determine el Reglamento.

La inscripción es importante para que el titular del derecho pueda hacer surtir efectos frente a todos. Pero no es importante para la constitución de los derechos o actos jurídicos ya que estos nacen fuera del Registro. Toda vez que en el sistema registral mexicano no es sustantivo, ni constitutivo sino declarativo, según lo dispuesto en el artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora bien, según la eficacia concedida a la inscripción se puede contemplar distintos efectos que la inscripción en el registro produce:

A) Efectos de hecho.- Estos efectos son comunes a todas las inscripciones, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona.

B) Efectos probatorios.- Lo inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es un medio privilegiado de prueba, en ciertos casos como en los juicios ordinarios civiles, específicamente en la prescripción positiva, la inscripción

en el registro llega a ser documento base de acción, ya que proporciona el nombre del titular registral, mismo que en el momento será el demandado.

C) Efectos declarativos.- La inscripción es presupuesto de eficacia, y se exige el asiento en declaración es de voluntad para producir la eficacia contra terceros.

2.9.- CONCEPTO DE BIEN Y COSA

“En el lenguaje jurídico técnico se entiende por cosa (res) todo objeto del mundo exterior que produce satisfacción al hombre y que tiene un valor económico”.⁴⁶ El derecho romano, regulador de una sociedad antigua, desconocía muchas nociones de la ciencia moderna, por lo que el concepto de res es menos extenso que el de cosa del derecho moderno, debido a lo cual no reglamento instituciones que son reconocidas por el derecho moderno, como son la propiedad industrial y la propiedad intelectual, etcétera.

El Derecho Romano no reconoció la existencia de cosas culturales inmateriales; nunca desarrolló teorías sobre la propiedad industrial o la propiedad intelectual (derechos de autor, etc.). Muchas veces se ha interpretado esta circunstancia como una prueba del materialismo del romano típico, pero en realidad, es una consecuencia de la vida en la polis antigua, en la que era normal que cada uno pusiera su ingenio a la disposición de la colectividad a la que pertenecía y a la cual debía el desarrollo de su personalidad.⁴⁷

En sentido gramatical, cosa es todo lo que tiene entidad, ya sea corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta. Los romanos la consideraron como todo aquello que, existiendo separadamente de la persona, que pueda ser parte de ésta, objeto de apropiación o materia de derecho y obligaciones.⁴⁸

La palabra cosa proviene del latín “causa” y tiene varias acepciones. En sentido filosófico equivale a ser ó ente y comprender todo lo que existe o puede existir, en sentido vulgar cosa es todo lo que existe en el mundo exterior y se halla fuera de nosotros, y sentido jurídico puede definirse como toda realidad corpórea o incorpórea susceptible de constituir la materia sobre la que recaiga una relación jurídica.

Normalmente los conceptos de cosa y bien son usados como sinónimos, a pesar de que no lo son, la distinción entre esos conceptos se manifestó en la doctrina clásica, para Planiol, la diferencia entre los aspectos económico y jurídico de los satisfactores,

⁴⁶ Bialostosky Sara, “Panorama del Derecho Romano”, Textos Universitarios, UNAM., México, 1985, pág. 97

⁴⁷ Margadant S. Guillermo, Op. Cit. Pág. 12

⁴⁸ De Pina, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, México, Porrúa. Pág. 24

permite distinguir a una cosa de un bien; agrega que el concepto de cosa es económico, pues cosa es todo lo que permite satisfacer una necesidad, y cuando esa cosa pertenezca a una persona, mediante el fenómeno jurídico de la apropiación se convertirá en bien. Podemos considerar que el género son las cosas, y la especie los bienes.

La palabra bien deriva del verbo latino “beare” que significa causa de felicidad o dicha; y el digesto establecía que bienes son aquellas cosas que aprovechan a los hombres, que los hacen felices, por lo tanto, como el diccionario de Derecho Privado señala, es preciso distinguir entre cosa y bien, en sentido jurídico, entendiendo por la primera todos aquellos elementos del mundo físico susceptibles de entrar a formar parte, como objeto, en una relación jurídica. Para que la cosa se transforme en bien es necesario que preste o sea capaz de prestar un rendimiento económico sea la apropiación para darles una destinación útil, lo que transforma las cosas en bienes.

El significado jurídico de bien; es todo aquello que puede ser objeto de apropiación, y desde el económico, bien es todo aquello que puede ser útil al hombre.

2.10.- CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES

Reciben el nombre de bienes todas las cosas que prestan algún beneficio al hombre. Pueden ser cosas que se hayan producido espontáneamente la naturaleza o productos del esfuerzo humano.

Desde el punto de vista jurídico, son bienes todas las cosas susceptibles de apropiación por el hombre, encontrándose dicha apropiación reglamentada por el derecho.

La Clasificación de los bienes la encontramos desde diversos puntos de vista:

A) BIENES CORPORALES:

Son aquellos que ocupan un lugar en el espacio, lo que se pueden ver, tocar, pesar y medir.

B) BIENES INCORPORALES:

Son los que no tienen ninguna de las características anteriores y como ejemplo, el derecho a la vida, a la libertad, etc.

C) BIENES MUEBLES POR SU NATURALEZA:

Son aquellos bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, movidos por sí mismos o por efecto de una fuerza exterior, sin perder su forma ni sus características esenciales, ejemplo libros, joyas, ropa, relojes, automóviles, etc.

D) BIENES INMUEBLES.-

Los bienes inmuebles son aquellos que tienen una situación fija, y no pueden trasladarse de un lugar a otro. Este concepto toma como base las cualidades físicas de los bienes corporales, únicos que pueden permanecer fijos o cambiar de un lugar a otro.

El criterio de la inmovilidad o fijeza de un bien para considerarlo inmueble, no es el único reconocido por la Ley, sino que ha sido extendido y se considera actualmente que existen tres clases de inmuebles: Inmuebles por naturaleza, inmuebles por destino o inmuebles por el objeto al cual se aplican.

La importancia de esta clasificación es: Que el régimen de los inmuebles jurídico especial que toma en cuenta las ventajas de la inmovilización para crear un registro, un sistema de publicidad, de requisitos y de garantías que no es factible tratándose de muebles. Para los inmuebles se establece el Registro Público de la Propiedad, que en la actualidad admite la inscripción de algunos muebles (aquellos que se identifican en forma indubitable por marca y número). En el mismo registro, toda variación en los derechos reales sobre muebles sólo excepcionalmente puede registrarse, Cuando se embarga un inmueble basta inscribir el embargo en el Registro Público de la Propiedad, pero cuando se embarga un mueble tiene que ponerse éste en depósito de alguna persona.

Las facultades de algunos administradores de bienes ajenos varían tratándose de muebles e inmuebles, como es el caso del tutor, quien puede disponer con mas facilidad de los muebles, excepto de los preciosos, pues la Ley lo prohíbe enajenar y gravar los inmuebles y los muebles preciosos, a menos que exista una causa de absoluta necesidad o evidente utilidad el menor debidamente justificadas y previas a la conformidad del curador y la autoridad judicial.

E) INMUEBLES POR DESTINO:

Son aquellos bienes muebles por su naturaleza pertenecientes al dueño de un inmueble, que por ser accesorios del mismo y necesarios para su uso y explotación, la ley los ha reputado inmuebles con la finalidad de proteger la unidad inmobiliaria del conjunto. Para que un bien inmueble por naturaleza se convierta en inmueble por destino, se requiere; que pertenezcan al mismo dueño del inmueble y que sea necesariamente para la explotación de éste, es decir, que exista una relación de destino entre el mueble y el inmueble.

F) INMUEBLES POR EL OBJETO AL CUAL SE APLICAN:

Se refiere a los derechos reales constituidos sobre inmuebles.

Esta categoría de inmuebles sólo se refiere a los derechos reales y no a los personales.

G) BIENTES MUEBLES:

El significado jurídico de "bienes muebles", no coincide por completo con su significado ordinario. La doctrina distingue tres clases de muebles: Por su naturaleza, por determinación de la ley y por anticipación; pero nuestra legislación sólo reconoce las dos primeras en el artículo 752 del Código Civil para el Distrito Federal, que dice: Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley.

Conforme a este precepto, un bien puede ser mueble atendiendo a la posibilidad de su movilidad o desplazamiento, o bien, sin tomar en cuenta su movilidad, por lo que disponga el legislador.

Esta clasificación se refiere a los bienes corporales móviles y a los derechos que recaen sobre bienes corporales.

1) Bienes Muebles por su naturaleza.- Son aquellos cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismo, ya por efecto de una fuerza exterior (artículo 753 del Código Civil para el Distrito Federal). Rafael de Pina define a los bienes muebles como aquellos susceptibles de ser trasladados de un lugar a otro sin alterar su forma ni su substancia.

Esta subdivisión de bienes muebles por su naturaleza se refiere a la categoría de bienes corporales. El concepto que contiene nuestra legislación coincide con el concepto ordinario que se tiene de las cosas muebles:

2) Bienes que tienen una movilidad, ya sea propia (semovientes) o ajena (fuerza exterior). Por regla general, son muebles por su naturaleza, aquellos bienes que no son inmuebles ni por su naturaleza ni por su destino. Las embarcaciones de todo género son bienes muebles. Dentro de las embarcaciones quedan comprendidos las que se desplazan por agua y aire. A pesar de que son muebles, física y jurídicamente, reciben un trato parecido al de los inmuebles, y pueden hipotecarse, están sujetas a registro, tienen una nacionalidad, los buques propiedad del Estado gozan de inmunidad; como si fuera un inmueble los actos constitutivos, traslativos o extintivos de propiedad y los derechos reales sobre la nave, deberán constar en escritura pública.

2.11.- CONCEPTO DE PROPIEDAD.

Existen distintas definiciones sobre la propiedad tanto por la leyes como por los autores, adhiriéndonos al concepto proporcionado por el maestro Rafael Rojina Villegas, quien, aplicando la definición del derecho real a la propiedad, define a ésta como el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

De la anterior definición, se desprenden las siguientes características del derecho de propiedad:

a) Es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

b) Este poder jurídico se ejerce sobre una cosa o bien corporal, aunque también puede ejercerse sobre bienes incorpóreos, v. gr., el espacio aéreo.

c) La finalidad de ejercer el poder jurídico es el aprovechamiento total de la cosa, por medio del uso, disfrute o disposición de la misma, a través de actos de administración o de dominio.

d) Se establece una relación jurídica entre el propietario o sujeto activo y la demás gente o sujeto pasivo, considerado este último como sujeto pasivo universal, constituido por el resto de personas que integran la comunidad lo que determina que este derecho sea oponible a todo el mundo.

Leopoldo Aguilar Carbajal, siguiendo las ideas del maestro Rojina, define a la propiedad como; el 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 derechos, como todo derecho real, oponible a todo el mundo.

Rafael de Pina Vara, expresa: La propiedad es el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero.

Cabe mencionar dentro de las definiciones legales de la propiedad la propuesta por el artículo 544 del Código de Napoleón: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.

Nuestros Códigos Civiles de 1870, 1884 y 1928 Se apartaron del carácter absoluto consagrado en esta definición, considerando a la propiedad no como un derecho absoluto sino como un derecho que autoriza a su titular o propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijen las leyes, y sólo dentro de esta esfera puede considerarse lícita la disposición y el goce de la cosa sobre la que la propiedad recae.

El artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal, no proporciona la definición de propiedad, sino que se limita a señalar las facultades del titular del derecho: El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

El derecho de gozar del bien significa obtener de él los frutos que pueda producir para disfrutarlos, y disponer es el derecho del titular para usar la cosa de manera libre, pudiendo cambiar su forma, enajenarla o destruirla. Por ser la propiedad un derecho protegido por la Ley Civil, el ejercicio del mismo no puede ser contrario a ella; ni dañar los derechos de los demás individuos de la sociedad. El legislador impone al propietario la obligación de usar y disponer de los bienes en forma que no perjudique a la colectividad, por lo que no hay un estado de libertad absoluta que pueda implicar acción o inactividad del propietario quien no es libre de abandonar sus bienes o emplearlos en forma que perjudique a terceros, lo cual significa que la propiedad no es absoluta.

El legislador permite e impone limitaciones concretas al derecho de propiedad, principalmente la expropiación en términos del segundo párrafo del artículo 27 de nuestra Constitución Política y el artículo 831 del Código Civil para el Distrito Federal; y la limitación que prohíbe al propietario el abuso al derecho, considerándose ilícito el ejercicio del mismo cuando no de otro resultado que causar perjuicio a un tercero, sin utilidad para el propietario.

2.12- CONCEPTO DE POSESIÓN.

La posesión es un hecho jurídicamente protegido y el fundamento de esa protección ha sido analizado por la doctrina. Durante mucho tiempo los Romanos únicamente aplicaron el concepto de posesión a los derechos reales y posteriormente lo extendieron a los derechos personales (servidumbre), considerando esta última como cuasi-posesio. Nuestra legislación admite la posesión de derechos, sin distinguir si son reales o personales, pues además de ejercerse la posesión sobre una cosa (Derecho de Propiedad), también se ejerce sobre otros derechos que no son reales, como el derecho de crédito y los constitutivos del estado de las personas.

En el Diccionario Jurídico Mexicano, encontramos los siguientes conceptos de la institución jurídica de la posesión:⁴⁹

a) La posesión es el poder físico que se ejerce sobre una cosa, con intención de portarse como verdadero propietario de ella (Foignet).

b) La posesión es un estado de hecho que consiste en retener una cosa en forma exclusiva, llevando acabo los mismos actos materiales de uso y de goce si fuera el propietario de la misma (Planiol).

⁴⁹ Diccionario Jurídico Mexicano T-III; Instituto de Investigación es Jurídicas, UNAM, Porrúa S.A., México; 1985; Pág. 155.

c) La posesión es un hecho jurídico consistente en un señorío ejercido sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de goce o de transformación, llevados a efecto con la intención de comportarse como propietario de ella o como titular de cualquier otro derecho real (Bonnecase).

d) La posesión es el 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 (Rojina Villegas).

Como se contempla en las anteriores definiciones, la posesión es un poder de hecho que se ejerce sobre un bien corporal, caracterizado por dos elementos: el Corpus, que es la aprehensión material de la cosa; y el animus o intención de disponer de esa cosa como si fuera propia.

El fundamento de la posesión, desde el punto de vista legislativo, que la hace merecedora de la protección jurídica, lo encontramos en el artículo 798 del Código Civil, para el Distrito Federal, que dispone:

La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal, o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

Resulta claro que la posesión se protege porque generalmente el poseedor de una cosa es el propietario de la misma, estableciéndose esta presunción de propiedad en favor de aquel que ejerce sobre una cosa un poder de hecho o que goza del derecho, exceptuándose el caso del detentador, quien retiene una cosa en virtud de una situación de dependencia respecto del propietario de esa cosa, a efecto de satisfacer un interés ajeno, es decir, en provecho del propietario, excepción contenida en el artículo 793 del Código Civil para el Distrito Federal.

CAPÍTULO III

LA INMATRICULACIÓN

3.1.- NATURALEZA JURÍDICA.

Como se mencionó anteriormente se le llama inmatriculación al ingreso de una finca al Registro Público de la Propiedad por primera vez, constituyéndose así el primer asiento o la primera inscripción que se practica en el folio destinado a una finca.

La primera inscripción de una finca atiende a la necesidad de dar publicidad a una titularidad jurídica, es decir, su objeto es la publicidad del derecho de un sujeto en relación con una finca, por lo que mediante la primera inscripción del derecho de un sujeto sobre una finca determinada, ésta quedará inmatriculada.

El sentido material de la inmatriculación se presenta como el límite inicial del tracto sucesivo registral, de esta manera se concretiza el primer asiento en el folio registral respecto del derecho que un sujeto tiene en relación a una finca que carece de soporte causal en otra inscripción anterior.

Por otra parte es preciso considerar que la inmatriculación por si misma nos es constitutiva de derechos sino que facilita la constitución de los mismos. Es una vía que agiliza, en su caso la regulación de bienes inmuebles.

3.2.- CONCEPTO DE INMATRICULACIÓN

En atención a la problemática que con motivo de la irregularidad en que se encontraban una gran cantidad de inmuebles en el Distrito Federal y que como consecuencia de esto se vivía una enorme inseguridad jurídica en cuanto al tráfico de inmuebles, el legislador considero conveniente introducir en el Código Civil para el Distrito Federal, una figura jurídica que pudiera representar un alivio, dando como solución a tal problema de la regularización de la propiedad inmobiliaria, la figura jurídica denominada **"INMATRICULACIÓN"**, ésta nació a la vida jurídica con la quinta reforma del Código Civil, reforma que fue debatida y aprobada en diciembre del año de 1951, sin que entrara en vigor pues se condicionó a la entrada en vigor del nuevo Reglamento del Registro de la Propiedad, el cual fue publicado el 15 de diciembre del año de 1952, señalándose su vigencia para el primero de julio del año de 1953, sin que llegara a concretarse dicha vigencia pues por decreto de 3 de junio de 1953 se dispuso que el reglamento en cuestión entraría en vigor en la fecha que oportunamente señalara el ejecutivo, sin que esto llegara a realizarse.

Fue hasta el 03 de enero del año de 1979 cuando por fin se hizo realidad la quinta reforma al Código Civil para el Distrito Federal, en lo que respecta a

inmatriculación y se conservaron substancialmente las modificaciones introducidas al Código Civil para el Distrito Federal que hasta esa fecha habían quedado sin aplicación.

La **“INMATRICULACIÓN”** figuro en el Código Civil cobrando vigencia a partir del 03 de enero de 1979 y se concretizó en el artículo 3046 del mencionado ordenamiento legal, mismo que a continuación se describe:

ARTÍCULO 3046.- LA INMATRICULACIÓN SE PRACTICARA:

I.- Mediante información de dominio;

II.- Mediante información posesoria;

III.- Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarquen sin interrupción un periodo, por lo menos de cinco años.

IV.- Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa autenticado en los términos del artículo 3005, fracción III acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma.

En cuanto a la función del Registro Público de la Propiedad como institución que proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos, introduce por ser necesario ese nuevo sistema Registral, denominado procedimiento de inmatriculación para introducir dichos inmuebles al Registro Público de la Propiedad, tal como esta regulado por los artículos del 3046 al 3058 del Código Civil para el Distrito Federal.

El procedimiento de inmatriculación permite incorporar al Registro Público de la Propiedad, los bienes inmuebles que carecen, hasta la fecha, de antecedentes registrales y que, por lo mismo, permanecen en la clandestinidad.

Toda inscripción en el Registro Público debe estar precedida por otra, en una secuencia no interrumpida entre Adquisiciones y transmisiones de derecho, lo que la doctrina ha denominado principio de tracto sucesivo, que en relación con el principio del consentimiento, en virtud del cual se requiere el consentimiento del titular del derecho inscrito que va a resultar perjudicado por la inscripción, significa que no puede registrarse nada que no emane de una inscripción anterior y que tampoco puede registrarse derecho alguno que no aparezca inscrito a nombre del anterior titular. Sin embargo, la inmatriculación viene a constituir la excepción a estos principios, toda vez que no existen en el Registro, antecedentes registrales respecto del inmueble que se pretende inmatricular mismo que se va a incorporar, por primera vez, al Registro Público por medio de un procedimiento judicial o administrativo.

Haciendo posible establecer, desde ese momento, la historia Registral de dicho inmueble.

La primera inscripción que se haga de un inmueble no inscrito, ya sea de su transmisión o posesión o de cualquier derecho real que sobre el mismo se constituya, debe hacerse en el folio de derechos reales que para dicho inmueble se abra, inmatriculándolo de esta manera, quedando sujeto desde ese momento al régimen Registral, de tal manera que cualquier operación que en relación al mismo se efectúe con posterioridad, deberá constar en el Registro.

En el año de 1979 en que se publicaron las reformas al Código Civil en materia de Registro Público de la Propiedad y en el entonces nuevo Reglamento del mismo Registro, se incluyó el Capítulo de la inmatriculación el cual substituyó los capítulos relativos al Registro de información es de dominio y a las inscripciones de posesión.

En las reformas al Código Civil, publicadas el 7 de enero de 1988, se estructuró totalmente el capítulo denominado de la Inmatriculación; proporcionando una definición de este concepto, especificando las clases de inmatriculación que existen y señalando los casos de procedencia de las mismas.

Respecto del concepto de inmatriculación, el autor Ramón Sánchez Meda expresa “que en un sentido amplio pudiera entenderse por inmatriculación de un determinado bien raíz, su anotación por vez primera en el folio real o folio de derechos reales que se establece para cada finca en el nuevo sistema Registral, y en sentido restringido es la incorporación al Registro Público de la Propiedad de un determinado inmueble que no tiene en él antecedentes registrales, por no estar inscrito dicho bien a favor de persona alguna en el propio Registro, según certificación que al efecto expida este mismo”.⁵⁰

Rafael de Pina Vara define a la inmatriculación, señalando que, en sentido amplio, “es la inscripción o anotación en Registro Público de Personas, cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y, alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente, y en sentido restringido, es la incorporación de una finca al Registro de la Propiedad, introduciéndola de este modo en la vida Registral”.⁵¹

Sobre el particular, el primer párrafo del artículo 3046 de nuestro ordenamiento civil, nos proporciona la siguiente definición:

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....

⁵⁰ Citado por Colín Sánchez, Guillermo. “Procedimiento Registral de la Propiedad”. Editorial Porrúa. Segunda Edición. México. 1979.

⁵¹ De Pina Vara, Rafael, “Diccionario de Derecho” México, Porrúa, 1980, pág. 299.

Para realizar cualquiera de los tipos de inmatriculación que adelante se estudian (judicial y administrativa), dispone este mismo párrafo que:

**... ES REQUISITO PREVIO QUE EL REGISTRO PÚBLICO
EMITA UN CERTIFICADO QUE ACREDITE QUE EL BIEN DE QUE SE
TRATA NO ESTA INSCRITO...**

Por nuestra parte y con fundamento con las ideas apuntadas, podemos señalar que la inmatriculación es la incorporación de un bien inmueble, por primera vez y por medio de un procedimiento judicial o administrativo al Registro Público de la Propiedad cuando dicho inmueble no tiene antecedente Registral alguno, en virtud de que el mismo, según se acredita con el certificado que expide el propio Registro, no está inscrito a favor de una determinada persona, con la finalidad de establecer, a partir de ese momento, la historia Registral de ese inmueble.

3.3 TIPOS DE INMATRICULACIÓN

Dentro de la inmatriculación existen de dos tipos la de posesión que es en la que se hace constar que una persona ha poseído un inmueble por un determinado tiempo, situación que sirve para que después obtenga la propiedad mediante un juicio de prescripción y la de propiedad que es por medio de la cual se obtiene la propiedad de un inmueble cuando se ha tenido la posesión y las condiciones exigidas por la ley para prescribir, de acuerdo a la ley de la materia estos tipos de inmatriculación se pueden obtener mediante dos procedimientos ya sea administrativo o judicial.

a) INMATRICULACIÓN DE PROPIEDAD

Por ser la propiedad el derecho real más importante, la ley contempla las dos vías, judicial y administrativa, para inmatricularla cuando no existe registro alguno respecto del inmueble de que se trate.

Con la inmatriculación se abre el folio respectivo de derechos reales, inscribiendo la propiedad del inmueble en favor de la persona que la haya obtenido judicial o administrativamente. La inscripción de la propiedad deberá hacerse en la primera parte del folio, ya que conforme a lo dispuesto por el artículo 3059 del Código Civil para el Distrito Federal, la primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión.

b) INMATRICULACIÓN DE POSESIÓN

Siendo la posesión, como hemos señalado, un hecho que la Ley Civil protege por producir consecuencias jurídicas, el legislador ha establecido el procedimiento respectivo para inmatricular la posesión de bienes inmuebles, haciendo efectiva de esta manera la mencionada protección. Para tal efecto, el Código Civil para el Distrito Federal, contempla tanto la vía judicial como la administrativa, para inmatricular la posesión de un inmueble.

Las inscripciones de posesión deberán hacerse en la segunda parte del folio de derechos reales, pues el artículo 60 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, dispone que en la primera parte se inscribirán los actos o contratos a que se refiere el artículo 3042 del Código Civil para el Distrito Federal, excepto la hipoteca y demás derechos reales distintos de la propiedad, entre los que encontramos a la posesión, a los cuales está destinada la segunda parte del folio.

Conforme a lo establecido por el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal, para obtener la inmatriculación judicial o administrativa, es requisito indispensable exhibir un certificado, que el propio Registro Público de la Propiedad expida previamente, haciendo constar que el bien objeto de la propiedad o de posesión que se pretende inmatricular no está inscrito a favor de persona alguna. Asimismo el artículo en comento en su párrafo segundo para tal efecto señala:

...EL DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO PODRÁ ALLEGARSE DE INFORMACIÓN DE OTRAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS...

Lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal, que se comenta es por que la certeza que otorga este certificado no es suficiente por la dificultad que presenta la búsqueda de una inscripción en los libros (anterior sistema Registral) y en los folios (sistema vigente); además de los distintos registros que existieron con jurisdicciones diferentes hasta antes de centralizarlos en el actual Registro Público; por otra parte es un principio general de todo procedimiento que los hechos negativos no se prueban.

El tercer párrafo del artículo 3046 en comentario, establece los dos procedimientos que la ley contempla para obtener la inmatriculación:

EL INTERESADO EN LA INMATRICULACIÓN DE LA PROPIEDAD O POSESIÓN DE UN INMUEBLE PODRÁ OPTAR POR OBTENERLA MEDIANTE RESOLUCIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA...

Por lo que toca al procedimiento de inmatriculación, este se encuentra regulado por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; en su artículo 122 fracción III, que corresponde a las notificaciones por edictos; sin embargo, en la ley sustantiva también se hayan establecidas normas procesales reguladoras del mismo procedimiento, en los artículos 3046 al 3058 del Código Civil para el Distrito Federal. Además, el Código Adjetivo, en sus artículos 927 al 931 contiene los preceptos procesales que regulan lo relativo a las informaciones ad perpetuam.

INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL

En este caso es cuando una autoridad judicial mediante un procedimiento declara que una persona ha obtenido algún tipo de derecho real sobre un inmueble que no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

FORMAS DE OBTENER LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL

Los casos de procedencia de la inmatriculación ordenada por resolución del juez competente, están establecidos en el artículo 3046, fracción I, que dispone:

Artículo 3046 fracción I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

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

El primer caso es procedente cuando se trata de inscribir la propiedad adquirida por prescripción, y el segundo si se pretende inscribir el hecho de la posesión apta para prescribir. Ambas informaciones se recibirán de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mediante el procedimiento establecido en el Título Decimoquinto; Capítulo V; De las informaciones ad perpetuam, (artículos 927 al 931).

Conforme a lo establecido por el primer párrafo del artículo 3047 del Código Civil, el que haya poseído un bien inmueble por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlo, y carezca de título de propiedad para acreditar su derecho; o bien, que teniendo dicho título, éste sea defectuoso y, por lo mismo, no es susceptible de inscripción, puede acreditar la prescripción, obteniendo una declaración judicial de propiedad mediante una información de dominio, promovida en vía de jurisdicción voluntaria ante el juez competente, en los términos del Código de Procedimientos Civiles.

El segundo párrafo del artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone:

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.

Entonces el juez declarará que es propietario, quien ha sido poseedor una vez que se hayan cumplido los requisitos y el procedimiento establecido en el artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente, que en la parte conducente expresa:

“Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código

Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia 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 Federal, Sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación.

Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate, en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, La existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial. En la solicitud se mencionará:

- a) El origen de la posesión;**
- b) En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el petitionerario;**
- c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquélla si fuere conocido;**
- d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias, y**
- e) El nombre y domicilio de los colindantes.**

Asimismo, a la solicitud se acompañarán:

- a) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y**
- 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 judicial de inmatriculación.**

Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud, para que se contesten dentro del término de nueve días hábiles, a la persona de quien

obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido; al Ministerio Público; a los colindantes; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano, para que exprese si el predio o inmueble es o no de Propiedad Federal.

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado, hasta por treinta días.

Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata.

En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios.”

De tal transcripción realizada se desprende que dicha fracción es referente al procedimiento de la inmatriculación y aunque al principio trata de cómo se debe de realizarse ésta notificación, el legislador al avanzar en la redacción de este precepto establece el procedimiento que se tiene que realizar una inmatriculación, y si tomamos en cuenta que el precepto relacionado del Código Sustantivo, al señalar que el poseedor del predio a inmatricular podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles y este ordenamiento en sus artículos 927 al 931 señala los pasos para rendir las informaciones Ad Perpetuam, consideramos que es necesario que la fracción III de dicho precepto sea trasladada al capítulo referente a las informaciones Ad Perpetuam.

La declaratoria del juez de que el poseedor se ha convertido en dueño se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y de esta manera quedará inmatriculado el predio. Es importante hacer una observación respecto de esta afirmación que contempla el segundo párrafo del artículo 3047 vigente. La redacción anterior disponía:

“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 protocolizada e inscrita en el Registro Público.”⁵²

⁵² Dirección General Del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Ponencias “La Participación del Registro Público de la Propiedad en la Llamada Regularización de la Tenencia de la Tierra en México”, México 1978, pág. 201.

Es decir imponía como requisito que la declaración judicial que concedía la información de dominio (también la información posesoria), debía protocolizarse para inscribirse en el Registro Público, requisito que no está contemplado en el texto vigente. Entonces, debe cumplirse esa formalidad para inscribir la resolución judicial, o ¿sin el protocolo procede su inscripción? para responder esta interrogante debemos hacer algunas reflexiones, siendo estas las siguientes:

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 3047 nos remite a los artículos 927 al 931 Código de Procedimientos Civiles, para rendir las informaciones de dominio y posesoria. Dichas informaciones nos imponen mayores requisitos que el Código Civil para el Distrito Federal, entre ellos el de protocolizar las informaciones ad perpetuam.

ARTÍCULO 930:

LAS INFORMACIONES SE PROTOCOLIZARÁN POR EL NOTARIO QUE DESIGNE EL PROMOVENTE Y AQUÉL EXTENDERÁ TESTIMONIO AL INTERESADO PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD SI ASÍ PROCEDIERE.

En consecuencia, debe cumplirse este requisito respecto de la forma que deberá revestir la declaración judicial para que surta efectos de título de propiedad, por lo cual no es la resolución judicial la que se inscribe en el Registro sino el título que, por virtud de esa resolución convierte al poseedor en propietario.

Por lo tanto, la resolución judicial sí debe protocolizarse ante notario público para que pueda inscribirse, pues de lo contrario el registrador denegara la inscripción. El procedimiento de inmatriculación judicial mediante información de dominio, se tramita en vía de jurisdicción voluntaria, conforme a lo dispuesto por el artículo 927, fracción II del Código de Procedimientos Civiles.

El efecto de la declaración judicial pronunciada como consecuencia de la información de dominio rendida, es hacer constar que la posesión es apta para prescribir y que se ha consumado la prescripción adquisitiva para que el registrador proceda a la inmatriculación del predio, sin perjuicio de los derechos de terceros, como lo establece el artículo 3049 del Código Civil para el Distrito Federal.

El segundo caso de procedencia de la inmatriculación por resolución judicial, es el que se obtiene mediante información posesoria (artículo 3046 fracción I, inciso b de la ley en comento), Este caso opera cuando se tiene en posesión el inmueble por un tiempo menor del establecido por la ley para que opere la prescripción en favor, siempre y cuando dicho bien no esté inscrito en el Registro Público a nombre de persona alguna. El poseedor puede acudir al juez competente en vía de jurisdicción voluntaria, a fin de acreditar dicha posesión mediante una información posesoria ajustada al procedimiento de información ad perpetuam que establece el Código de Procedimientos Civiles, y

previa la protocolización ante notario de las diligencias correspondientes, la resolución dictada por el juez competente se inscribirá en el Registro Público.

A partir de la fecha de la inscripción, se computará el plazo de cinco años para que se produzca la prescripción. Una vez transcurrido este tiempo, sin que en el Registro aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, lo que acreditará el promovente mediante el certificado correspondiente, éste podrá solicitar que se declare judicialmente adquirida la propiedad en su favor por haber consumado la prescripción, pues la inscripción de la posesión prepara el posterior procedimiento declarativo de propiedad adquisitiva por prescripción lo anterior de acuerdo a lo establecido en el artículo 3048 del Código Civil vigente.

La inmatriculación por resolución judicial mediante información posesoria tiene por objeto:

- a) ATRIBUIR A LA POSESIÓN LA PUBLICIDAD REGISTRAL,**
- b) ESTABLECER LA CERTEZA DEL TIEMPO TRANSCURRIDO DE LA POSESIÓN Y**
- c) TENER A LA POSESIÓN INSCRITA CONO APTA PARA PRESCRIBIR, ES DECIR, CON LAS CARACTERÍSTICAS, DE BUENA FE, PACÍFICA, CONTINUA, PÚBLICA Y EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.⁵³**

Las inscripciones de posesión deben expresar las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público del Distrito Federal.

El caso de la oposición de un tercero a la inmatriculación por resolución judicial está contenido en el artículo 3049 del Código Civil para el Distrito Federal, cuando cualquier persona 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 suspende el procedimiento de información ad perpetuam por tratarse de una jurisdicción voluntaria. La controversia para determinar quien tiene mejor título entre dos propietarios o poseedores, se deduce ejercitando la acción publiciana o plenaria de posesión (artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles), por medio de un juicio contencioso y no en jurisdicción voluntaria.

Si el procedimiento de información de dominio o de posesión estuviese concluido y aprobado, el juez deberá hacer del conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad la demanda de oposición para que suspenda la inscripción, y si ya estuviere hecha, para que haga la anotación de la demanda.

⁵³ Código Civil comentado, Comentario del Dr. Ignacio Galindo Grafías y del Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Pág. 512.

Esta anotación es preventiva y retrotrae sus efectos a la fecha de iniciación de la información, sea que haya o no prosperado la acción en el momento de su anotación. La vigencia de la anotación es de seis meses para hacer valer en juicio el derecho por ella protegido, ya que si el opositor no promueve durante ese, tiempo en el procedimiento de oposición, quedará éste sin efecto, asentándose la cancelación de la anotación preventiva por haber caducado.

3.3.1.- INMATRICULACIÓN JUDICIAL Y SU PROCEDIMIENTO

Los presupuestos para iniciar el juicio a que se refiere el artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal son:

A) PRESENTAR EL CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA ACREDITAR QUE EL PREDIO NO ESTÁ INSCRITO, LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, HA SOSTENIDO LA SIGUIENTE TESIS:

“INFORMACIONES DE DOMINIO.

De conformidad con lo que dispone el artículo 3023 del Código Civil del Distrito Federal, las informaciones de dominio sólo proceden cuando no se está en el caso de deducir la acción que concede el artículo 1156 del mismo Código, esto es, cuando los bienes no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna.

**TOMO CII, Pág. 1590. Amparo. Civil directo. 8007/47.
Tadeo Gutiérrez Zeferina. 19 de noviembre de 1949.
Unanimidad de 4 votos.**

**SEMANARIO JUDICIAL. QUINTA EPOCA. 3ª SALA.
TOMO CII. Pág. 1590.
No. Doc. E0005C015471”**

En la tesis transcrita se pone de manifiesto la importancia del requisito establecido por el artículo 3046 del Código Civil consistente en la presentación del Certificado que expida el Registro Público que acredite que el bien inmueble no está inscrito, porque sólo en este caso procederá la información ad perpetuum para demostrar la posesión y adquirir el inmueble.

B) CONSTATAR QUE SE CARECE DE TÍTULO DE PROPIEDAD O BIEN SI SE TIENE DEMOSTRAR QUE NO ES INSCRIBIBLE POR DEFECTUOSO Y;

C) ACREDITAR QUE HA ESTADO POSEYENDO EL PREDIO DURANTE EL PLAZO DE CINCO AÑOS ANTERIORES A LA SOLICITUD Y CON LOS REQUISITOS A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 1152 DEL CÓDIGO CIVIL, ES DECIR, POSEER EL PREDIO POR EL PLAZO INDICADO EN CALIDAD DE PROPIETARIO CON BUENA FE, PACÍFICA, CONTINUA Y PÚBLICAMENTE.

Respecto de los requisitos señalados anteriormente la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido lo siguiente:

“APÉNDICE DE JURISPRUDENCIA 1917-1988 AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN. SEGUNDA PARTE. SALAS Y TESIS COMUNES. VOL. IV. PAG. 1606.

INFORMACIÓN AD PERPETUAM.

Conforme al artículo 3023 del Código Civil, el que tenga la posesión jurídica de bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, 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 esté inscrito a favor de ninguna persona en el Registro Público de la Propiedad; si está inscrito, el procedimiento que debe seguir es el indicado en el artículo 1156, esto es, debe promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro. De lo anterior se sigue que una información ad perpetuam promovida respecto de un inmueble inscrito, es ineficaz para demostrar la posesión y, en consecuencia, para adquirir por prescripción.

Quinta Época:

Tomo CXII, Pág. 1056. A.D. 622/54. Silvio Blanco. 5 votos.

Tomo CXXII, Pág. 429. A.D. 5816/55. Francisco Sandoval. Mayoría de 3 votos.

Tomo CXXVI, Pág. 273. A.D. 3317/55. Andrés Gómez Alemán y coagraviados. Unanimidad de 4 votos.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Vol. XIX, Pág. 120. A.D. 67/58. Alfonso Díaz Cházaro. 5 votos” y;

En la tesis consultable en el SEMANARIO JUDICIAL. QUINTA EPOCA. 3ª SALA. TOMO CXXIX. Pág. 430, bajo el rubro:

“INFORMACIÓN AD PERPETUAM, INOPERANCIA DE LA, CUANDO EL BIEN SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MEXICO).

Las diligencias de información de dominio sólo puede promoverlas el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas par prescribirlas, sin tener título de propiedad o que teniéndolo, no son inscribibles por defectos, pero siempre que esos bienes no estén inscrito en el Registro a favor de persona alguna.

Amparo directo 5816/55. Francisco Sandoval. 8 de agosto de 1956. Mayoría de tres votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. Disidentes: Gilberto Valenzuela e Hilario Medina.”

De la transcripción de las tesis anteriores de desprende que son esenciales los requisitos establecidos en el artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal, toda vez que a falta de uno de éstos no se podría otorgar la información de dominio

Por lo que se refiere a la inmatriculación de la posesión de un inmueble puede promoverse judicialmente en vía de jurisdicción voluntaria e inscribirse en el Registro Público, previa protocolización ante notario de las diligencias necesarias correspondientes.

Para ejemplificar como se lleva acabo una inmatriculación judicial a continuación transcribiremos una sentencia de este proceso por el cual se adquiere la propiedad de un inmueble en ésta vía:

“México Distrito Federal, a cuatro de Octubre del dos mil dos-

- - - Vistos para dictar sentencia definitiva, los autos del expediente 90/97, relativo al juicio de INMATRICULACIÓN JUDICIAL, promovido por MATA GONZÁLEZ JUAN ANTONIO, seguido ante el Juzgado Primero de Inmatriculación Judicial. - - - - -

----- **RESULTANDOS** -----

- - - 1º.- Mediante escrito presentado ante oficiala de partes común de este H. Tribunal el día diecinueve de junio de mil novecientos noventa y cinco, JUAN ANTONIO MATA GONZÁLES por su propio derecho demandó conforme a la vía que estatuye el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito

Federal, lo siguiente: A) Se declare que ha operado la prescripción positiva en su favor, y por ende que se ha convertido en propietario del predio ubicado en el número 233, de la calle Lago Erne, Colonia Popo, Delegación, Miguel Hidalgo, Distrito Federal, con superficie de 480.00 (cuatrocientos ochenta metros cuadrados); y las siguientes medidas y colindancias: - - - - -

- - - AL NORTE: en 30.00 (treinta punto cero cero) metros, con el número 221 de la calle de Lago Erne, Colonia Popo, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, cuyo ocupante es Paulino Gómez Hernández, (ver aclaración fojas 288, 302, 355 y 356).- AL SUR: en 30.00 (treinta punto cero cero) metros, con Quinta Cerrada de Lago Eme, Colonia Popo de esta Ciudad (ver aclaración fojas 283, 35^ y 356).- - - - -

- - - AL ORIENTE" en 16.00 (dieciséis punto cero cero) metros con Calle Lago Eme, Colonia Popo de ésta Ciudad.- - - - -

- - - AL PONIENTE: en 16.00 (dieciséis punto cero cero) metros con el número 2 de la calle Quinta Cerrada de lago Erne, Colonia Popo de ésta Capital, B).- Declarar la inmatriculación judicial del predio de éste asunto en favor del promovente; C).- Se ordene que la sentencia que se llegue a dictar en este negocio, se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio a favor del demandante y le sirva de Título de Propiedad a la parte actora, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 3047 segundo párrafo del Código Civil. Fundándose la demanda en hechos que, en obvio de repeticiones innecesarias, se tienen por reproducidas como si a la letra se insertaren. - - - - -

- - - 2°.- Admitida a trámite la demanda en la vía y forma propuestas (foja 8) y publicados los edictos a que alude el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles (fojas 13, 14, 15 vuelta, 25 y 369), se dio fe de la fijación y permanencia del aviso de proporciones visibles al frente del predio de merito durante el procedimiento (fojas 91, 200, 255 296, y 353), así mismo, con la solicitud inmatriculatoria, se corrió traslado para que manifestaran lo que a su derecho correspondiera a El C. Agente del Ministerio Público de la Adscripción (fojas 40 y 41), quien al dar contestación no se opuso al procedimiento (foja 60) al Departamento del Distrito Federal hoy Gobierno del Distrito Federal (fojas 52 y 53), que compareció a juicio por conducto del Apoderado Legal, oponiendo excepciones y defensas y solicitando llamar el C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (fojas 62 a 71); a la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo administrativo por conducto del Director General del Patrimonio Inmobiliario Federal (fojas 73 y 74), quien expresó que en el Registro Público y Catastro de la Propiedad Federal no se encontraron antecedentes de propiedad del predio en cita (foja 87); a la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal (fojas 3G

y 37), misma que manifestó que el inmueble a inmatricular se encuentra fuera de régimen de propiedad social (fojas 56), corriéndose traslado además al C. Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal Fojas 312 y 313 quien al dar contestación manifestó lo correspondiente a sus intereses (fojas 321 a 327), y opuso excepciones y defensas; a los colindantes; Paulino Gómez Hernández fojas (315 y 316), José Ascensión Ramírez Ruiz por conducto del Albacea de su Sucesión Marcos Ramírez Ledesma (fojas 267 a 269), al causante Salvador Mata Pérez (fojas 48 y 49), quienes no dieron co0ntestación a la solicitud inmatriculatoria - - - - -

- - - 3°.- Durante la Dilación Probatoria (fojas 339), sólo el promovente ofreció pruebas de su parte (fojas 341 a 343), y desahogadas que fueron en la audiencia respectiva (fojas 348 a 350), se dio por concluida la etapa probatoria ordenándose traer los autos a la vista de la Suscrita a efecto de Dictar sentencia Definitiva que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes: - - - - -

- - - - - **CONSIDERANDOS** - - - - -

- - - - I.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto en términos de lo dispuesto por los artículos 156 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, en concordancia con el artículo 55 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.- - - - -

- - - II.- La vía especial propuesta en el presente caso resulta procedente de acuerdo con lo previsto por el artículo 122 fracción - III del Código Procesal de la materia.- - - - -

- - - III.- Para la acción de Inmatriculación Judicial Prospere se han de acreditar los extremos indicados en los artículos 3046 y 3047 del código Civil para el Distrito Federal en relación con los numerales 1151 y 1152 fracción I, de ordenamiento legal en cita, debiendo cumplirse además con lo establecido por el artículo 122 fracción III del Código Procesal Civil que nos indica otros elementos constitutivos de la acción inmatriculatoria, además de regular la vía especial que se sigue. A fin de corroborar si en el caso concreto se han acreditado los mismos, se procede a analizar las pruebas aportadas por la solicitante, conforme a las reglas de la lógica y experiencia jurídicas, adminiculadas entre si, tal como lo dispone el artículo 402 del Código Procesal de la Materia, llegándose a las conclusiones siguientes: el artículo 3046 del Código Sustantivo de la Materia, señala como requisito; acreditar que el inmueble a inmatricular carezca de antecedentes registrales, y esto en el caso se acredita con el certificado de no inscripción de fecha veintinueve de marzo de mil novecientos noventa y cinco, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, documental a la que se le concede valor probatorio pleno de

conformidad con lo dispuesto por el artículo 327 fracción V del Código de Procedimientos Civiles; se encuentran también reunidos los requisitos señalados en el numeral 122 fracción II del Ordenamiento procesal citado consistentes en que el inmueble a inmatricular no se encuentre comprendido dentro de los bienes de la federación, ni sea de propiedad ejidal o comunal, tal como se acredita con el oficio número DICFR 547/96 de fecha seis de mayo de mil novecientos noventa y seis (foja 87), en el que la Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo por conducto del Director del Registro y Catastro de la Propiedad Federal, menciona que no se encontró inscrito el terreno materia del presente juicio; por su parte el Coordinador Agrario en el Distrito Federal y con el oficio número 06777, de fecha veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y seis (foja 56) señala que el inmueble de mérito se encuentra fuera del régimen de propiedad social, atento lo cual, se procede a constatar si se han reunido los requisitos establecidos en el artículo 3047 en relación con los diversos 1151 y 1152 del Código Civil, relativas a que los inmuebles que se pretendan inmatricular sean poseídos por el solicitante en concepto de propietario, de manera pública, pacífica, continua, y por un término de cinco años, cuando la posesión sea de buena fe como es el caso, teniendo así que mediante contrato de cesión de derechos de fecha seis de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, celebrado por el hoy actor como cesionario con su señor padre Salvador Mata Pérez, en carácter de cedente, mismo que goza de plena eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles, se acredita el origen de la posesión del bien de que se trata, y el carácter de propietario que sobre éste tiene el demandante, toda vez que constituye un acto traslativo de dominio, indicativo de posesión de buena fe, y en forma pacífica, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 806 y 823 del Código Civil respectivamente, así como que el inmueble que constituye su objeto se adquirió sin mediar violencia; por otra parte, las condiciones indispensables para prescribir, como son que la posesión detentada por el solicitante sea de manera continua, pública, por un periodo de cinco años cuando menos, tratándose de buena fe, como lo proveen los artículos 823, 824 y 826 del Código Civil, quedan justificadas con las documentales antes citadas, mismas que se robustecen con las testimoniales desahogadas en la audiencia de ley de fecha treinta de mayo del año en curso (fojas 348 a 350) a cargo de SALOMÓN MONROY LECHUGA, JOSÉ LUIS BERBER GÓMEZ Y MARCOS RAMÍREZ LEDEZMA, quienes fueron uniformes y contentes al declarar que conocen a su presentante desde hace de más de veinte años, que saben que vive en el inmueble materia del presente asunto desde hace un promedio de quince años en calidad de dueño y que estos

les constan por ser vecinos del accionante declaraciones que nos conducen a concluir que: el demandante se encuentra en posesión del inmueble desde hace quince años y la ha mantenido hasta la fecha lo cual quiere decir que ha rebasado el termino de cinco años en posesión del inmueble que se requieren para prescribir; desprendiéndole también que la posesión detentada por el demandante es pública, porque les consta a los vecinos declarantes, continúa, porque los testigos no reportan interrupción en la posesión de su presentante, por lo que acento a las testimoniales referidas, adminiculadas con el contrato exhibido como origen de la posesión y valorado en renglones anteriores se estima que se han acreditado las condiciones necesarias para prescribir el inmueble de que se trata en términos de los artículos 1151 y 1152 fracción I del Código Civil; asimismo, el solicitante acompañó a su demanda, el plano debidamente autorizado por la Tesorería del Distrito Federal de fecha veinte de julio de mil novecientos noventa y cuatro, con lo que se acredita la ubicación e identificación precisa del bien de que se trata como lo establece el artículo 22 fracción III, inciso d) del Código Adjetivo de la materia siendo así que, con todas y cada una de las probanzas analizadas y adminiculadas entre si se llega a la convicción de que el bien a inmatricular es identificable, además de que no hubo oposición de persona alguna en el presente caso; por lo que es pertinente conceder la inmatriculación, en términos del contrato base de la acción, previa declaratoria de que JUAN ANTONIO MATA GÓNZALEZ, se ha convertido en propietario del bien que posee, por haber reunido su posesión los requisitos necesarios para prescribir. No se pasa por alto el hecho de que en la demanda no se señala la superficie del bien a inmatricular; sin embargo en escrito aclaratorio de fecha dos de agosto del año en curso precisa como superficie total del inmueble a inmatricular, la de 480.00 metros cuadrados, sin que los demás interesados hubieran señalado objeción alguna al respecto dejándose además en dicho escrito aclaratorio asentadas medidas y colindancias del bien que se trata en los términos en que aparecen en el resultando primero de ésta resolución, así como en el contrato de cesión de derechos anteriormente valorado, mediante el cual el demandado señala que obtuvo la posesión del inmueble. - - - - -

- - - IV.-Por lo que toca a las excepciones y defensas opuestas por el Departamento del Distrito Federal hoy Gobierno del Distrito Federal, cabe decir lo siguiente; por cuanto hace a la que señala que el inmueble de que se trata es propiedad del Gobierno del Distrito Federal, resulta injustificada en virtud de no haberlo acreditado con alguna probanza, dado que no aportó elemento convictivo de su parte; por lo que toca a las excepciones relativas a que la actora carece de título justo para reclamar la posesión lo que origina falta de justificación para intentar prescribir pues no se

puede probar la posesión a título de dueño con el contrato de cesión que exhibe el demandante dado que tal documento no revela la causa por la que el vendedor enajenó a título de dueño el predio materia de controversia, cabe decir que resulta injustificada en virtud de que el contrato de cesión de derechos exhibido la demandante anexo a su escrito inicial es un título suficiente para reclamar el dominio y por ende la posesión sobre el inmueble de que se trata ya que constituye un acto traslativo de dominio mismo que no tiene porque revelar la causa por la que el vendedor enajenó el inmueble pues tal causa resulta intrascendente al no constituir elemento que deba de probarse en la acción cuyo estudio nos ocupa; la excepción correspondiente a que la prescripción no puede renacer de una simple transmisión de derechos posesorios hecha por persona que no se encontraba legitimada para transmitir la posesión toda vez que el enajenante no acredita ser el propietario del inmueble de que se trata es injustificada ya que el contrato de cesión de derechos que constituye el origen de la posesión y de la base de la acción a estudio se desprende que no sólo se transmitieron derechos posesorios sino el inmueble mismo que es ahora materia de este Juicio independientemente de que no existe precepto legal que obligue al enajenante a acreditar ser el propietario del inmueble, máxime que no es dicho enajenante quien ejercita la presente acción. Por lo que toca a las excepciones hechas valer por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta Capital, cabe señalar lo siguiente: La que se hace consistir en que no se ha dictado por la Autoridad que conoce del asunto sentencia que pueda ser registrable como lo dispone el artículo 3005 fracción II del Código Civil, es infundada dado que lo que el promovente solicita es la inscripción de la sentencia que se llegue a dictar en el presente juicio y que en su caso llegara ser procedente, no requiriéndose mayor requisito que tal resolución para que pueda tener acceso el registro que se solicita; la diversa excepción que se hace consistir en que el bien materia del asunto no se encuentra inscrito por tanto no ha surgido a la vida registral por lo que resulta improcedente reclamar la prescripción positiva del inmueble de que se trata, resulta injustificada en tanto que no debe perderse de vista que en el caso no se está reclamando una prescripción propiamente dicha sino una inmatriculación judicial que necesariamente debe apoyarse en la falta total de antecedentes registrales sobre el bien de que se trate y sí bien es cierto que deben de acreditarse las condiciones para prescribir un inmueble esto se debe a que la acción inmatriculatoria es de carácter mixto de modo que además de existir la obligación para el demandante de justificar los elementos que le son propios a tal acción debe justificar algunos otros propios de la prescripción pero sin dejar de tomar en cuenta que la inmatriculación es una acción totalmente independiente; por

otra parte la excepción que se hace derivar de que el actor no cumple con los requisitos y formalidades que se establecen en los artículos 826, 1151, y 1152 del Código Civil es injustificada ya que el excepcionista no señala las razones por las que estima que la actora ha incumplido con los preceptos que indica, además de que en el considerando inmediato anterior se estima lo contrario con conceptos debidamente razonados a los que se remite en obvio de repeticiones innecesarias; finalmente la excepción de falta de acción y derecho que se hace valer es injustificada con apoyo en todos y cada uno de los razonamientos vertidos en el considerando tercero de esta sentencia y en virtud de que la excepcionista no razona la excepción que nos ha ocupado de manera que no indica el porqué estima que existe falta de acción y derecho en la actora para reclamar las prestaciones que señala en su demanda. Por lo que toca al Ministerio público, cabe decir que no opuso excepciones de su parte ni manifestó ningún otro tipo de oposición en el presente asunto. - - - - -

- - - - Por lo anteriormente expuesto y fundado es de resolverse y se: - - - - -

- - - - - **RESUELVE** - - - - -

- - - PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio. - - - - -

- - - SEGUNDO.- Ha procedido la vía especial intentada, así como la acción de Inmatriculación Judicial en el caso ejercitada, los colindantes se constituyeron en rebeldía, el ministerio público no manifestó oposición y por lo que hace a las excepciones planteadas por el Departamento del Distrito Federal hoy Gobierno del Distrito Federal como por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad resultaron injustificadas. - - - - -

- - - TERCERO.- Se declara que JUAN ANTONIO MATA GONZÁLEZ, tiene el dominio sobre el inmueble cuya ubicación mediadas y colindancias quedaron precisadas en el resultando primero (1º) de esta sentencia por haber operado la Prescripción Positiva en su favor sobre dicho bien. - - - - -

- - CUARTO.- En consecuencia se ordena la Inmatriculación ante el C. Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, el bien antes precisado en términos del resolutivo tercero de ésta sentencia, a favor de JUAN ANTONIO MATA GONZÁLEZ , para los efectos legales conducentes. - - - - -

- - - QUINTO.- Gírese atento oficio al C. Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, con los insertos necesarios a fin de que se sirva inscribir esta sentencia a favor de JUAN ANTONIO MATA GONZÁLEZ.- - - - -

----SEXTO.- Una vez que esta resolución cause ejecutoria, expídasele al accionante copia certificada de la misma para que sirva de título de propiedad de conformidad con lo previsto por el

artículo 3047 del Código Civil vigente en el Distrito Federal. - - - - -
 - - - SEPTIMO.- Notifíquese - - - - -
 - - - Así definitivamente juzgando lo resolvió y firma la C. Juez
 Primero de Inmatriculación Judicial, Licenciada LUZ DEL CARMEN
 GUINEA RUVALCABA; ante la C. Secretaría de Acuerdos que autoriza
 y da fe. - - - - -

De lo anteriormente transcrito podemos observar que es un proceso muy parecido al de la prescripción positiva, en donde si alguien se ve afectado por ésta puede hacer valer su derecho que más convenga oponiendo excepciones y defensas, en donde también el Ministerio Público puede realizar las manifestaciones que crea convenientes, cuestiones que no se dan en la inmatriculación administrativa razón por la cual es el único medio que debe de existir para realizar inmatriculaciones, además de que al ser una sentencia ejecutoriada y causar estado se convierte en la verdad jurídica, situación que se da en las inmatriculaciones administrativas.

INMATRICULACIÓN POR RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA.

La inmatriculación por resolución administrativa es aquella decretada por el Director del Registro Público de la Propiedad (artículo 3050 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

REQUISITOS DEL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.

Los requisitos para llevar acabo esta inmatriculación, en los términos del artículo 3051 del Código Civil para el Distrito Federal, son:

a) Acreditar la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para acreditarla, es decir, que tenga pleno valor probatorio. De acuerdo con el artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles, los documentos autorizados por los fedatarios hacen prueba plena, como son los testimonios de las escrituras públicas y las escrituras originales mismas, los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos en ejercicio de sus funciones, los documentos auténticos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, o los dependientes del gobierno federal, de los Estados, de los Ayuntamientos o del Distrito Federal, etc..

b) Acreditar que el título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o exhibir el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deben ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad.

c) Manifestar bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor, en su caso.

d) Acompañar las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si las hubiere.

No olvidemos que además de los requisitos anteriores, debe cumplirse con lo establecido por el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal, acompañando a la solicitud el certificado expedido por el propio Registro que acredite que no está inscrito el predio.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación respecto a la inmatriculación administrativa en la tesis consultable en semanario judicial. Novena Época. Tomo I. Mayo 1995. Tribunales colegiados. Pág. 377, señala lo siguiente:

“INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA. CONCATENADA A LA PRUEBA TESTIMONIAL ES APTA PARA ACREDITAR LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Los artículos 3053, 3055 y 3057, del Código Civil para el Distrito Federal, antes de la reforma de mil novecientos ochenta y ocho, disponían que la inmatriculación administrativa sólo era para el efecto de que el bien inmueble inmatriculado, tuviera antecedentes registrales ante el Registro Público de la Propiedad, sin que prejuzgara sobre derechos de propiedad o posesión que pudieran existir en favor de los solicitantes o de terceros, en tanto que el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, dispone que 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. Así, la inmatriculación realizada, aun de acuerdo con los preceptos legales abrogados, constituye un principio de prueba a favor del interesado, respecto de la fecha en que comenzó a darse la propiedad o posesión del inmueble inmatriculado. De manera que, si a la presunción de los derechos declarativos de propiedad o posesión, se concatena la prueba testimonial mediante la cual se demuestra que el promovente de la acción de prescripción positiva por inmatriculación, ha poseído el inmueble a prescribir en concepto de propietario, en forma pacífica, pública y continua, es evidente que la administración de dichas probanzas hace procedente la acción intentada.

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 39/95. Libia Tapia Blancas. 16 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Guadalupe Olga Mejía Sánchez. Secretario: Gilberto Cueto López.”

De lo anterior podemos decir que las inmatriculaciones administrativas tienen por objeto acreditar o justificar un derecho en el que no tiene más interés que la persona que promueve, por lo que no se puede establecer la propiedad de un inmueble, ni por ser instrumentos públicos, porque su protocolización sólo implica la autenticidad de la información en cuanto a existencia y porque su recepción no satisface las reglas del Capítulo VII, Título V, Libro Primero del Código de Procedimientos Civiles. Por lo que sólo deben estimarse como una presunción cuando están debida y oportunamente protocolizadas y registradas.

3.3.2.- INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA Y SU PROCEDIMIENTO

Los casos de procedencia están señalados en la fracción II del artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone lo siguiente:

La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal 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, y;

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.

Conforme al inciso a del artículo en mención, la inmatriculación por resolución administrativa procede para inscribir el decreto que incorpora o desincorpora un inmueble del dominio público, y en estos dos casos será ordenada de plano por el Director de la Institución de conformidad a lo establecido en el artículo 3050 de la ley en comento. De acuerdo con La Ley de Bienes Nacionales, el patrimonio del Estado está

constituido por los bienes de uso común, bienes del dominio privado de la Federación, de los Estados y del Distrito Federal y Bienes destinados a un servicio público. Básicamente son dos los medios que el Estado utiliza para incrementar su patrimonio, uno es la expropiación y otro a la compraventa.

Cuando el Estado expropia a los particulares sus bienes el decreto expropiatorio deberá inscribirse en el Registro Público, inmatriculando como bienes del Estado los que han sido expropiados como si se tratara de la primera inscripción de dichos bienes.

El caso contrario consistente en la desincorporación de un predio del dominio público para su enajenación a los particulares, está contemplado también por la ley. Al respecto el legislador establece que la inmatriculación se practicará respecto del decreto o del título expedido con base en ese decreto en que consta la enajenación.

El tercer supuesto de estudio de la inmatriculación administrativa es el que procede para obtener la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble.

“Es título fehaciente y suficiente aquel que constituye la prueba indubitable del acto jurídico atributivo de la propiedad que no ha sido inscrito”. ⁵⁴

El cuarto supuesto de procedencia lo constituye la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, para lo cual el interesado debe ocurrir directamente ante el Director del Registro Público para acreditar que ha operado la prescripción, sujetándose a lo establecido en el artículo 3052 de dicho ordenamiento.

El interesado presentará una solicitud, recibida ésta por el Director del Registro Público, quien hará del conocimiento por correo certificado y con acuse de recibo, de la persona de quien se obtuvo la posesión de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convengan.

El Director del Registro Público, además, mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse 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 tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación.

Si existiere oposición de las personas mencionadas en el párrafo anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento a efecto de que la controversia sea resuelta por el juez competente.

⁵⁴ Ídem. Pág. 510.

Si no 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 el Código Civil, 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 del Registro Público, podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho.

La resolución administrativa del Director del Registro Público será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia anteriormente señalada, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando, en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme al Código Civil se requieran para adquirir por virtud de la prescripción, dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

El supuesto indica que la inmatriculación administrativa se obtiene mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, es decir en concepto de propietario, pacífica, continua y pública. Para tal efecto, el interesado deberá observar el procedimiento que establece el artículo 3052 del Código Civil para el Distrito Federal, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solicitante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

Para que proceda la inmatriculación de la posesión en la vía administrativa el poseedor debe ser de buena fe, ya sea que haya entrado en la posesión por medio de un título suficiente para darle derecho de poseer o bien que ignore los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Además, debe poseer en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente, lo cual le permite a la posesión ser apta para prescribir.

Es un presupuesto del procedimiento de inmatriculación administrativa que no exista controversia sobre la propiedad o posesión del inmueble que se pretende inmatricular. Si se presenta alguna oposición una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público suspenderá la inscripción, si aún no la hubiere practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva. Esta anotación tiene una vigencia de seis meses, plazo dentro del cual el opositor deberá promover ante el juez competente, en vía ordinaria civil, el juicio respectivo, ejercitando la acción publiciana si la controversia se refiere a la inmatriculación de propiedad, o la acción plenaria de posesión si la oposición versa sobre la inmatriculación de posesión. Si la demanda es favorable para el opositor, los efectos de la sentencia se retrotraerán al momento de la anotación preventiva o de la suspensión del trámite de inmatriculación. En caso de que no promoviere el juicio respectivo, la oposición quedará sin efecto por haber caducado la orden de suspensión

del procedimiento de inmatriculación o la anotación preventiva, siendo ésta la que da publicidad a la existencia del juicio de oposición.

Sólo por mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, puede modificarse o cancelarse la inmatriculación judicial y la administrativa toda vez que las autoridades no pueden revocar ni modificar por sí sus propias resoluciones, sino por orden de autoridad competente. En el juicio correspondiente en que se pronuncie la resolución que modifique o cancele la inmatriculación, agrega el artículo 3057 del Código Civil para el Distrito Federal, debe ser parte el Director del Registro Público para el efecto de que sea oído y que la sentencia que se dicte produzca efectos en su contra.

Los artículos 3056 y 3058 del Código Civil para el Distrito Federal, contienen disposiciones de forma para realizar las inscripciones, el primero de estos artículos indica que la inscripción de la propiedad o de la posesión en el folio correspondiente, se efectuará una vez que haya sido ordenada la inmatriculación por cualquiera de las dos autoridades facultadas para ello por la Ley y se haya cubierto el pago de los derechos respectivos.

El artículo 3058 del citado ordenamiento, prohíbe la inscripción de las informaciones judiciales o administrativas de dominio o de posesión cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regulación de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad competente.

3.4.- LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA FRENTE A LA SEGURIDAD JURÍDICA

El acelerado crecimiento de nuestro País ha rebasado las acciones del Gobierno de la República para satisfacer la demanda del suelo urbano regular, donde edificar viviendas. Este rezago ha propiciado en los últimos años la ocupación de predios y el tráfico clandestino de lotes. Al cabo de éste tiempo estos hechos se han convertido en un verdadero problema social que requiere de medidas prontas y definitivas. Toda acción que emprende la autoridad debe estar fundamentada en un marco jurídico que necesariamente se lo permita y la rija, como corresponde a un Estado de Derecho como en el que vivimos.

En el año de mil novecientos setenta y nueve, se legislaron reformas en el Código Civil para el Distrito Federal, fundamentalmente en el aspecto relativo al Registro Público, modificando el sistema de libros e introduciendo el folio real, igualmente se introdujo el concepto de inmatriculación conforme a las nuevas corrientes del Derecho Registral.

Nuestro régimen de constitución al que se apoya en la doctrina universalmente famosa del señor de la Bréde, Carlos de Secondat, Barón de Montesquieu él que señaló en su conocida obra, "El espíritu de las Leyes", la existencia en el Estado de tres especies de poderes: El Legislativo, el Ejecutivo de las cosas que dependen del Derecho de Gentes y el Ejecutivo de las que dependen del Derecho Civil.

El primero, hace las leyes, las reforma o las deroga; el segundo hace la paz o la guerra, recibe embajadas, afianza la seguridad y previene las invasiones; el tercero, castiga los crímenes o juzga los litigios de los particulares. Se llamará a este último el poder de juzgar, y al otro, sencillamente, el Poder Ejecutivo del Estado.

El artículo cuarenta y nueve de nuestra Carta Magna sostiene la tesis de la indivisibilidad del poder y éste únicamente lo divide para su ejercicio en tres órganos: Legislativo, Ejecutivo y Judicial. Por eso, aunque se habla de tres poderes prevalece la tesis a cerca de la unidad del poder, lo único que se distingue es su ejercicio, sin embargo, la división no es radical pues existen disposiciones expresas que permiten el ejercicio de actividades administrativas o ejecutivas al poder legislativo y jurisdiccional y poder ejecutivo.

Por lo tanto la idea primordial consiste en el reparto del poder entre diferentes órganos, no tanto para aislarlos, sino para permitir un control recíproco de los unos sobre los otros; esto no sólo para impedir la concentración de un poder excesivo en las manos de un sólo órgano, concentración que resulta peligrosa para la democracia, sino para garantizar la regularidad del funcionamiento de diferentes órganos

Consecuentemente," la división de poderes, no es sino la forma clásica de expresar la necesidad de distribuir y controlar respectivamente el ejercicio del poder político a efecto de impedir el abuso del poder en beneficio de la libertad."⁵⁵

Para satisfacer la necesidad ineludible de procurar el orden y la armonía social, el Estado crea la organización judicial. La función jurisdiccional corresponde al tercer poder del Estado y su actividad se manifiesta en el acto fundamental que es la sentencia, como la ley lo es de la función legislativa y la decisión de la función ejecutiva. "La función jurisdiccional es la función que normalmente se encarga al poder judicial y se define como la acción jurídica encaminada a la declaración del derecho, en ocasión de un caso determinado, contencioso o no y con fuerza de cosa juzgada."⁵⁶

La doctrina considera que la función jurisdiccional desde un punto de vista formal, alude a la tarea de ejercer la función del Poder Judicial. Por excepción el Legislativo y Ejecutivo realizan actos Jurisdiccionales como es el caso del artículo setenta y cuatro de la suprema ley; y por lo que se refiere al Poder Ejecutivo cuando interviene en numerosos conflictos agrarios.

⁵⁵ "Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentario del Lic. Jesús Orozco Enríquez," Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM., México. Pág. 128.

⁵⁶ "García Máynez Eduardo, "Introducción al Estudio del Derecho" Quincuagésima Edición. Porrúa, S.A., México 1999, Pág. 75.

La función jurisdiccional es una actividad del Estado subordinada al orden jurídico, atributiva, constitutiva o productora de derechos, en los conflictos concretos o particulares que se le someten para comprobar la violación de una regla de derechos o de una situación de derecho y adoptar la solución adecuada.

En todo acto jurisdiccional estamos en presencia de un conflicto de intereses que amerita la intervención del juez para mantener o declarar el derecho o la naturaleza del mismo, siendo la sentencia la culminación del proceso. El acto jurisdiccional es imparcial, hace cierto y estable el derecho dudoso.

Al Poder Judicial, la Ley, le ha atribuido la facultad de intervenir en actos, sin litigio, o conflicto, esto permite la intervención judicial en un procedimiento especial cuya característica sobresaliente es que no se promueve conflicto alguno entre las partes, es un procedimiento sin partes. A estos actos se les conoce como de Jurisdicción Voluntaria.

Para una parte de la doctrina, la Jurisdicción Voluntaria es un acto formalmente Jurisdiccional, pero materialmente administrativo. Sin embargo entre los procesalistas se habla de una corriente de Jurisdicción Voluntaria para contra distinguir los procedimientos más variados, inclusive aquellos que no se desarrollan ante o con el concurso del Juez Civil, sino en relación a actividades que pertenecen a la esfera de la autonomía privada, cuando para la producción de determinados efectos jurídicos la Ley impone la participación del Juez, del notario, del oficial del Registro Civil o del registrador de los bienes inmuebles.

De tales premisas concluye que la actividad no contenciosa del Juez Civil no puede ser encuadrada en una categoría de la actividad administrativa del Estado.

Ante esta variedad de opiniones surge una corriente ecléctica que distingue en nuestro derecho positivo los actos de Jurisdicción Voluntaria típica de los procesos atípicos. Forman parte de los primeros la información ad perpetuam, y la inmatriculación de inmuebles que si son de contenidos materialmente administrativo pero formalmente jurisdiccionales. Y la función registral es una auténtica función administrativa por que concretiza una de las finalidades públicas del Estado.

Esta finalidad pública que la diferencia de las otras función es del estado, es la publicidad, ahora bien, no siempre la publicidad ha sido un fin del Estado sino que fue asumido por éste ante la convicción de que es una exigencia de la sociedad asegurar el tráfico jurídico de la propiedad y la organización de los medios adecuados para realizarlo. Se ha considerado que la seguridad en las transacciones es un fin de interés general, y que por tanto debe de realizarse a través, de la correspondiente función administrativa.

Por lo que el Registro Público es una respuesta que el Estado da a la necesidad de satisfacer la seguridad jurídica, que como principio y fin del derecho que enmarca la vida social, el deber del Estado de garantizar a todos la situación de la propiedad y de

los derechos constituidos sobre los bienes. “La seguridad jurídica en México, ha estado garantizada desde la Constitución de Apatzingán de 1814, la que en su artículo 24 declaro que la “Felicidad del pueblo y cada uno de los ciudadanos consiste en el goce de la igualdad, seguridad, propiedad y libertad. La integra conservación de esos derechos es el objeto de las instituciones de los gobiernos.”⁵⁷ Por su parte, la Constitución de 1917, se refiere a los mismos principios en sus artículos 14 y 16 constitucionales.

Ante la seguridad jurídica en su sentido más general es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes, y sus derechos serán asegurados por la sociedad, protección y reparación. “Por lo que está en seguridad, aquél... que tiene la garantía de que su situación no será modificada sino por procedimientos societarios y por consecuencia regulares”.⁵⁸

Ésta garantía no debe darse sólo al individuo, sino también al grupo, la clase, al gremio, al hombre organizado socialmente y al Estado. En la filosofía del derecho se dice que, la exigencia de la seguridad jurídica puede ser cumplida mediante la positividad del derecho. Para ello se requiere:

1.- Que el derecho se encuentre establecido en normas formalmente válidas, esto es, dictadas por la autoridad competente.

2.- Que sea un derecho seguro, o sea, basado en hechos.

3.- Que puedan estos hechos establecerse con el mínimo de posibilidades de error.

4.- Tener la mayor permanencia posible, a fin de que adaptándose a las condiciones de época y lugar, no este sujeto a constantes cambios que vinieran a desvirtuar su objeto

5.- Que se de en la medida de lo posible, el medio adecuado para exigir de la autoridad, el efectivo apego y exacta aplicación de la ley.

6.- Que el Estado tenga el suficiente poder para hacer efectivas sus determinaciones en caso de incumplimiento, procediendo siempre conforme a derecho.

7.- Que en la sociedad haya la convicción y práctica efectiva del respeto a la ley y al derecho de los demás.

8.- Que el orden establecido sea el resultado de la unidad social lograda conforme a una idea de justicia y bien común y no de mero poder o fuerza.

⁵⁷ Citado por Colín Sánchez, Guillermo, de J. Y. Dé los, “Los Fines del Derecho, Bien Común, Seguridad y justicia”. Editorial Jurídica. Pág. 77

⁵⁸ GONZÁLEZ DÍAZ, Lombardo Francisco, “Introducción a los Problemas de la Filosofía del Derecho”, Ediciones Botas. México 1956. Pág. 225.

En la unidad a la seguridad jurídica se encuentra lo que se ha dado en llamar la certeza jurídica, es decir, el Estado de tranquilidad o quietud mental, estado que si se basa en motivos jurídicos que excluyen la posibilidad de su contradictorio se enuncia como certeza jurídica Formal o legítima.

El artículo 27 Constitucional establece un régimen de propiedad triangular, en razón de la persona o entidad a quien se le imputa la cosa, propiedad pública, propiedad privada y propiedad social (tierras ejidales y comunales).

Del estudio a dicho artículo encontramos que cuando los bienes pertenecen al dominio directo o son propiedad de la nación no ésta indicando solamente que el estado tiene sobre ellos el dominio eminente sino que además de éste, tiene una propiedad similar a la que pueden tener los particulares.

Por lo expuesto decimos que, el desplazamiento de la propiedad originaria crea la propiedad privada. Uno de los elementos de la propiedad es la transmisibilidad, reglamentada por el artículo dieciséis del Código Civil para el Distrito Federal, cuando establecen la obligación, y el correlativo derecho para los habitantes del Distrito Federal, de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudiquen a la colectividad, por lo que, la limitación del ejercicio de estos derechos será el perjuicio a terceros y la Ley.

Cuando hablamos de transmisión de propiedad se presenta como ineludible el análisis de los medios de adquirir la propiedad. La doctrina estudia las formas de adquisición de la propiedad desde diversos puntos de vista a saber:

1.- Adquisiciones a título universal y a título particular;

2.- Adquisiciones primitivas y derivadas;

3.- Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito. Así como formas especiales que encajan en alguna o algunas de las clasificaciones mencionadas, pero que son reglamentadas en forma especial.

La prescripción es un medio de adquisición especial, llamada por los romanos usucapión, y que representa la forma en la que la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley, convierte a una persona en propietario y a otra la hace perder tal derecho. En otras palabras, la prescripción es una forma de adquirir pero también es una forma de dejar de ser, esto es una persona deja de ser dueño y otro se convierte en propietario.

Respetando las disposiciones constitucionales el legislador ha establecido un procedimiento especial para llegar a adquirir por prescripción, y ha ordenado que sean los tribunales del orden común, en su caso quienes decidan la pérdida y la respectiva adquisición de derecho de propiedad. Estas disposiciones están contempladas en el Código de Procedimientos Civiles en sus artículos novecientos veintisiete y siguientes, y

el segundo, cuarto y cincuenta de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia, ambos para el Distrito Federal.

En relación a la inmatriculación podemos decir que se llama inmatriculación al ingreso de una finca en el Registro Público de la Propiedad, la cual, tiene lugar mediante una primera inscripción de dominio, a diferencia de otros sistemas, como el alemán, en que la inmatriculación puede llevarse a cabo de oficio, basada en el catastro, concretándose únicamente a la descripción de la finca.

Por lo que podemos advertir que el concepto de inmatriculación responde al sistema de llevar el registro por fincas, respondiendo a una cuestión de hechos, teniendo como objeto a la finca, en cambio, la primera inscripción atiende a la necesidad de dar publicidad a una titularidad jurídica, es decir, su objeto es la publicidad del derecho de propiedad de un sujeto en relación con una finca, por lo que mediante la primera inscripción del derecho de propiedad de un sujeto respecto de una finca, se inmatricula aquella.

Cuevas Senties Carlos, en su artículo la inmatriculación de inmuebles mediante la inscripción de contratos privados de compraventa. De la revista de derecho notarial, dice al respecto que “la inmatriculación siempre será una consecuencia de la inscripción de un auténtico título de propiedad, es decir, que la titularidad dominical objeto de la inscripción, necesariamente debe estar contenida en un documento que comprenda uno de los medios de adquisición de la propiedad reconocidos por la ley, tales documentos son los medios de inmatriculación.

Cuestión en la que no estamos totalmente de acuerdo ya que si tomamos en cuenta que en el año de mil novecientos ochenta y ocho ante la exigencia social de llevar a cabo en forma masiva la regularización de la propiedad, y ante lo inapropiado de la legislación se instrumentó una nueva reforma al Código Civil para el Distrito Federal, introduciéndole disposiciones que aparente mente salvarían las objeciones que se le habían hecho a la reforma anterior. De esta manera se modificaron los artículos relativos a la inmatriculación y en especial en lo relativo a la inmatriculación administrativa estableciendo un procedimiento, que anteriormente se encontraba en el reglamento y que había sido objeto de críticas por su ubicación, y permitiendo que el Director del Registro Público dicte a petición de parte una resolución administrativa que declara, en su caso, que el poseedor de un inmueble ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme al Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción. Y se suprime la advertencia que anteriormente se ordenaba respecto a que no se prejuzgaba sobre los derechos de propiedad o posesión. Las reformas de referencia se encuentran en los artículos tres mil cincuenta y siguientes del Código Civil para el Distrito Federal.

Asimismo nuestra legislación se ha adherido al sistema de inscripción registral declarativa a diferencia de otros países en donde la inscripción en si misma es requisito necesario sine quanon, para que la transmisión del dominio de inmuebles o la constitución de un derecho real inmobiliario se produzcan.

Nuestra afirmación se encuentra justificada en el artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, que expresamente dice que la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos. Cuando la inscripciones constitutiva, asume el valor de factor, elemento o requisito indispensable para el título traslativo o constitutivo produzca este efecto traslativo o constitutivo. El asiento no sirve solamente para exteriorizar la existencia de una traslación o gravamen, sino que concurre como ingrediente o elemento esencial para que el fenómeno traslativo o constitutivo tenga lugar en la realidad de la vida jurídica.

Nuestro sistema jurídico permite que determinadas situaciones sean definidas por dependencias del poder ejecutivo, sin embargo, para que esta posibilidad exista no debe ir en contra de las disposiciones constitucionales de la sistemática del orden jurídico.

La reforma introducida a nuestro Código Civil, en el año mil novecientos ochenta, tiende a dar un espacio para solucionar un problema social como lo es el de la regularización de la tenencia de la tierra, pretendiendo autorizar a un ente administrativo para que mediante la inmatriculación defina la titularidad del derecho de propiedad, sin embargo, las disposiciones recientemente modificadas son violatorias del artículo 14 Constitucional pues, es posible que mediante el sistema descrito se prive de sus derechos a una persona sin haber sido oída en un juicio ante un Tribunal y mediante un procedimiento apropiado. Además es contradictoria del sistema registral establecido por nuestra Ley por cuanto a que, de llevarse a cabo la inmatriculación como lo establece la reforma, la inscripción tendría características constitutivas en virtud de que el derecho del titular nacería en el registro.

Por todo lo anterior estimo que, no debe aplicarse la inmatriculación administrativa establecida en el Código Civil para el Distrito Federal. Ya que se violan, no sólo, las disposiciones legales vigentes, sino que, además se propicia la inseguridad jurídica en los tenedores de los títulos y por consiguiente se entorpecería el tráfico inmobiliario, como sucedió en los años ochenta a ochenta y siete.

Por lo que podemos concluir en que las disposiciones contenidas en los artículos 3050, 3051, 3052, 3053, 3054 y 3055 del Código Civil para el Distrito Federal, son violatorias de la garantía de audiencia consagrada por el artículo 14 de la Constitución, asimismo la aplicación de los artículos 3050 y siguientes del Código Civil para el Distrito Federal no deben de aplicarse pues proporcionan inseguridad jurídica.

Por lo que es necesaria la reforma de la norma jurídica ante mencionada, suprimiendo la inmatriculación administrativa por los argumentos señalados con anterioridad.

CAPÍTULO IV

EL DESUSO DEL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL DISTRITO FEDERAL.

En este punto veremos si el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es una Institución competente, capacitada y facultada como autoridad para dilucidar sobre una situación de derecho, en base a un bien jurídicamente protegido por la Constitución, como lo es la Propiedad y la Posesión, por medio de un procedimiento sumarísimo en el cual el Director General de dicha Institución es quien en determinado momento aprueba o niega la inmatriculación de un inmueble, siendo que él mismo es quien expide una de las pruebas fehacientes, para poder llevar acabo dicho procedimiento, como lo es el certificado de no inscripción.

Además para demostrar el desuso en que ha caído esta figura realizamos a personal del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, las siguientes preguntas:

1.- ¿Sabe que es la Inmatriculación Administrativa?

2.- ¿Conoce el procedimiento que se debe de seguir para realizar la inscripción de la Inmatriculación Administrativa y de ser así explíquelo?

3.- ¿Ha realizado la inscripción de una inmatriculación administrativa en los últimos 5 años o se ha enterado de la realización de dicho procedimiento en este tiempo?

Respecto de la primer pregunta en un 90% de los casos contestaron que si saben que es la inmatriculación administrativa, en la pregunta número 2 un 80% de las personas encuestadas expresaron que no saben cual es el procedimiento para llevar acabo una inmatriculación administrativa y la respuesta para la pregunta 3 en un 100% de los casos es que no han tenido conocimiento de que se haya realizado una inmatriculación administrativa en los últimos 5 años.

De lo anterior se puede observar que la Inmatriculación Administrativa ha caído en desuso debido a que en la actualidad difícilmente existe un inmueble sin antecedentes registrales.

Además en las décadas de los setentas y ochentas la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra "CORETT" y la Dirección General de Regularización Territorial "DGRT" en coordinación con el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se han dado a la tarea de la realización de diversos programas para regularizar la Tenencia de la Tierra y otorgarle en su momento un antecedente registral para cada inmueble de ésta ciudad, aunque ahora el problema

radica no en que no se encuentre registrado el inmueble si no que en muchos de los casos no se encuentran registrados los actuales propietarios, debido al costo de escrituración entre otros factores, por lo que el gobierno ahora se tendrá que preocupar más que por registrar el inmueble, por que se realice la inscripción de los actuales propietarios.

4.1 IMPROCEDENCIA DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

Dentro de los procedimientos inmatriculatorios a que se ha hecho mención en el capítulo que antecede, se encuentra el denominado Administrativo o por Resolución Administrativa. Como hemos mencionado y criticado, este procedimiento inmatriculatorio debe desaparecer de nuestro Código Civil para el Distrito Federal, así como del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, pues se le confieren facultades jurisdiccionales a su Director, vulnerando flagrantemente nuestra Carta Magna en su artículo 122 toda vez que establece que el Tribunal Superior de Justicia y el Consejo de la Judicatura, con los demás órganos que establezca el estatuto de Gobierno, ejercerán la función judicial del fuero común en el Distrito Federal, y por los razonamientos que expondremos más adelante.

En el artículo 3046 del ordenamiento en comento, se distinguen a su vez, dos modos de inmatriculación: por resolución judicial y por resolución administrativa. Por lo que hace a los dos incisos de su fracción I información de dominio y posesoria consideramos que es bastante acertada, pues el Juez de lo Civil deberá dictar la sentencia en el sentido que más se apegue a derecho, ya sea ordenando se inscriba y por ende se inmatricule el bien, o en su caso, ordenará se inscriba la posesión apta para que, posteriormente, al cumplirse el término que para tal efecto previene la Ley, se convierta en propietario el poseedor de la finca de que se trate.

En relación a los incisos a) y b) de la fracción II del citado artículo, inscripción del decreto o decretos mediante los cuales se incorpora, o bien se desincorpora del dominio público un inmueble, opinamos que deben ser inmatriculados sin mayor requisito que la publicación en el Diario Oficial de ellos, toda vez que al realizar uno de estos supuestos es por causa de utilidad pública.

Nuestra oposición se centra en lo relativo a los incisos c), d) y e), exclusivamente título fehaciente, prescripción positiva llevada ante el registrador o inscripción de la posesión también ante el mismo funcionario consideramos que al director del Registro Público del Distrito Federal, se le han atribuido facultades que son privativas del Juez, esto es, se le equipara a él para efectos de determinar si la audiencia y recepción de la información ad perpetuam que se previene en los artículos 927 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es procedente y lo más inverosímil, recibirla y declarar si es o no apegada a derecho.

Es bien cierto que en la llamada Jurisdicción Voluntaria se hallan contenidas las informaciones ad-perpetuam, al encontrarse reguladas en el título quinto del Código Procesal de la materia, pues característica esencial de ellas es que no existe controversia o litigio entre las partes, pero ello no convierte en competente a un simple funcionario administrativo como lo es el Director del Registro Público, para conocer y mucho menos decidir sobre una materia que es propia del Juzgador, así sea una simple jurisdicción voluntaria.

Opinamos que si fue reformado el Código Civil del Distrito Federal, en materia de Registro Público, concretamente sobre inmatriculación de inmuebles, no lo fue también la Ley Adjetiva, razón por lo cual considero que los preceptos del Código Civil para el Distrito Federal, que otorgan esa facultad de Juzgador al Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, no pueden ser aplicables, pues contradicen la esencia misma del quehacer del Juez, en decir el derecho aplicable al caso controvertido.

Por lo que se refiere al inciso c), de la fracción II del artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal, a que se hace mención anteriormente considero que la ley no es clara, pues de su lectura se desprende que un contrato traslativo de dominio "fehaciente", pero que no pueda inscribirse por ser insuficiente. Ahora bien, es erróneo el empleo del nombre "título fehaciente", pues si éste ostenta tal carácter, es que han sido colmados diversos requisitos que hacen posible su estado de veracidad para efectos legales, ya que la persona que los invistió de fe, tuvo a su cargo la obligación de verificar su procedencia, confiriéndole la validez y seguridad jurídica necesaria para detentar ese título. En resumen, si estos documentos presentan esa característica, no deben tener trabas, toda vez que son "fehacientes", para su inscripción en el Registro.

Al asignársele al funcionario administrativo encargado del Registro Público de la Propiedad, la recepción de la declaración de los testigos para la verificación de la información respectiva. Nos preguntamos: ¿que papel tiene el Juez y que papel tiene entonces el Director del Registro Público?

El Juez tiene a su cargo la impartición de justicia, en tanto que al Director del Registro le competen exclusivamente funciones de carácter administrativo, limitadas a la esfera de competencia de la dependencia que dirige, dichas atribuciones se encuentran establecidas en el artículo 6 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, las cuales fueron comentadas a lo largo del presente trabajo, por lo que podemos decir que al darle la facultad de decretar lo referente a la propiedad de un inmueble se le están otorgando atribuciones jurisdiccionales, siendo esto anticonstitucional, puesto que va en contra de lo establecido por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 122, cuarto párrafo, e inciso C. Base Cuarta y Base Quinta y por las razones que más adelante estudiaremos, de lo anterior el funcionario en cuestión, no debe tener facultades reservadas al Juez, consideramos que fue un desatino conferirle esas facultades a este funcionario, pues vulnera las disposiciones contenidas en nuestra Carta Fundamental, por las razones que a lo largo del presente trabajo hemos señalado y más adelante analizaremos.

Al respecto, nos adherimos a la opinión del Licenciado Carlos Cuevas Senties, quien atinadamente consigna lo siguiente ".....contraria las disposiciones legales y sobre todo la razón de la limitación que el Director del Registro Público de la Propiedad impone la Ley, con las necesarias consecuencias de la seguridad jurídica que en el tráfico de inmuebles esto ocasiona, ya que de acuerdo con el artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal, con la inscripción se establece una presunción de ser ciertos los derechos que la misma contiene y en este caso contrariando disposiciones expresas".⁵⁹ Opino entonces, que tales facultades otorgadas al Director del Registro Público de la Propiedad, constituyen una violación a nuestra Carta Magna, pues en sus artículos 115 fracción IV y 122 apartado C. Base Cuarta y Base Quinta incisos G y H se establece lo siguiente:

Artículo 115.-

Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes:

... VI.- Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la Federación, las entidades federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia."

Artículo. 122.- Definida por el artículo 44 de este ordenamiento la naturaleza jurídica del Distrito Federal, su gobierno esta a cargo de los Poderes Federales y de los órganos Ejecutivo, Legislativo y Judicial de carácter local en los términos de esta artículo.

... El Tribunal Superior de Justicia y el Consejo de la Judicatura, con los demás órganos que establezca el Estatuto de Gobierno, ejercerán la función judicial del fuero común en el Distrito Federal.

La distribución de competencias entre los poderes de la Unión y las autoridades locales del Distrito Federal se sujetara a las siguientes disposiciones:

C. El Estatuto de Gobierno del Distrito Federal se sujetará a las siguientes bases:

⁵⁹ CUEVAS SENTIES, Carlos, La Inmatriculación de Inmuebles Revista de Derecho Notarial (número 83), Asociación Nación al del Notariado Mexicano, A. C., México los órganos Ejecutivo, Legislativo y Judicial de carácter local, en los términos de éste artículo.

... BASE CUARTA.- Respecto al Tribunal Superior de Justicia y los demás órganos judiciales del fuero común:

... III. Se determinarán las atribuciones y las normas de funcionamiento del Consejo de la Judicatura, tomando en cuenta lo dispuesto por el Artículo 100 de esta Constitución;

IV. Se fijarán los criterios conforme a los cuales la ley orgánica establecerá las normas para la formación y actualización de funcionarios, así como del desarrollo de la carrera judicial;...

BASE QUINTA.- Existirá un Tribunal de lo Contencioso Administrativo, que tendrá plena autonomía para dirimir las controversias entre los particulares y las autoridades de la Administración Pública local del Distrito Federal.

Se determinarán las normas para su integración y atribuciones, mismas que serán desarrolladas por su ley orgánica.

... G.- Para la eficaz coordinación de las distintas jurisdicciones locales y municipales entre sí, y de éstas con la Federación y el Distrito Federal en la planeación y ejecución de acciones en las zonas conurbanas limítrofes con el Distrito Federal, de acuerdo con el artículo 115, fracción VI de esta Constitución, en materia de asentamientos humanos; protección al ambiente; preservación y restauración del equilibrio ecológico; transporte, agua potable y drenaje; recolección, tratamiento y disposición de desechos sólidos y seguridad pública, sus respectivos gobiernos podrán suscribir convenios para la creación de comisiones metropolitanas en las que concurren y participen con apego a sus leyes.

... H. Las prohibiciones y limitaciones que esta Constitución establece para los Estados se aplicarán para las autoridades del Distrito Federal."

Asimismo, los artículos segundo, cuarto y cincuenta de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, disponen lo siguiente:

Artículo 2.- El ejercicio jurisdiccional en todo tipo de asuntos civiles, mercantiles, penales, familiares, y los del orden federal en los casos que expresamente las leyes les confieran jurisdicción, corresponde a los servidores públicos y órganos judiciales que se señalan a continuación:

I.- Magistrados del Tribunal Superior de Justicia;

II.- Jueces de lo Civil;

III.- Jueces de lo Penal;

IV.- Jueces de lo Familiar;

V.- Jueces del Arrendamiento Inmobiliario....

Artículo 4.- Son auxiliares de la administración de justicia y están obligados a cumplir las órdenes que, en el ejercicio de sus atribuciones legales, emitan jueces y magistrados del tribunal:

I.- La Subsecretaría de Gobierno del Distrito Federal;

II.- (Se Deroga);

III.- El Registro Civil;

IV.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

V.- Los Peritos Médico Legistas;...

Los auxiliares comprendidos en las fracciones III a IX de este artículo están obligados a cumplir las órdenes que, en ejercicio de sus atribuciones legales, emitan los Jueces y Magistrados del Tribunal.

Artículo 50.-Los Jueces de lo Civil conocerán:

I.- De los asuntos de jurisdicción voluntaria, cuyo conocimiento no corresponda a los Jueces de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal;

II.- De los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, siempre que el valor de éstos sea mayor de sesenta mil pesos, cantidad que se actualizará en forma anualizada en el mes de diciembre para empezar a regir el primero de enero siguiente, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México;

III.- De los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común y concurrente, cuya cuantía exceda de veinte mil pesos y que será actualizada en los mismos términos de la fracción anterior;

IV.- De los interdictos;

V.- De la diligenciación de los exhortos, rogatorias, suplicatorias, requisitorias y despachos, y;

VI.- De los demás asuntos que les encomienden las leyes.

De la lectura de los anteriores preceptos Resulta evidente que la impartición de justicia compete única y exclusivamente a los jueces, por lo que las facultades conferidas a este funcionario por el Código Civil para el Distrito Federal y por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad son anticonstitucionales.

Por lo anteriormente expresado, consideramos que los puntos que se comentan, deben ser sustraídos del Código Civil, y como consecuencia de ello, derogar la inmatriculación administrativa sólo en relación a los incisos que se critican, pues se requiere para que pueda llevarse a efecto una inmatriculación, que sea rendida una información ad-perpetuam ante el juez de lo civil y no ante Director del Registro Público de la Propiedad.

4.2.- INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN O DE DOMINIO

De entre los puntos que se plantean en la introducción del presente trabajo, sobresale aquel de dar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles que se encuentran sustraídos al sistema registral y, asimismo, que sea oponible ese derecho de propiedad a terceros. Respecto de este punto, tenemos que es necesario determinar el carácter de tercero liso y llano y el carácter de tercero para efectos del Registro Público.

El Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, distingue dos clases de terceros. De la primera, dispone que "Tercero es todo el que no interviene en el acto o en el contrato que debe ser objeto de inscripción... y tercero para efectos de registro, no es toda persona que no interviene en la celebración del acto o del contrato objeto del registro, sino sólo aquellas personas que sin haber intervenido tienen al mismo tiempo un derecho real sobre la cosa"⁶⁰. Por su parte, la Suprema Corte ha resuelto lo siguiente en la tesis consultable en el semanario Judicial. Sexta época. 3ª Sala. Tomo XXVIII. Pág. 280.

TERCERO EN EL ORDEN CIVIL Y TERCERO REGISTRAL.

Al estudiar la noción de tercero se distingue entre tercero en el orden civil puro y tercero para los efectos del Registro. El primero es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y sólo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto.

⁶⁰ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. "Derecho Registral", Séptima Edición, Porrúa, México, 2000, Pág. 78 y siguientes.

Existe además en el mismo orden civil el tercero adquirente, que es quien ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato, respecto de lo que es materia u objeto del mismo, como sería el caso de la celebración de un nuevo contrato, estos terceros son los causahabientes, llamados también adquirentes a título singular o subadquirentes. En cambio, tercero para los efectos del registro es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, frente a un determinado contenido registral.

Queja 37/58. Jorge Muciño M. 26 de octubre de 1959. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Tesis relacionada con jurisprudencia 255/85.

Luego entonces, tenemos que en primer término, tercero es toda persona que no interviene en el acto que se ha realizado; y tercero para efectos registrales, es toda aquella persona que no obstante no intervino en el acto materia de la inscripción en el Registro, tiene sobre el bien algún derecho real. Esto nos lleva a lo siguiente:

Si bien es cierto que toda persona ajena a un contrato o acto que se celebre es un tercero, para efectos del Registro Público de la Propiedad, particularmente las inscripciones en el contenidas, no lo es en esa característica, en virtud de que no le puede deparar perjuicio la referida inscripción sino hasta que pretenda adquirir el bien objeto de ella.

Continuaremos con la explicación del procedimiento de inscripción de la posesión o del dominio respecto de algún bien inmueble.

En el primer caso, de inscripción de la posesión en favor de la persona que ha seguido en todas sus partes el procedimiento de la Información Ad-Perpetuam, prescripción positiva, ante el Juez de lo Civil, con la exhibición de los documentos que hemos mencionado con anterioridad, procederá a dictar sentencia y en los puntos de la misma ordenará que se protocolice ante notario público.

Sobre el particular consideramos erróneo el término de protocolizar, pues es necesario primero hacer la siguiente reflexión:

En primer término aclararemos que se hace constar en un acta y que se asienta en una escritura ante notario. De la primera de ellas, la Ley del Notariado para el Distrito Federal, nos dice lo siguiente:

Artículo 125.- Acta notarial es el instrumento público original en el que el Notario, a solicitud de parte interesada, relaciona, para hacer constar bajo su fe, uno o varios hechos presenciados por él o que le consten, y que asienta en los folios del protocolo a su cargo con la autorización de su firma y sello. .

Con respecto a las segundas, el artículo 100 del mismo ordenamiento expresa que:

Artículo 100.- Escritura es el instrumento original que el notario asienta en los folios, para hacer constar uno o mas actos jurídicos y que firmado por los comparecientes, autoriza con su sello y firma.

Artículo 102.- El Notario redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:

I. Expresará en el proemio el número de escritura y de libro a que pertenece, así como el lugar y fecha en que se asienta, su nombre y apellidos, el número de la notaría de que es titular, el acto o actos contenidos y el nombre del o de los otorgantes y el de sus representados y demás comparecientes, en su caso.

II. Indicará la hora en los casos en que la Ley así lo ordene y cuando a su juicio sea pertinente;

III. Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura;

IV. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos; relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho objeto del acto contenido en la escritura y citará los datos de su inscripción en el Registro Público, o señalará, en su caso, que dicha escritura aún no está registrada:

V. Derogada

VI. Los documentos exhibidos al Notario para la satisfacción de requisitos administrativos y fiscales, deberán ser relacionados;

VII. Si no le fuese exhibido el documento que contenga los antecedentes en original, el Notario podrá imponerse, por rogación de parte y bajo su responsabilidad y criterio notarial, de la existencia de documentos o de asientos que obren en archivos y registros públicos o privados y que tutelen a

su entender la certidumbre o apariencia jurídica necesarias para hacer la escritura. De ello hará mención el instrumento;

VIII. No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si por una modificación se le agrega un área que no le corresponde conforme a sus antecedentes de propiedad. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución o diligencia judicial, o en una orden o constancia administrativa que provenga de autoridad competente. Por el contrario, cualquier error aritmético material o de transcripción que conste en asientos o instrumentos registrales sí podrá rectificarse mediante escritura, sin los requisitos señalados, teniéndose esto en cuenta para que el Registro haga posteriormente la rectificación correspondiente en términos del Código Civil en el asiento respectivo. En todo caso el Notario asentará expresamente el haber efectuado dicha rectificación por la rogación de parte pudiendo expresar las evidencias que le indujeron a efectuarla;

IX. En las protocolizaciones de actas que se levanten con motivo de reuniones o asambleas, se relacionarán únicamente, sin necesidad de transcribir, o transcribirán los antecedentes que sean necesarios en concepto del Notario para acreditar su legal constitución y existencia, así como la validez y eficacia de los acuerdos respectivos, de conformidad con su régimen legal y estatutos vigentes, según los documentos que se le exhiban al Notario.

En los términos antes expuestos el Acta se diferencia de la Escritura en que en la primera se hacen constar hechos jurídicos, en tanto que en la Escritura constan los actos jurídicos.

En la adquisición por prescripción si bien cierto existe una transmisión de dominio, no obstante no mediante un acuerdo de voluntades de manera expresa, es necesario para la existencia de todo acto jurídico que entre el que transmite y el adquirente, exista el deseo tácito por parte del primero de ellos de abandonar o de no proteger lo que es suyo; o como dice el maestro don Antonio de Ibarrola al referirse a la usucapión romana.

El poseedor ejercita sus derechos, el pueblo romano ratifica con su silencio los derechos del poseedor, su situación frente a la sociedad y frente al propietario descuidado y moroso, quien pierde su propiedad en favor del poseedor. ⁶¹

Pues bien, nos encontramos ante la presencia de una transmisión de dominio, un acto jurídico que debe constar en escritura pública. Es bien cierto que debe transcribirse literalmente la sentencia pronunciada por el Juez en el protocolo del fedatario, pero no es únicamente lo que se hace, pues deben insertarse certificaciones de pago de impuestos entre otras, que le dan una característica distinta de la que ostenta cualquier otra acta.

⁶¹ Ibarrola Antonio, Op. Cit. Pág. 503

Y si atendemos a lo que nos dice Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en relación con la actividad del notario, tenemos que:

"El otorgar una escritura ante notario implica por parte de él, el examinar los títulos y la legalidad de ellos, el poder de disposición del vendedor, investigar los gravámenes civiles y fiscales, redactar el instrumento, examinar la capacidad de las partes y su identidad, explicar el valor, contenido y fuerza legales del instrumento, y finalmente dar fe de la firma del mismo".⁶² Para otorgar mayor firmeza a lo antes expresado, transcribimos a continuación los artículos 45 y 137 del mismo ordenamiento:

Artículo 45. Queda prohibido a los notarios:

I. Actuar con parcialidad en el ejercicio de sus funciones y en todas las demás actividades que esta ley le señala;

II. Dar fe de actos que dentro de los procedimientos legales respectivos corresponda en exclusiva hacerlo a algún servidor público; sin embargo, sin tener en principio ese valor procedimental exclusivo, sí podrán cotejar cualquier tipo de documentos, registros y archivos públicos y privados o respecto a ellos u otros acontecimientos certificar hechos, situaciones o abstenciones que guarden personas o cosas relacionadas o concomitantes con averiguaciones, procesos o trámites, lo cual tendrá valor como indicio calificado respecto de los mismos, sujeto a juicio de certeza judicial, y sólo será prueba plena con relación a aspectos que no sean parte esencial de dichas facultades públicas, aspectos que deberá precisar en el instrumento indicado, salvo las copias de constancias que obren en expedientes judiciales que le hayan sido turnados por un juez para la elaboración de algún instrumento, que podrá cotejar a solicitud de quien haya intervenido en el procedimiento o haya sido autorizado en él para oír notificaciones.

III. Actuar como notario en instrumentos o asuntos en que tengan interés, disposición a favor, o intervengan por si, representados por o en representación de terceros, el propio notario, su cónyuge o parientes consanguíneos o afines hasta el cuarto y segundo grados, respectivamente, o sus asociados o suplentes y los cónyuges o parientes de ellos en los mismos grados o en asuntos en los cuales tenga esta prohibición el o los notarios asociados, o el notario suplente;

IV. Actuar como notario sin rogación de parte, solicitud de interesado o mandamiento judicial, salvo en los casos previstos en esta Ley;

⁶² PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASILLO, Bernardo. "Algunas Modalidades de la Transmisión de la Propiedad en los Contratos", Revista de Derecho Notarial número 91. Asociación Nación al del Notariado Mexicano. A.C. México. 1985. Pág. 95.

V. Dar fe de actos, hechos o situaciones con respecto a los cuales haya actuado previamente como abogado en asuntos donde haya habido contienda judicial;

VI. Dar fe de actos, hechos o situaciones sin haberse identificado plenamente como notario;

VII. Dar fe de manera no objetiva o parcial;

VIII. Ejercer sus funciones si el objeto, el motivo expresado o conocido por el notario; o el fin del acto es contrario a la ley o a las buenas costumbres; asimismo si el objeto del acto es físico o legalmente imposible;

IX. Recibir y conservar en depósito sumas de dinero, valores o documentos que representen numerario con motivo de los actos o hechos en que intervengan, excepto en los siguientes casos:

a). El dinero o cheques destinados al pago de gastos, impuestos, contribuciones o derechos causados por las actas o escrituras, o relacionados con los objetos de dichos instrumentos;

b). Cheques librados a favor de acreedores en pago de adeudos garantizados con hipoteca u otros actos cuya escritura de extinción vaya a ser autorizada por ellos;

c). Documentos mercantiles y numerario en los que intervengan con motivo de protestos; y

d). En los demás casos en que las leyes así lo permitan.

En los casos señalados en esta fracción, el notario, dará el destino que corresponda a cada cantidad recibida, dentro de los plazos que señalen las disposiciones legales aplicables; en su defecto, tan pronto proceda.

Artículo 137.- No podrá protocolizarse el documento cuyo contenido sea contrario a las leyes del orden público o a las buenas costumbres. Ni tampoco podrá protocolizarse el documento que contenga algún acto que conforme a las leyes deba constar en escritura o por acuerdo de partes, en término del artículo anterior..."

El hecho de protocolizar un contrato privado, no le otorga al mismo la característica de dejar de serlo, ni mucho menos le concede el título de escritura pública, dadas las características que esta reviste; lo que le confiere es única y exclusivamente la certeza de que con determinada fecha fue protocolizado y asentado

en el protocolo, lo cual no le quita su esencia de privado, por lo que nos inclinamos a pensar que el término "protocolizar" no debe ser aplicado a este tipo de operaciones ante notario.

Consideramos entonces que de esa resolución que se dicta de prescripción, resultan consecuencias jurídicas. También es cierto que de esa sentencia que asienta el notario en su protocolo tienen que pagarse el impuesto sobre la renta y el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, amén de los derechos por concepto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

En consecuencia, no se trata de una simple "protocolización" la que realiza el fedatario, pues las características de ella se equiparan a los de una escritura lisa y llana.

Complementados los requisitos anteriores por el notario, (redacción y firma de la escritura, pago de impuestos, etc.), éste expedirá un primer testimonio para el adquirente, el cual le servirá como título de propiedad.

Se pagarán los derechos respectivos y se ingresará al Registro Público de la Propiedad. El registrador examinará el testimonio presentado y verificará que se hayan seguido todos los trámites y obtenido todos los documentos a que hemos hecho referencia y procederá, a practicar la inmatriculación de la finca objeto de la escritura, ya sea como primera inscripción de posesión, o la primera de dominio.

Con la primera de ellas, podrá el poseedor tener los elementos suficientes para que, transcurrido el término previsto por el Código Civil, pueda convertirse en propietario mediante la prescripción positiva que así lo declare.

En el caso de la segunda, se inscribirá por vez primera la finca, con expresión de la superficie, medidas y linderos, que se detallen en los documentos proporcionados por el Catastro, iniciándose con ella, el tracto sucesivo respecto de ese bien inmueble nacido apenas a la vida registral.

4.3.- DEROGACIÓN DEL ARTÍCULO 3046 EN SU FRACCIÓN II INCISOS C), D), Y E) DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

Cuando el legislador decidió concederle al Director del Registro Público de la Propiedad, las facultades otorgadas en la fracción II incisos c), d), y e) del artículo 3046 y en los artículos 3051 al 3055 del Código Civil para el Distrito Federal, únicamente se preocupó por la regularización de la tenencia de la tierra, ya que en ese entonces no se encontraban registrados la mayoría de los inmuebles, lo cual fue una buena solución pero olvidó que esto contravenía lo dispuesto en nuestra carta magna haciéndolo anticonstitucional, por lo que era necesario adecuar también la Constitución lo cual no se llevó a cabo, por lo que en las reformas a la constitución publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 22 de agosto de 1996, el legislador al modificar el artículo 122

Constitucional no tomo en cuenta las disposiciones en estudio y siguieron siendo anticonstitucionales.

Asimismo, existe la discusión acerca del término "Jurisdicción Voluntaria", pues los tratadistas no se han puesto de acuerdo respecto a ella, alegan que el nombre es equívoco, pues jurisdicción significa: "Potestad para administrar justicia atribuida a los jueces, quienes la ejercen aplicando las normas jurídicas generales y abstractas a los casos que deben decidir".⁶³ El proceso jurisdiccional propiamente dicho o sea el contencioso, "tiene como presupuesto o condición de su ejercicio, la existencia de un grupo de intereses o sea un litigio o litis entre dos o más sujetos a causa de haber una pretensión discutida o una pretensión insatisfecha".⁶⁴

Por lo que hace a lo de voluntario, consideran que deviene del hecho de que en ella no existe cuestión que suscite controversia; luego entonces, ni es jurisdicción porque no se determina cual es la norma aplicable al caso concreto y, en consecuencia, no es ejercida esa facultad por parte del Juez y ni es voluntaria porque no existe cuestión alguna que tenga que decidir el juzgador., entonces se puede decir que la inmatriculación administrativa es un simple procedimiento llevado ante una autoridad administrativa.

Se le ha negado la característica de verdadera jurisdicción, pero sin embargo se afirma, (y es lo que nos interesa) que constituye una actividad de carácter administrativa encomendada a los Jueces. Consideramos que debe ser el Juez y no nadie más quien conozca y resuelva, cuando así proceda, de estas jurisdicciones voluntarias. En lo que a este trabajo respecta, y para estar en aptitud de emitir nuestra modesta opinión, consideramos que sólo deben tener acceso al Registro Público de la Propiedad en vía de Inmatriculación, los predios que hayan sido adquiridos mediante prescripción positiva en los términos del artículo 3046 fracción primera, incisos a) y b) y por inscripción del Decreto o Decretos que incorporen o desincorporen un bien inmueble del dominio público a que hace referencia la fracción siguiente del mismo artículo, exclusivamente.

En concordancia con lo anterior, tenemos entonces que la prescripción positiva o adquisitiva "es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continúa, pública y por el tiempo que marca la Ley."⁶⁰ Por su parte el Maestro Antonio de Ibarrola, dice que: "La usucapión o prescripción positiva es un medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado."⁶⁵

Por último, el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, al referirse a la prescripción positiva, que es la que trata de bienes inmuebles, a la letra dice:

⁶³ "Enciclopedia Jurídica Omeba," Op. Cit. Tomo XVII. Pág. 610

⁶⁴ ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Compendio de Derecho Civil". Tomo II, Décima sexta edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1984. Pág. 219.

⁶⁵ IBARROLA, Antonio de. Cosas y Sucesiones. Quinta Edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1981. Pág. 215.

"Artículo. 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:**I.- En concepto de propietario;****II.- Pacífica;****III.- Continua;****IV.- Pública."**

Dada ya entonces la definición y los requisitos que deben llenarse para que opere la prescripción positiva, comentaremos enseguida estos cuatro requisitos.

En relación al primero de ellos, de que el poseedor debe serlo como si fuera el dueño. En efecto, sólo el poseedor que tenga el "animus domini" y que realice actos de dueño o como si fuera el dueño sobre el bien que pretenda prescribir, tendrá el primero de los puntos necesarios que debe llenar la posesión. Con toda claridad lo establece el artículo 826 del ordenamiento antes citado, al decir que "sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción".

Llegado el momento de rendir la información respectiva, debe el poseedor demostrar su posesión, la cual tendrá que ser en calidad de propietario; además indicará de quien la obtuvo, a efecto de determinar si la posesión que ostenta no es derivada, pues quien detenta esta última no puede prescribir en su favor el bien de que se trate. Tampoco pueden prescribirse las cosas que se hallen fuera del comercio.

En relación con la posesión pacífica, consideramos que no es un requisito propiamente dicho, pues según el Código Civil para el Distrito Federal, en los incisos uno y tres del artículo 1152, que si la posesión no es pacífica, prescribirá en diez años; en caso de que lo sea, prescribirá a los cinco años.

Lo mismo sucede cuando por medio de violencia se adquiere la posesión, pues a partir del momento en que cese ésta, el plazo será de diez años para que opere la prescripción. De tal suerte, consideramos que no es un requisito la forma pacífica de posesión.

La fracción tercera del artículo que se comenta, establece que la posesión El último requisito para que pueda prescribir el poseedor a su favor, es que la posesión debe ser pública.

Se considera clandestina la posesión cuando no se tiene a la vista de las personas que pueden tener interés en interrumpirla por considerar que ocupa algo que no les pertenece.

El artículo 825 del Código Civil de referencia dice lo siguiente:

"ARTÍCULO 825.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos. También es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad".

Es precisamente este último punto en el que nos centraremos en el capítulo siguiente.

Queremos hacer referencia específica así como diferenciar la prescripción positiva que determinan los artículos 1156 y 3047 del Código Civil para el Distrito Federal.

El primero de ellos hace mención del derecho que tiene el poseedor de prescribir en su favor bienes inmuebles, promoviendo juicio contra quien aparezca como propietario en el Registro Público. En el segundo, cuando no esté inscrito el bien materia de la prescripción. Al respecto, existe jurisprudencia de la Corte, consultable en el Semanario Judicial. Quinta época. 3ª sala. Tomo CII. pág. 1590. Misma que a continuación transcribimos:

INFORMACIONES DE DOMINIO.

De conformidad con lo que dispone el artículo 3023 del Código Civil del Distrito Federal, las informaciones de dominio sólo proceden cuando no se está en el caso de deducir la acción que concede el artículo 1156 del mismo Código, esto es, cuando los bienes no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna.

TOMO CII, Pág. 1590. Amp. Civil directo. 8007/47.
Tadeo Gutiérrez Zeferina. 19 de noviembre de 1949.
Unanimidad de 4 votos.

De lo anterior se puede deducir lo siguiente:

Cuando dichos bienes no obren inscritos en el Registro Público se podrá, entonces tener como suficiente la rendición de la información Ad Perpetuam ya sea con el fin de ordenar sea inscrita la posesión para, posteriormente, previo el transcurso del tiempo y procedimiento previsto por el Código Civil para el Distrito Federal, se produzca la prescripción positiva en favor del poseedor; o bien, que se inscriba mediante inmatriculación por resolución judicial, la sentencia que contenga la prescripción respectiva, previa su protocolización ante notario público y sean pagados los impuestos y derechos que con motivo de la operación de referencia se generen.

Ahora bien, el juzgador aparte de recibir la información requerida, de cerciorarse de la posesión que pretende justificar el promovente, de determinar si le asiste o no el derecho para acreditarlo o en su caso, prescribir a su favor, deberá verificar que el bien materia de la información no se halla dentro de los predios sujetos a declaratoria sobre Destinos, Usos, Reservas o Provisiones a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 44, para lo cual solicitará del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el Certificado de no inscripción del inmueble en el cual se expresará que el predio de mérito no se halla dentro de las zonas anteriormente señaladas.

Deberá también exigir al promovente le exhiba el plano de levantamiento topográfico de su inmueble practicado por ingeniero titulado. La superficie, linderos, medidas, rumbos y colindancias que arroje el dictamen del ingeniero, serán verificados con las de los padrones de fotogrametría que tiene el Catastro, con el objeto de determinar específicamente el bien y asegurarse de que todos sus colindantes sean citados para deducir los derechos que pudieran corresponderles.

El Juez que conozca de la Información Ad-Perpetuam de prescripción positiva que comentamos, tendrá la obligación de declarar si es procedente la misma, previa verificación que haga del inmueble de que se trata, que no forma parte de algún ejido que aún hoy encontramos en diversas Delegaciones Políticas del Distrito Federal, tales como Tlahuac, Xochimilco, Milpa Alta, etc. sin que por alguna circunstancia, deje de solicitarse este documento a la Secretaría de la Reforma Agraria, pues no son las únicas delegaciones políticas que detentan estas formas de tenencia de la tierra.

Considero entonces, que todos estos puntos debe cuidar el juzgador, de tal suerte que su resolución sea apoyada en ello. Sin embargo cuando es llevado a cabo un procedimiento de inmatriculación Administrativa establecida en la fracción II incisos c), d), y e) del artículo 3046 y de los artículos 3051 al 3054 del Código Civil para el Distrito Federal aparte de violarse nuestra carta magna por las razones que expusimos al principio del presente capítulo se crea inseguridad jurídica y se entorpece el tráfico inmobiliario, dado que cuando se llevaron a cabo estos procedimientos con el objeto de que se regularizara la tenencia de la tierra, no se tuvieron en cuenta los elementos que el juzgador se hace llegar y valora, por lo que lejos de llevar a cabo este fin en muchos casos se realizaron Inmatriculaciones fraudulentas creando una doble titularidad registral para un inmueble y como el registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe el único camino que les quedo a los legítimos propietarios fue llevar juicios en los que acreditaron que eran ellos los legítimos propietarios, ordenándose la cancelación de las inmatriculaciones fraudulentas, desafortunadamente cuando los propietarios de dan cuenta de esa doble titularidad registral es por que ellos piensan llevar a cabo una transacción la cual no pueden llevar a cabo por el motivo señalado hasta que un juez decida sobre sus derechos de propiedad y peor aún en ocasiones la persona que realizó la inscripción fraudulenta ya había vendido dicho inmueble, lo que esta figura cayó en el desuso dentro del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, por lo que consideramos que el artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal debe de quedar de la siguiente manera:

4.4 PROYECTO DEL ARTÍCULO 3046 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

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. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El Director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

Por otro lado 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:

I. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

a) Mediante información de dominio, y

b) Mediante información posesoria.

II. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal 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

Por tanto se deben derogar los incisos c), d), y e), toda vez que con estos incisos se contraviene lo dispuesto en nuestra carta magna, y en consecuencia también deben ser derogados los artículos 3051, 3052, 3053 y 3054 que tienen relación directa con dichos incisos ya que mencionan algunos requisitos que deben de cubrir para llevar acabo la inmatriculación con base en dichos incisos, lo anterior de acuerdo a lo expuesto a lo largo de este trabajo.

Además consideramos que el artículo 3055 del código en comento le otorga la facultad, al Director del Registro Público de la Propiedad, de declarar que a operado en su favor de persona alguna la prescripción positiva de un inmueble por lo que viola de la misma manera los preceptos analizados al principio de ente capítulo, y en consecuencia

tiene que derogarse el artículo 3055 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal dado que es el que reglamenta a dicha disposición.

Y por último encontramos que con estas modificaciones se tendrá mayor seguridad jurídica por lo que el Registro Público de la Propiedad podrá llevar acabo uno de sus fines que es precisamente el de otorgar seguridad jurídica a los usuarios, además de ser necesarias para tener un mejor estado de derecho en el que las leyes no contravengan a lo dispuesto en la Ley Suprema y no sea invadida la esfera jurisdiccional por una autoridad administrativa.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El Registro Público de la Propiedad se formo para dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley, precisen de este requisito para surtir efectos ante terceros, tales como el estado jurídico de la propiedad y posesión de bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles, limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos.

SEGUNDA.- El Sistema Registral Mexicano se caracteriza por que las inscripciones de los actos o contratos en el Registro Público, tiene efectos declarativos, además de ser oponibles ante terceros.

TERCERA.- 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, previo a que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito.

CUARTA.- La resolución administrativa, que dicta el Director del Registro Público, respecto del procedimiento de la Inmatriculación Administrativa, debe derogarse de nuestro Código Civil para el Distrito Federal, en razón de que se le atribuye indebidamente a este funcionario público, características y facultades que son privativas del juzgador, contraviniendo a nuestra Carga Magna.

QUINTA.- El proceso de inmatriculación administrativa establecido en el Código Civil para el Distrito Federal, debe ser derogado, .en razón de que es un procedimiento que en la actualidad no se lleva a cabo en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

SEXTA.- Las disposiciones contenidas en los artículos 3050, 3051, 3052, 3053, 3054 y 3055 del Código Civil, son violatorias de nuestra constitución.

SÉPTIMA.- Es necesaria la reforma del artículo 3046 contenido en el Código Civil para el Distrito Federal, así mismo debe suprimirse el procedimiento de inmatriculación administrativa.

OCTAVA.- El Director del Registro Público de la Propiedad, no debe de llevar a cabo procesos en los que reconozca derechos de propiedad en términos del artículo 3046 fracción primera, incisos c), d) y e), si no por el contrario debe llevarse a cabo

ante un órgano jurisdiccional en el que se acrediten los derechos de propiedad que se puedan tener.

NOVENA.- Sólo debe proceder ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, la inscripción de los predios que hayan sido adquiridos mediante prescripción positiva en los términos del artículo 3046 fracción primera, incisos a) y b) y por inscripción del Decreto o Decretos que incorporen o desincorporen un bien inmueble del dominio público.

La Inmatriculación puede practicarse mediante Resolución Judicial o Resolución Administrativa.

Por Resolución Judicial se inmatriculará exclusivamente en los siguientes casos:

a).- Información de Dominio,

b).- Información de Posesión.

a) Para inmatricular un inmueble vía información de dominio o prescripción positiva se proveerá al juez de todo lo necesario a fin de dictar resolución que ordene, previo otorgamiento en escritura pública, se inscribe como la primera de dominio el bien de que se trate.

En el caso de información de posesión, el juez examinará los documentos que le presenten y, si así lo estima procedente, dictará sentencia que ordene al Director del Registro Público, inscriba la posesión y que, al término del tiempo prescrito por la Ley, declare que el poseedor se ha convertido en propietario por virtud de la prescripción.

b) Por resolución administrativa sólo se inmatricularán los bienes inmuebles que sean materia de los decretos que expida el Ejecutivo en las que se declare que un bien ha dejado, o bien, pasa a ser propiedad del Estado mediante incorporación o desincorporación del dominio público.

El decreto que así lo establezca, se inscribirá sin más en el Registro Público; no es necesaria alguna otra resolución o calificación por parte del registrador para llevarla a cabo.

BIBLIOGRAFÍA

1. ARAUJO VALDIVIA, Luis, "Derecho de las cosas y Derecho de las Sucesiones", Segunda Edición , Editorial José M. Cajica, México, 1972.
2. COGHLAN Antonio, "Teoría general del derecho Inmobiliario Registral", Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1984.
3. ESCRICHE Joaquín, "Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia", Librería de Rosa y Bouret, Paris, 1958.
4. BIALOSTOSKY Sara, "Panorama del Derecho Romano", Textos Universitarios, UNAM., México, 1985.
5. CARRAL Y DE TERESA, Luis "Derecho Notarial y Derecho Registral". Décimo Primera edición. México, Porrúa, 1989.
6. COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. "El Procedimiento Registral de la Propiedad". Editorial Porrúa. Segunda Edición. México. 1979.
7. DE PINA VARA, Rafael, "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Vigésimo Primera edición, Porrúa, México 1990.
8. GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo, "Introducción al Estudio del Derecho" Quincuagésima Edición, Editorial Porrúa, México 1999.
9. GONZÁLEZ DÍAZ, Lombardo Francisco, "Introducción a los Problemas de la Filosofía del Derecho", Ediciones Botas. México 1956.
10. IBARROLA, Antonio de, "Cosas y Sucesiones", Quinta Edición, Editorial Porrúa, México, 1981.
11. MARGADANT F, Guillermo "Derecho Romano" Octava Edición, Editorial Esfinge, México. 1978.
12. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo en "Derecho Notarial".Editorial Porrúa S.A. cuarta edición, México. 1989.
13. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Registral", Séptima Edición, Editorial Porrúa, México 2000.
14. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo "Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México", Segunda Edición Editorial Porrúa, México 1988.
15. ROCA SASTRE, Ramón y ROCA MUNGUNILL, Luis. "Derecho Hipotecario", Tomo I, Séptima Edición, Editorial Bosch, Barcelona 1979.

16. TOUSSAINT, Manuel, "Arte Colonial en México". Universidad Nacional Autónoma de México. Segunda Edición, Textos Universitarios, México 1983.

17. ZAMORA y VALENCIA Miguel Ángel. "Contratos Civiles". Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 1989.

CÓDIGOS, LEYES Y OTROS

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
Ley General de Bienes Nacionales.

Ley Organiza de la Administración Pública Federal.

Ley del Notariado para el Distrito Federal.

Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

OTRAS FUENTES

1. BORJA MARTÍNEZ Manuel. "La Función Notarial y el Registro Público de la Propiedad" conferencia sustentada en el Primer Ciclo de Conferencias en el Registro Público de la Propiedad" México 1979.

2. CUEVAS SENTIES, Carlos, La Inmatriculación de Inmuebles Revista de Derecho Notarial (número 83), Asociación Nación al del Notariado Mexicano, A.C., México

3. DE PINA VARA, Rafael, "Diccionario de Derecho", Porrúa, México, 1980.

4. Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua Española. Décima Novena edición. Madrid España, Calpe, 1970.

5. Diccionario Jurídico Mexicano T-III; Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, Porrúa S.A., México; 1985.

6. Diccionario Jurídico Thesaurus Millenium CD ROM.
7. Dirección General Del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Ponencias "La participación del Registro Público de la Propiedad en la Llamada Regularización de la Tenencia de la Tierra en México", México, 1978.
8. Enciclopedia Jurídica Omeba, Op. Cit. Tomo XVII.
- 9.- Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Instituto Mexicano de Derecho registral, "Temas Registrales", artículo denominado la Institución Registral desde su fundación, México 1990.