



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**LOS PROCEDIMIENTOS CIVILES Y ADMINISTRATIVOS  
DE LA MATRICULACION DE INMUEBLES EN EL  
DISTRITO FEDERAL**



**FACULTAD DE DERECHO  
COORDINACION DE EXAMENES  
PROFESIONALES**

**TESIS PROFESIONAL**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A  
**JAVIER MUCIÑO GARCIA**

**MEXICO, D.F.**

**1985**



## **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 está 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.

# I N D I C E

## LOS PROCEDIMIENTOS CIVILES Y ADMINISTRATIVOS DE LA MATRICULACION DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL

	PAG
INTRODUCCION.....	I
CAPITULO I.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL PROCEDIMIENTO DE - MATRICULACIÓN DE BIENES INMUEBLES.	
1.- DERECHO ROMANO.....	1
2.- DERECHO FRANCÉS.....	4
3.- DERECHO ALEMÁN.....	5
4.- DERECHO AUSTRALIANO.....	7
5.- DERECHO ESPAÑOL.....	15
CAPITULO II.- EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMER- CIO.	
1.- ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN MÉXICO.....	22
2.- PRINCIPIOS REGISTRALES.....	32
A) PUBLICIDAD.....	34
B) INSCRIPCIÓN.....	36
C) ESPECIALIDAD.....	38
D) DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL.....	40
E) TERCERO REGISTRAL.....	40
F) CONSENTIMIENTO.....	41
G) TRACTO SUCESIVO.....	42
H) ROGACIÓN.....	42
I) PRIORIDAD.....	44
J) LEGALIDAD.....	46
CAPITULO III.- BREVE ANÁLISIS DE SISTEMAS UTILIZADOS EN EL RE- GISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.	
1.- LOS ASPECTOS MATERIALES Y FORMALES DEL PROCESO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.....	55

	PAG
2.- DOCUMENTOS Y ACTOS INSCRIBIBLES, OBJETO Y REQUISITOS DE PROCEDENCIA.....	56
3.- LA MATERIALIZACIÓN DE LAS INSCRIPCIO- NES Y CANCELACIONES.....	60
4.- SISTEMA DE LIBROS Y SUS CARACTERÍSTICAS.	61
5.- FOLIO REAL.....	63
<b>CAPITULO IV.- PROCEDIMIENTOS CIVILES Y ADMINISTRATIVOS DE LA MATRICULACIÓN.</b>	
1.- INFORMACIÓN DE DOMINIO.....	83
2.- INFORMACIÓN DE POSESIÓN.....	90
3.- MATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.....	93
4.- MATRICULACIÓN POR DECRETÓ.....	95
5.- MATRICULACIÓN MEDIANTE RESOLUCIÓN JUDICIAL.....	97
6.- EFECTOS DE LA MATRICULACIÓN FRENTE A TERCEROS.....	101
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>105</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>109</b>

## I N T R O D U C C I O N

EL MOTIVO POR EL CUAL ELABORÉ MI TESIS PROFESIONAL CON EL TEMA LOS PROCEDIMIENTOS CIVILES Y ADMINISTRATIVOS DE LA MATRICULACIÓN DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL, FUE POR LA INQUIETUD DE ANALIZAR LOS DISTINTOS PROCEDIMIENTOS EXISTENTES QUE SE TIENEN QUE LLEVAR A CABO PARA LA MATRICULACIÓN DE BIENES INMEBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL. AHORA BIEN EL PRESENTE TRABAJO LO ESTRUCTURÉ DE LA SIGUIENTE FORMA:

EN EL PRIMER CAPÍTULO DESARROLLO LOS ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN EL DERECHO ROMANO, FRANCÉS, ALEMÁN, AUSTRALIANO Y ESPAÑOL, YA QUE TODOS Y CADA UNO DE ELLOS APORTÓ FORMAS POR MEDIO DE LAS CUALES SE LOGRA POR PRIMERA VEZ LA INSCRIPCIÓN EN EL RÉGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

EN EL SEGUNDO CAPÍTULO LLEVO A CABO UN BREVE ESTUDIO DE LA LEGISLACIÓN NACIONAL Y LOS PRINCIPIOS REGISTRALES QUE RIGEN LA MATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA Y VOY DESGLOSANDO UNO A UNO, YA QUE APORTAN LAS BASES Y LOS REQUERIMIENTOS QUE DEBE TENER DICHA INSCRIPCIÓN PARA QUE CUMPLA CON LOS REQUISITOS NECESARIOS.

EN EL TERCER CAPÍTULO ANALIZO LOS SISTEMAS QUE SE HAN UTILIZADO EN NUESTRO REGISTRO PÚBLICO Y LOS DESGLOSO EN MATERIALES Y FORMALES; LOS MATERIALES QUE SON LA FINCA Y LAS PERSONAS (COMPRADOR Y VENDEDOR) QUE CONSTITUYEN EL ACTO SUJETO A REGISTRO Y LOS CUALES SE MATERIALIZAN EN EL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA INSCRIPCIÓN Y OTORGARLE UN REGISTRO. CON RESPECTO A

## II

LOS FORMALES SON LOS QUE LAS LEYES, REGLAMENTOS Y CIRCULARES VAN DANDO FORMA A LA INSCRIPCIÓN PARA QUE ESTA SEA OPONIBLE A TERCEROS Y TENGA LA JERARQUÍA Y VALIDEZ QUE MERECE EL ACTO; Y ACTUALMENTE SE LLEVA A CABO POR MEDIO DEL FOLIO REAL.

EN EL CAPÍTULO CUARTO HAGO UN BREVE ESTUDIO DE LOS PROCEDIMIENTOS COMO SON LA INFORMACIÓN DE DOMINIO, LA DE POSESIÓN, LA ADMINISTRATIVA Y LA QUE SE LLEVA A CABO POR DECRETO PRESIDENCIAL; Y POR LO TANTO ANALIZO LA VALIDEZ DE CADA UNA Y QUE ÉSTA SE REFLEJA EN LA OPONIBILIDAD FRENTE A TERCEROS PARA QUE LOS ACTOS INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL TENGAN LA FIRMEZA JURÍDICA QUE REQUIERE. POR ÚLTIMO PLASMO LAS CONCLUSIONES A QUE LLEGUE Y LA BIBLIOGRAFÍA QUE SIRVIÓ DE BASE PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE TRABAJO.

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL PROCEDIMIENTO DE MATRICULACION DE BIENES INMUEBLES

- 1.- DERECHO ROMANO
- 2.- DERECHO FRANCES
- 3.- DERECHO ALEMAN
- 4.- DERECHO AUSTRALIANO
- 5.- DERECHO ESPAÑOL

ANALIZANDO LOS ANTECEDENTES HISTÓRICOS ENCONTRAMOS QUE - LAS PRIMERAS FORMAS E INDICIOS DE MATRICULACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN LOS SISTEMAS REGISTRALES SE ENCUENTRAN EN LA LEGISLACIÓN ROMANA, GERMANA, FRANCESA Y AUSTRALIANA.

ESTOS SISTEMAS SE ORIGINARON DEBIDO A LA CLANDESTINIDAD DE LAS OPERACIONES SOBRE BIENES INMUEBLES Y A LA INSEGURIDAD Y DESCONFIANZA QUE EXISTÍA EN EL MUNDO, BAJANDO CONSIDERABLEMENTE EL VALOR DE LOS BIENES RAÍCES Y ORIGINANDO LA USURA DESMEDIDA EN LOS PRESTAMOS POR FALTA DE SEGURIDAD EN LAS GARANTÍAS SOBRE BIENES INMUEBLES.

TODAS Y CADA UNA DE LAS LEGISLACIONES, HAN APORTADO UNA COOPERACIÓN IMPORTANTE AL DERECHO REGISTRAL; ES POR ESO QUE - NO PODEMOS DEJAR DE CONSIDERAR Y TOMAR EN CUENTA A NINGUNA DE ELLAS, LAS CUALES ESTAN ENCAMINADAS EN DOTAR DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD A LA PROPIEDAD INMUEBLE.

## 1.- DERECHO ROMANO.

ANALIZANDO EL DERECHO ROMANO VEMOS QUE EXISTÍAN TRES MODOS CIVILES DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD QUE ERAN LA MANCIPATIO, LA IN JURE CESSIO Y LA TRADITIO. ESTAS TRES FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD FUERON LOS PRIMEROS INDICIOS FORMALES PARA - POSTERIORMENTE INTEGRAR MEDIOS PARA PODER DAR ASÍ LA PUBLICIDAD NECESARIA A LAS OPERACIONES CIVILES.

"LA MANCIPATIO.- ESTA FORMA SE CONOCE ANTES DE LA LEY DE LAS XII TABLAS, SU NOMBRE SE DERIVA DE LA FRASE, MANUERES CAPITUR, QUE ES LA IDEA DE APREHENSIÓN MANUAL; TIENE POR OBJETO

EL RECONOCIMIENTO DE CARACTER PÚBLICO DE LA RELACIÓN DEL HOMBRE SOBRE LAS COSAS". (1)

ESTE ACTO JURÍDICO CONSISTÍA EN UNA PERMUTA QUE POSTERIORMENTE ADOPTÓ LA FORMA DE COMPRAVENTA.

"SUS FORMALIDADES ERAN PREESTABLECIDAS ENTRE EL ADQUIRENTE Y EL TRANSFERENTE, ANTE LA PRESENCIA DE CINCO CIUDADANOS - ROMANOS PÚBERES Y UN AGENTE PÚBLICO, QUIEN SOSTENÍA LA BALANZA, EL QUE IBA A ADQUIRIR LA PROPIEDAD GOLPEABA LA BALANZA -- CON UN TROZO DE BRONCE Y AL MISMO TIEMPO PRONUNCIABA UNA FÓRMULA SOLEMNE AFIRMANDO QUE LA COSA SE HA TRANSMITIDO; PORQUE LA COMPRA VALIÉNDOSE DEL METAL Y LA BALANZA, ERA UNA VERDADERA VENTA." (2)

"LA IN JURE CESSIO.- OTRA FORMA DE TRANSMISIÓN EN EL DERECHO ROMANO FUÉ LA IN JURE CESSIO, MISMA QUE CONSISTÍA EN SIMULAR UN PROCESO POR REIVINDICACIÓN. DICHO PROCESO CONSISTÍA EN QUE EL ADQUIRENTE DEMANDABA LA COSA ANTE EL MAGISTRADO Y - EL ANTIGUO PROPIETARIO NADA OPOÑÍA, RESULTANDO ASÍ UNA RECLAMACIÓN FICTICIA QUE DEJABA DE CONTESTAR EL VENDEDOR Y QUE PRODUCÍA LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD." (3)

- (1) VENTURA SILVA SABINO. DERECHO ROMANO. ED. PORRÚA. 1975. MÉXICO. PÁG. 157.
- (2) VENTURA SILVA, OB. CIT., PÁG. 197.
- (3) ROCA SASTRE RAMÓN. DERECHO HIPOTECARIO. TOMO I. REG. DE LA PROPIEDAD. QUINTA EDICIÓN. ED. BOSCH. 1954. BARCELONA ESPAÑA. PÁG. 96-98.

LA IN JURE CESSIO COMO TODO JUICIO SIMULADO TUVO MUCHAS APLICACIONES, SE UTILIZÓ EN LA TRANSMISIÓN DE INMUEBLES Y --- PRINCIPALMENTE CUANDO SE TRATABA DE CASOS INDIVISOS, PROPIEDA DES NULAS U OTROS CASOS ANÁLOGOS.

UNA DE LAS PRINCIPALES DIFERENCIAS ENTRE LA IN JURE CESSIO Y LA MANCIPATIO ERA QUE NO IMPONÍA OBLIGACIÓN ALGUNA AL TANSFERENTE, FRENTE A LA POSIBILIDAD DE EVICCIÓN.

LA IN JURE CESSIO ES MÁS EXTENSA QUE LA MANCIPATIO COMO MEDIO PUBLICITARIO, YA QUE A DIFERENCIA DE ESTA, CONSTITUYE - UN ACTO PÚBLICO QUE TIENE LUGAR EN PLENA AUDIENCIA JUDICIAL.

"LA TRADITIO.- CONSISTÍA EN LA ENTREGA DE LA COSA, SUPONIENDO QUE EL QUE TIENE EL BIEN TIENE LA PROPIEDAD PERO EN -- REALIDAD COMO NO TODO PODÍA ENTREGARSE. Y MENOS AÚN LOS DERE-- CHOS , SE PRECISÓ INVENTAR FÓRMULAS EQUIVALENTES Y DE AHÍ LA TRADICIÓN FINGIDA EN FORMA SIMBÓLICA.

"PARA SU VALIDEZ SE REQUERÍA QUE EL TRANSMITENTE FUESE - DUEÑO DE LA COSA CON CAPACIDAD DE DISPONER DE ELLA, QUE TRANS MITIESE EFECTIVAMENTE LA POSESIÓN DE LOS BIENES AL ADQUIRENTE Y QUE TUVIERA POR BASE UN NEGOCIO JURÍDICO," (4)

LA TRADITIO CONSISTÍA EN UN SIMPLE HECHO MATERIAL DE DES PLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN DESPROVISTO DE NORMAS O FORMALIDA-

(4) FLORIS MARGADANT GUILLERMO, EL DERECHO PRIVADO ROMANO. ED. PORRÚA. 1960. MÉXICO. PÁGS.523-524.

DES LEGALES.

## 2.- DERECHO FRANCES.

EN FRANCIA EXISTÍA UNA ABSOLUTA IRREGULARIDAD CON RESPECTO A LAS TRANSMISIONES DE PROPIEDAD PUESTO QUE LAS VENTAS PODÍAN REALIZARSE SIN ENTREGA LEGAL, SURGIENDO ASÍ EL PELIGRO DE LA EXISTENCIA DE UNA VENTA ANTERIOR SOBRE EL MISMO INMUEBLE, O DE QUE LA FINCA SE ENCONTRARA AFECTADA POR ALGÚN GRAVAMEN.

"EN FRANCIA NO SE CONFIABA EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD A LOS TRIBUNALES JUDICIALES COMO EN ALEMANIA QUE ERA POR MEDIO DE INFORMACIÓN DE DOMINIO, SINO QUE SE TIENE DESTINADA UNA OFICINA ADMINISTRATIVA, OTRA DE LAS CARACTERÍSTICAS QUE TENÍA EL SISTEMA FRANCÉS ERA QUE NO HABÍA NINGUNA DISTINCIÓN FUNDAMENTAL ENTRE EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y EL DE LA PROPIEDAD MUEBLE, PUES AMBOS CORRESPONDÍAN AL DERECHO PRIVADO." (5)

FUERON VARIOS LOS INTENTOS QUE SE HICIERON PARA EVITAR LOS ABUSOS, HABÍA LUGARES DONDE LA BUENA FE ERA VÍCTIMA DEL FRAUDE.

(5) SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN. EL NUEVO REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. ED. PORRÚA. 1979. MÉXICO. PAG. 13.

LA PROPIEDAD Y DEMÁS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES SE ADQUIEREN POR EL CONSENTIMIENTO ENTRE LAS PARTES, POR UN ACUERDO EXTRA REGISTRAL Y LAS INSCRIPCIONES SON POTESTATIVAS, TIENEN VALOR PURAMENTE DECLARATIVO, NO SE LLEVA A CABO EL EXAMEN JUDICIAL PREVIO DEL TÍTULO Y ADEMÁS LA NULIDAD DE LA INSCRIPCIÓN PUEDE PRODUCÍRSE A CONSECUENCIA DE LA NULIDAD O VALIDEZ DEL DOCUMENTO O ACTA QUE LE SIRVIÓ DE ANTECEDENTE YA QUE LA INSCRIPCIÓN NO HACE INATACABLE EL ACTO AÚN CON RESPECTO A LOS TERCEROS DE BUENA FE.

### 3.- DERECHO ALEMÁN.

EN EL DERECHO GERMANO SE HACE UNA DISTINCIÓN ENTRE LA PROPIEDAD MUEBLE Y LA INMUEBLE, YA QUE LOS BIENES INMUEBLES SON PARTE DEL TERRITORIO, SIENDO ESTE UNO DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESTADO Y POR ESTA RAZÓN LAS RELACIONES JURÍDICAS SOBRE BIENES INMUEBLES TIENE UN CARACTER PÚBLICO QUE OBLIGAN AL ESTADO A INTERVENIR EN LA ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN, GRAVÁMENES Y EXTINCIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE LA PROPIEDAD.

"EL SISTEMA INMOBILIARIO ALEMÁN, SE APOYA EN UNA INSTITUCIÓN REGISTRAL ROBUSTA, DE FUENTES PRECEDENTES NACIONALES, ADAPTADOS A LAS NECESIDADES DEL TRÁFICO INMOBILIARIO MODERNO".  
(6)

"LOS REGISTROS FUNCIONAN POR DISTRITOS. ANTES, SU ORGANIZACIÓN QUEDABA A CARGO DE LOS DISTINTOS ESTADOS, PERO ESTABLE

(6) CARRAL Y DE TERESA LUIS, DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. ED. LIBROS DE MÉXICO. 1981. MÉXICO. PAG. 233 Y SIG.

CIERON UNA REGULACIÓN UNIFORME PARA TODA ALEMANIA, INSPIRADA EN LA LEGISLACIÓN PRUSIANA.

"LLEVAN LOS REGISTROS LOS JUECES DE MUNICIPIO, LOS JUECES NO RESPONDEN CIVILMENTE ANTE LOS INTERESADOS, SINO AL ESTADO, ASUMIENDO ESTE LA RESPONSABILIDAD DIRECTA, TIENEN FACULTADES AUTENTICADORAS QUE COMPARTEN CON LOS NOTARIOS.

"EN LOS LIBROS DE INSCRIPCIONES (GRUNDBUCH) SE ABRE UNA HOJA ESPECIAL PARA CADA FINCA, COMPUESTA DE SEIS FOLIOS, O -- SEAN DOCE PÁGINAS. LA PRIMERA DE ESTAS HACE DE PORTADA Y LA ÚLTIMA ESTÁ EN BLANCO. PARECIENDO TODO JUNTO UN FOLLETO.

"CADA HOJA REGISTRAL SE COMPONE DE DOS PARTES: LA PRIMERA CONTIENE LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN PLENA CORRESPONDENCIA CON EL CATASTRO Y LA SEGUNDA EL HISTORIAL JURÍDICO DE LA MISMA, DIVIDIDO EN TRES SECCIONES." (7)

"FORMA DE LLEVAR EL REGISTRO.- EN ALEMANIA RIGE EL SISTEMA DE FOLIO REAL, O SEA QUE CADA FINCA POSEE SU PROPIA HOJA. LA 'HOJA', ES UN CUADERNO DONDE SE INSCRIBEN LAS RELACIONES REALES; LA HOJA O FOLIO TIENE TRES SECCIONES, DESTINADAS: LA PRIMERA, A LAS RELACIONES DE PROPIEDAD, LA SEGUNDA, A LAS CARGAS Y LIMITACIONES; Y LA TERCERA, A LAS HIPOTECAS Y GRAVÁMENES." (8)

(7) CARRAL Y DE TERESA LUIS, DERECHO..., OB. CIT., PÁG. 234.

(8) IBIDEM. 234.

"EL REGISTRO SE OBTIENE POR UN PROCESO DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA. ES UNA RELACIÓN DEL PARTICULAR CON LA AUTORIDAD. PRIMERO SE PRESENTA UNA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN, QUE ES COMO UNA DEMANDA CUYO MOMENTO DE PRESENTACIÓN AL REGISTRO SE ANOTA. EN ESA DEMANDA, SE CONTIENE EL CONSENTIMIENTO DEL AFECTADO, POR LA INSCRIPCIÓN. LA EXPRESIÓN DEL CONSENTIMIENTO ES UNA DECLARACIÓN UNILATERAL AL REGISTRO, PERMITIENDO QUE SE AFECTE SU DERECHO. POR ESO ES UN ACTO DE DISPOSICIÓN. LA DECLARACIÓN ES ABSTRACTA, ES DECIR QUE NO HACE REFERENCIA AL PROCESO CAUSAL (VERBIGRACIA UNA COMPRAVENTA), Y NO ES NECESARIO -- QUE APAREZCA EL CONSENTIMIENTO DEL FAVORECIDO, O SEA DEL BENEFICIADO POR LA INSCRIPCIÓN. ES, PUES, LA INSCRIPCIÓN, EL ÚLTIMO ELEMENTO CONSTITUTIVO DE CUALQUIER MODIFICACIÓN REAL POR NEGOCIO JURÍDICO." (9)

#### 4.- DERECHO AUSTRALIANO.

"EN AUSTRALIA HABÍA DOS CLASES DE TÍTULOS: EL DIRECTO -- QUE VENÍA DIRECTAMENTE DE LA CORONA, QUE ERA POR LO TANTO INTACABLE; Y EL DERIVADO DE ELLA, QUE COMO NO EXISTÍA UN SISTEMA DE REGISTRO, SE PRESTABA A TODA CLASE DE FRAUDES PUES SE MOVÍA EN UN TERRENO DE COMPLETA CLANDESTINIDAD. TORRENS PROCURÓ QUE TODOS LOS TÍTULOS FUESEN DIRECTOS, ES DECIR, COMO SI PROVINIESE DIRECTAMENTE DE LA CORONA. PARA ELLO SE ESTABLECIÓ EL SISTEMA DE INMATRICULACIÓN O SEA EL ACCESO POR PRIMERA VEZ

(9) CARRAL Y DE TERESA LUIS, DERECHO..., OB. CIT., PÁG. 234.

AL REGISTRO PÚBLICO. LA INMATRICULACIÓN ERA VOLUNTARIA, PERO UNA VEZ HECHA, LA FINCA QUEDABA SOMETIDA AL SISTEMA REGISTRAL. LA INMATRICULACIÓN TIENE POR OBJETO COMPROBAR LA EXISTENCIA - DE LA FINCA, SU UBICACIÓN Y SUS LÍMITES Y ACREDITAR EL DERE-- CHO DEL INMATRICULANTE, ASÍ COMO HACER INATACABLE ESE DERECHO. DE ESTA MANERA SE CREA UN TÍTULO ÚNICO Y ABSOLUTO.

"PARA INMATRICULAR SE SIGUE UN PROCEDIMIENTO CONSISTENTE EN PRESENTAR UNA SOLICITUD AL REGISTRO, A LA QUE SE ACOMPAÑAN PLANOS, TÍTULOS Y DEMÁS DOCUMENTACIONES NECESARIAS. ESA SOLI-- CITUD Y SUS ANEXOS SE SOMETEN AL EXAMEN DE PERITOS JURISTAS Y OTROS INGENIEROS TOPOGRAFOS. DE ESA MANERA SE BUSCA UNA GRAN PERFECCIÓN TANTO DESDE EL PUNTO DE VISTA LEGAL COMO DESDE EL PUNTO DE VISTA FÍSICO. ENSEGUIDA, DE ACUERDO CON EL EXAMEN, - SE HACE UNA PUBLICACIÓN QUE CONTIENE TODOS LOS ELEMENTOS DEL CASO Y DE INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PERSONA Y DE LA FINCA, FI-- JÁNDOSE UN TÉRMINO PARA QUE PUEDA PRESENTARSE UNA OPOSICIÓN - POR CUALQUIER INTERESADO; VENCIDO EL CUAL, SE HACE EL REGIS-- TRO, O SEA SE INMATRICULA LA FINCA Y SE REDACTA EL CERTIFICA-- DO DEL TÍTULO." (10)

### ANÁLISIS DEL MAESTRO CAMPUZANO Y HORMA.

"ACTA TORRENS.- TOMA ESTE SISTEMA EL NOMBRE DEL AUTOR -- MISMO, SIR ROBERT TORRENS, EN OPINIÓN DEL MISMO, CUALQUIERA - PUEDE VENDER UN CABALLO, Y AÚN UN BUQUE DE DIEZ MIL O TREINTA

(10) CARRAL Y DE TERESA LUIS, DERECHO..., OB. CIT., PÁGS. 235 Y 236.

MIL LIBRAS ESTERLINAS, PERO CUANDO SE TRATA DE LA TIERRA ES IMPRESCINDIBLE LA ASISTENCIA DE UN HOMBRE DE NEGOCIOS, Y FRECUENTEMENTE LA PROPIEDAD ES TAN INCIERTA Y SE HALLA TAN GRAVADA, QUE NO SE SABE SI SE HA COMPRADO UN ACRE DE TIERRA O UN PROCESO, ENTENDIENDO QUE DEBÍA DE REFORMARSE LA LEGISLACIÓN INMOBILIARIA PARA EVITAR ESOS INCONVENIENTES Y PRESENTÓ UN PROYECTO, QUE EMPEZÓ A REGÍR EL 1º DE JULIO DE 1852 EN AUSTRALIA.

**"LAS CARACTERÍSTICAS DE ESTE SISTEMA SON LAS SIGUIENTES:**

**"ADOPCIÓN DEL TÍTULO REAL.**- DE TAL MANERA QUE EL DOCUMENTO JUSTIFICATIVO SIRVE, NO SÓLO COMO MEDIO DE PRUEBA, SINO TAMBIÉN COMO SOPORTE A LA PROPIEDAD EN EL PAPEL INFILTRADO, DE SUERTE QUE LA POSESIÓN DEL MISMO DOCUMENTO O LAS RELACIONES JURÍDICAS DE QUE SEA OBJETO REPERCUTEN SOBRE AQUEL DERECHO REAL.

**"SIMPLIFICACIÓN EN LAS FORMAS DE TRANSFERENCIA Y GRAVAMEN DE LA PROPIEDAD.**- QUE CONSISTE EN LLENAR UN IMPRESO CON LA FIRMA DE LOS INTERESADOS, Y LA DEL REGISTRADOR, UN NOTARIO, O SIMPLEMENTE UN TESTIGO, CUYO IMPRESO SE REMITE AL REGISTRADOR PARA QUE LO HAGA CONSTAR EN EL REGISTRO Y EXPIDA EL NUEVO TÍTULO AL ADQUIRENTE SI SE TRATA DE ENAGENACIÓN, O PARA QUE HAGA CONSTAR LA CARGA EN EL MISMO TÍTULO, QUE OBRA EN PODER DEL DUEÑO, SI SE TRATA DEL GRAVAMEN, DEVOLVIENDO AL ACREEADOR EL ACTA DE CONSTITUCIÓN, CON NOTA DE SU INSCRIPCIÓN.

**"LA INDIVIDUALIDAD DE LA FINCA.**- QUE SE BASA EN EL PLANO QUE VA ADHERIDO AL TÍTULO, Y QUE, CONSTA A SU VEZ, EN LA OFICINA, Y EN LA IGUALDAD DEL CONTENIDO, Y A VECES IDENTIDAD FOTOGRÁFICA DEL TÍTULO Y DE SU DUPLICADO DEL REGISTRO ASÍ RESULTA

UN PARALELISMO PERFECTO ENTRE EL DOCUMENTO QUE POSEE EL PROPIETARIO Y LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LA FINCA, EN CUYA VIRTUD NO HAY MÁS DERECHOS REALES QUE LOS INSCRITOS, Y TODOS LOS INSCRITOS PUEDEN DEVOLVER SU POTENCIALIDAD.

"LEGALIDAD E INATACABILIDAD DEL TÍTULO.- POR ESTIMAR QUE TODAS LAS ACCIONES REALES DE REIVINDICACIÓN Y GRAVAMEN QUE--- PUDIERAN EJERCITARSE VALIDAMENTE CONTRA LA FINCA INSCRITA QUE DAN EXTINGUIDAS DESDE LA INSCRIPCIÓN, CONSECUENCIA DE ELLO ES QUE TODAS LAS TRANSMISIONES TIENEN EL VALOR DE UNA ADQUISICIÓN ORIGINARIA, Y, POR TANTO, NO HABIENDO TÍTULO DERIVATIVO, NO PUEDE HABER CAUSA DE RESCISIÓN O RESOLUCIÓN ULTERIORES A LOS MISMOS.

LA VOLUNTAD DE LA INMATRICULACIÓN O INSCRIPCIÓN; PERO AL MISMO TIEMPO LA NECESIDAD, DE QUE TODOS LOS INMUEBLES INMATRICULADOS SE TRANSFIERAN CON ARREGLO AL SISTEMA Y OBLIGATORIEDAD EN SEGUIRLE; POR FÍN,

"EL SEGURO, PARA INDEMNIZAR LOS PERJUICIOS QUE PUDIERAN SUFRIR LOS VERDADEROS TITULARES, POR LA RIGIDEZ CON QUE FUNCIONA EL PRINCIPIO DE LA LEGITIMACIÓN, AMPARANDO, ERGA OMNES AL TÍTULAR INSCRITO." (11)

### ANÁLISIS DEL MAESTRO ROCA SASTRE.

"INMATRICULACIÓN.- EL INGRESO DE UNA FINCA EN EL RÉGIMEN

(11) CAMPUZANO Y HORMA. ELEMENTOS DEL DERECHO HIPOTECARIO. 2ª EDICIÓN REFORMADA. ED. REUS S. A. 1931. MÉXICO. PÁGS. 43 A 58.

REGISTRAL CONSTITUYE UN MOMENTO ESCENCIALÍSIMO EN EL CUAL DEBEN DE CONCURRIR NUMEROSOS REQUISITOS: SOLICITUD, APORTACIÓN DE TÍTULOS DE PROPIEDAD, PLANOS, COMPROBACIONES OFICIALES, EDICTOS Y ANUNCIOS, EXPEDICIÓN DEL TÍTULO, ETC. EN CAMBIO OBTENIDA LA INMATRICULACIÓN, LAS OPERACIONES POSTERIORES ESTAN -- SIMPLIFICADÍSIMAS.

**"INATACABILIDAD DEL TÍTULO.-** EL TÍTULO EXPEDIDO ATRIBUYE UNA TITULARIDAD PURA, DE PROPIEDAD EX NOVO O ADQUIRIDA POR -- SIMPLE OCUPACIÓN. EL TÍTULO ES INATACABLE Y SU FUERZA PROBANTE ES ABSOLUTA; CONTRA SU CONTENIDO NO PUEDE PROSPERAR ACCIÓN ALGUNA. LA FE ABSOLUTA REGISTRAL ACTÚA INCRUSTADA EN EL TÍTULO.

**"SEGURO.-** PARA PREPARAR LOS PERJUICIOS QUE PUEDE OCASIONAR EL PRINCIPIO DE LA INATACABILIDAD DEL TÍTULO, SE ADOPTA -- EL RÉGIMEN DE SEGURO, LA INDEMNIZACIÓN A LOS DESPOJADOS SE OBTIENE DE UN FONDO FORMADO MEDIANTE UN RECARGO DEL DOS POR MIL DEL VALOR DE LOS BIENES QUE SE INSCRIBEN.

**"ESPECIALIDAD.-** EL SISTEMA AUSTRALIANO SIGUE EL SISTEMA DE REGISTRACIÓN POR FINCAS, EXTREMÁNDOSE EN EL PERÍODO INMATRICULADOR LAS PRECAUCIONES PARA PROCURAR LA PERFECTA IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA Y SU EXACTA EXPRESIÓN GRÁFICA EN EL PLANO.

**"LEGALIDAD.-** TANTO EN LA FASE INMATRICULADORA COMO POSTERIORMENTE, LA INTERVENCIÓN DEL REGISTRADOR ES INTENSA, ADMITIÉNDOSE INCLUSO LA PRÁCTICA DE INSCRIPCIONES DE OFICIO.

**"TÍTULO REAL.-** EL TÍTULO EXPEDIDO POR EL REGISTRO TIENE EL VALOR DE UN TÍTULO REAL, O SEA DE UN DOCUMENTO OFICIAL QUE

HACE FE EN CUANTO A LA REALIDAD FÍSICA Y JURÍDICA DE UN INMUEBLE. ESTE VALOR TIENE POR SOPORTE MATERIAL EL TÍTULO EN SÍ, - DE MANERA QUE LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD VA UNIDA AL DOCUMENTO. POR ELLO, EL TÍTULO CONSTITUYE UN DOCUMENTO INSUBSTITUIBLE PARA TODA ULTERIOR ACTIVIDAD JURÍDICA SOBRE LA FINCA RESPECTIVA. EL TÍTULO TIENE LA VIRTUALIDAD PROPIA DE UN RESGUARDO DE VALORES DEPOSITADO EN UN BANCO.

"SIMPLIFICACIÓN DE LOS ACTOS DE ENAJENACIÓN Y GRAVAMEN.- ÉSTA FUE LA FINALIDAD MÁS IMPORTANTE DEL SISTEMA. EN GENERAL, PARA ENAJENAR O GRAVAR ES SUFICIENTE QUE LOS CONTRATANTES LLENEN Y SUSCRIBAN UN IMPRESO DE MODELO OFICIAL, REMITIÉNDOLO -- JUNTO CON EL TÍTULO AL REGISTRO, EL CUAL, PREVIA CALIFICACIÓN EXPIDE NUEVO TÍTULO AL ADQUIRENTE CASO DE ENAJENACIÓN, O BIEN HACE CONSTAR EN EL LA EXISTENCIA DEL GRAVAMEN. PARA ENAJENAR O GRAVAR FUERA DEL TERRITORIO DE LA COLONIA, EL PROPIETARIO - OBTIENE UN CERTIFICADO DE LA HOJA REGISTRAL RESPECTIVA, CUYA EXPEDICIÓN CIERRA EL REGISTRO, PUDIENDO VENDER O HIPOTECAR LA FINCA SIN NECESIDAD DE INSCRIPCIÓN, CON TAL QUE SE HAGA CONSTAR AL DORSO DE DICHO CERTIFICADO.

"MODO DE LLEVAR EL REGISTRO.- LOS SERVICIOS DE REGISTRACIÓN ESTAN CENTRALIZADOS EN UN REGISTRO ÚNICO PARA TODA LA COLONIA. TORRENS VEÍA EN ELLO UNA MAYOR FACILIDAD EN LAS OPERACIONES Y UNA MAYOR ESPECIALIZACIÓN DEL PERSONAL CON LA DIVISIÓN DE FUNCIONES, PERMITIENDO PONER AL FRENTE DE LA OFICINA, PERSONA DE GRAN COMPETENCIA, RETRIBUIR MÁS EXPLENDIDAMENTE A LOS FUNCIONARIOS Y UNIFICAR CRITERIOS Y PRÁCTICAS.

"DIRIGE LA OFICINA UN REGISTRADOR GENERAL, QUE ES UN FUNCIONARIO ADMINISTRATIVO A CUYAS ÓRDENES HAY UN NUMEROSO PERSONAL DE ASESORES JURÍDICOS, GEÓMETRAS, TOPÓGRAFOS, ETC.

"EL REGISTRO SE LLEVA POR FINCAS, A CADA UNA DE LAS CUALES SE ABRE UNA HOJA EN LOS LIBROS DE INSCRIPCIÓN. HAY UN LIBRO DIARIO SEMEJANTE AL NUESTRO.

"LA PUBLICIDAD FORMAL ES ABSOLUTA; CUALQUIER PERSONA PUEDE EXAMINAR LOS LIBROS," (12)

### CRITICA DEL SISTEMA HIPOTECARIO AUSTRALIANO.

"ESTE SISTEMA ES UNO DE LOS MÁS DISCUTIDOS ENTRE TODOS -- LOS DE ORDEN INMOBILIARIO REGISTRAL. SE LE CONOCEN CUALIDADES Y VENTAJAS, Y SE ATRIBUYEN DEFECTOS Y VICIOS. PERO COMO NO -- HAY FÓRMULA VERDADERAMENTE JURÍDICA QUE SEA MALA POR SÍ MISMA, SINO QUE TODAS SON BUENAS, SIEMPRE QUE SE APLIQUEN EN EL AMBIENTE Y EN EL CASO ADECUADO, DEL MISMO MODO EL SISTEMA TORRENS PUEDE SER BENEFICIOSO EN DETERMINADOS LUGARES Y PERTURBADOR EN OTROS, PUES TODO DEPENDE DEL ESTADO Y SITUACIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN CADA PAÍS DETERMINADO.

SE ATRIBUYEN AL SISTEMA AUSTRALIANO LAS VENTAJAS Y CUALIDADES SIGUIENTES:

1.- LA INATACABILIDAD DEL TÍTULO EXPEDIDO POR EL REGISTRO, O SEA DEL CONTENIDO DEL REGISTRO EN SÍ, CONSTITUYE UNA FIRME PROTECCIÓN PARA LOS TERCEROS ADQUIRENTES, LO CUAL NO PUEDE MENOS DE FAVORECER ALTAMENTE EL TRÁFICO JURÍDICO SOBRE INMUEBLES. LOS COMPRADORES, LOS QUE PRESTAN CON HIPOTECA Y EN

(12) ROCA SASTRE RAMÓN, DERECHO HIPOTECARIO. TOMO I. REGISTRO DE LA PROPIEDAD. QUINTA EDICIÓN, 1954. PÁGS. 125-126.

GENERAL CUANTOS ADQUIEREN BIENES O DERECHOS REALES REGISTRADOS, SABEN QUE SU COMPRA, HIPOTECA O ADQUISICIÓN ES PLENAMENTE FIRME Y QUE NO TIENEN QUE TEMER EN MODO ALGUNO LA APARICIÓN DE GRAVÁMENES O LIMITACIONES DESCONOCIDAS, NI QUE EL EJERCICIO DE UNA ACCIÓN DE NULIDAD, O RESCISORIA O RESOLUTORIA ENERVE O DESTRUYA SU ADQUISICIÓN.

2.- ÉSTA SEGURIDAD EN LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS HACE QUE LOS INMUEBLES SE APRECIEN EN SU JUSTO PRECIO, AUMENTANDO SU VALORACIÓN EN EL MERCADO.

3.- LAS FINCAS Y LOS DERECHOS REALES SE MUESTRAN AL PÚBLICO CON ABSOLUTA PRECISIÓN, CLARIDAD Y NITIDEZ, LO CUAL REPERCUTE FAVORABLEMENTE EN LA DISMINUCIÓN Y CASI INEXISTENCIA DE LITIGIOS, YA QUE ÉSTOS NECESITAN, COMO CLIMA PROPICIO, LA OBSCURIDAD DE LA TITULACIÓN Y LA IMPRECISIÓN DE LOS LIBROS REGISTRALES.

4.- SI BIEN PUEDE PRODUCIRSE COMO RESULTADO TÉCNICO DEL SISTEMA UNA EFECTIVA EXPOLIACIÓN DEL VERDADERO PROPIETARIO, NO OBSTANTE ÉSTE NO ES UN DEFECTO EXCLUSIVO DEL SISTEMA AUSTRALIANO, PUES TODO RÉGIMEN HIPOTECARIO DE DESENVOLVIMIENTO TÉCNICO HACE POSIBLES LAS ADQUISICIONES A NON DOMINIO; ESTO A PARTE QUE EL SISTEMA TORRENS SUBVIENE A TAL HIPÓTESIS, NO MUY FRECUENTE POR CIERTO, MEDIANTE EL ABONO AL PERJUDICADO DE LA CORRESPONDIENTE INDEMNIZACIÓN, BIEN SEA A CARGO DEL BENEFICIARIO, BIEN A CARGO DE LA CAJA DE SEGURO.

5.- FACILITA POR SU SIMPLICIDAD Y MENOR COSTO LA CONTRA-

TACIÓN INMOBILIARIA," (13)

## 5.- DERECHO ESPAÑOL.

EN EL SIGLO XV VEMOS QUE LAS LEYES YA SE ENCAMINABAN A PROCURAR LA CREACIÓN DEL REGISTRO, UN TANTO PRIVATIVAS; PERO TENDIENTES A RENDIR TRIBUTOS AL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

EN ESPAÑA SE PRETENDIÓ UNA FORMA DE PUBLICIDAD REGISTRAL A TRAVÉS DE LA CUAL SE TRANSMITÍAN LOS INMUEBLES UTILIZANDO UN DOCUMENTO (CARTA O ESCRITURA), ESTO ERA DE ACUERDO A CIERTAS FORMALIDADES Y SOLEMNIDADES.

"EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD IBA PAULATINAMENTE SIENDO INADECUADO EN LAS COSTUMBRES Y EN LA LEGISLACIÓN. EN 1528 SE DISPUSO QUE EN LO SUCESIVO CONSTITUYEREN CENSOS O TRIBUTOS E HICIERAN DECLARACIONES DEL GRAVAMEN ANTERIOR BAJO CIERTAS PENAS.

"EN ESTA ÉPOCA Y POR MEDIO DE LA CÉDULA DE 1539, SE RECONOCE A LA HIPOTECA CON SUS CARACTERES DISTINTOS, SE ESTABLECIÓ EL REGISTRO DE HIPOTECAS COMO REQUISITO CONSTITUTIVO DE LA MISMA, DICHO REQUISITO NO ERA PÚBLICO, PUES TAN SÓLO PERMITIA AL COMPRADOR EXIGIR AL VENDEDOR EL CERTIFICADO DE LIBER--

(13) ROCA SASTRE RAMÓN. DERECHO HIPOTECARIO. TOMO I. REGISTRO DE LA PROPIEDAD. QUINTA EDICIÓN. PÁGS. 125 A 128.

TAD DE GRAVAMEN DE LA FINCA," (14)

LA PROPIEDAD LIBRE NO SE INSCRIBÍA EN PARTE ALGUNA, SÓLO CUANDO HUBIESE DE HACERSE CONSTAR CARGAS O HIPOTECAS EN LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA, LAS HIPOTECAS OCULTAS Y GENERALES NO SE INSCRIBÍAN EN NINGUNA OCASIÓN Y DE NINGÚN MODO CONSTABAN ESTOS GRAVÁMENES QUE ERAN LOS MÁS COMUNES E IMPORTANTES.

"LOS REGISTROS POR DICHA CÉDULA SE SITUARON EN LAS CIUDADES, VILLAS O LUGARES QUE FUERAN CABEZAS DE JURISDICCIÓN.

"EN 1829 SE CREÓ EL LLAMADO IMPUESTO HIPOTECARIO, EL CUAL SE CONVIRTIÓ EN UN ORIGEN DE RENTA PÚBLICA.

"LA LEY DE 1861, AL REFORMAR EL SISTEMA HIPOTECARIO VINO A INSTITUIR EL REGISTRO PÚBLICO GENERAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, CON EL FÍN DE EVITAR LA CLANDESTINIDAD O EL OCULTAMIENTO EN LAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA O HIPOTECARIAS. ESA LEY TUVO COMO FUENTES DE INSPIRACIÓN, HASTA CIERTO PUNTO, EL SISTEMA DEL ACTA TORRENS, ESTABLECIDO EN AUSTRALIA Y ALGUNOS PRINCIPIOS DEL DERECHO GERMANO." (15)

"ESTE RÉGIMEN SE CONCRETA A LO RELATIVO A LA INMATRICULACIÓN DE LAS FINCAS Y AL REQUISITO DE UN CERTIFICADO DEL REGISTRO Y PLANO ADJUNTO; EN EL FONDO, O SEA EN CUANTO A LOS EFEC-

(14) ROCA SASTRE RAMÓN M<sup>a</sup>., DERECHO..., OB. CIT., PÁGS. 96 A 101.

(15) IBIDEM. PÁGS. 96 A 101.

TOS DE LA INSCRIPCIÓN, NO SE ADOPTA EL PRINCIPIO DEL ACTA TORRENS DE LA INATACABILIDAD DEL TÍTULO REGISTRAL, PUES SE SIGUE EL SISTEMA DE LA LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA QUE LIMITA LA PROTECCIÓN DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO SOLAMENTE A TERCEROS APARTE DE ADMITIR LA FIGURA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL TÍPO ESPAÑOL, QUE EN EL FONDO NO ENCAJA EN EL RÉGIMEN AUSTRALIA NO." (16)

PARA PRACTICAR LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES HA DE PRESENTARSE UNA SOLICITUD (QUE DEBE EXPRESAR LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL QUE PIDA LA INSCRIPCIÓN, E INDICACIÓN DEL CONYUGE DEL MISMO Y DEL RÉGIMEN LEGAL DEL MATRIMONIO EN SU CASO, DEL CONCEPTO EN QUE ACTÚA EL SOLICITANTE, DE LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, DE LOS DERECHOS REALES Y DE LOS GRAVÁMENES QUE PASAN SOBRE EL MISMO Y SEÑALAMIENTO DEL MISMO DONDE RADIQUE EL REGISTRO), ACOMPAÑADA DE LA TRADUCCIÓN ESPAÑOLA EN SU CASO, Y DE LOS TÍTULOS QUE JUSTIFIQUEN LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE O DERECHO REAL CORRESPONDIENTE. EL PETICIONARIO DEBERÁ CONSTITUIR FIANZA CORRESPONDIENTE Y SUFICIENTE A JUICIO DEL REGISTRADOR, PARA ASEGURAR EL PAGO DE LOS GASTOS ARANCELARIOS DE LA INSCRIPCIÓN.

EL REGISTRADOR EXPIDE RECIBO DE LA INSTANCIA Y DOCUMENTOS QUE LO ACOMPAÑAN, SEÑALANDO DÍA Y HORA PARA LA PRÁCTICA DE LA DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO Y DESLINDE PROVISIONAL. A ESTA DILIGENCIA DEBEN SER CITADOS EL SOLICITANTE, EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE CUANDO NO LO FUERE AQUEL, LOS PROPIETARIOS COLINDANTES, LOS TITULARES DE DERECHOS REALES O GRAVÁMENES SO

(16) IBIDEM. PÁGS. 96 Y SS.

BRE LA FINCA Y CUALESQUIERA OTRAS PERSONAS QUE PUEDAN TENER INTERÉS. APARTE DE ESTAS NOTIFICACIONES PERSONALES, EL DESLINDE DEBE SER ANUNCIADO POR EDICTOS EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL PROTECTORADO Y EN LOS LUGARES DONDE SE ENCUENTREN LAS FINCAS Y EJERZAN SUS FUNCIONES AL JUEZ DE PAZ, EL CAÍD O EL CADI, A A LOS CUALES REMITIRÁ EL REGISTRO EJEMPLARES, ADEMÁS EL CAÍD DEBE ANUNCIARLO POR PREGONES EN LOS ZOCOS DE SU JURISDICCIÓN. TALES EJEMPLARES SERÁN DEVUELTOS AL REGISTRADOR CON DILIGENCIA DE HABER ESTADO EXPUESTOS AL PÚBLICO.

"EL DESLINDE TIENE LUGAR EN EL DÍA SEÑALADO BAJO LA DIRECCIÓN DEL REGISTRADOR O DE SU DELEGADO, ASISTIENDO UN PERITO O FUNCIONARIO OFICIAL, COMPROBÁNDOSE SOBRE EL TERRENO Y CONFRONTÁNDOSE CON LA SOLICITUD PRESENTADA LOS DATOS Y CIRCUNSTANCIAS DE LA FINCA, FIJÁNDOSE LOS LINDEROS VERDADEROS Y LEVANTÁNDOSE UN PLANO PROVISIONAL. LOS CONCURRENTES PUEDEN HACER EN EL ACTO DE LA DILIGENCIA, LAS OBSERVACIONES PERTINENTES, APOYÁNDOSE EN LOS DOCUMENTOS QUE APORTEN. DE LA DILIGENCIA SE EXTIENDE LA CORRESPONDIENTE ACTA, A LA QUE SE UNE EL PLANO FORMULADO Y LOS DOCUMENTOS APORTADOS. SI EL SOLICITANTE NO CONCURRIERE, SE SUSPENDERÁ EL CURSO DEL EXPEDIENTE.

"DENTRO DE LOS OCHO DÍAS SIGUIENTES DEL DESLINDE, EL REGISTRADOR DEBE ORDENAR LA PUBLICACIÓN DE NUEVOS EDICTOS, EN LA MISMA FORMA ANTES INDICADA, EN LOS QUE SE ABRE UN PLAZO DE TRES MESES, CONTADOS DESDE SU PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA ZONA, PARA QUE PUEDAN FORMULARSE RECLAMACIONES CONTRA LA PETICIÓN DE INMATRICULACIÓN." (17)

(17) IBIDEM. PÁGS. 96 Y SS.

LOS FUNDAMENTOS QUE ESTABLECE LA LEY ESPAÑOLA, RESPECTO AL EXPEDIENTE DE DOMINIO SON CLAROS Y PRECISOS EN REFERENCIA A LA FIGURA JURÍDICA DE LA INFORMACIÓN AD-PERPETUAM QUE SEÑALA NUESTRO CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, SITUACIÓN QUE ANALIZARÉ CON DETALLE EN LOS SIGUIENTES CAPÍTULOS.

## CAPITULO II

### EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

- 1) ANTECEDENTES HISTORICOS EN MEXICO.
- 2) PRINCIPIOS REGISTRALES.

ES EVIDENTE QUE TANTO EN NUESTRO PAÍS COMO EN OTRAS PARTES DEL MUNDO, EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD HA SIDO -- MUY IMPORTANTE DENTRO DEL CAMPO JURÍDICO, SOBRE TODO POR LA -- SEGURIDAD QUE OTORGA A LAS TRANSACCIONES, REALIZADAS CON LOS BIENES INMUEBLES.

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD SE CREÓ A FINES DEL SIGLO PASADO; POR LO QUE SE PUEDE DECIR QUE ESTA INSTITUCIÓN NO ES RECIENTE, ADEMÁS SU TRANSFORMACIÓN HA SIDO PAULATINA A TRAVÉS DEL TIEMPO Y DE ACUERDO A LAS NECESIDADES QUE SE HAN I DO PRESENTANDO HASTA NUESTROS DÍAS.

LAS RELACIONES DE DOMINACIÓN DURANTE LA COLONIA IMPUSIERON LA NECESIDAD DE ASEGURAR EN TÉRMINOS JURÍDICOS LOS CENSOS, TRIBUTOS, HIPOTECAS Y DEMÁS GRAVÁMENES IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD INMUEBLE. ES ASÍ QUE EN MÉXICO LOS PRIMEROS LIBROS DE REGISTRO DE QUE SE TIENEN NOTICIAS, RESPONDÍAN A LOS INTERE--SES HACENDATARIOS Y A LA CORONA ESPAÑOLA.

PARA LA CORONA UNA FUENTE IMPORTANTE DE INGRESOS ERAN -- LOS OFICIOS POR LOS QUE DE ACUERDO A SUS ESPECTATIVAS DE LU--CRO, DICHS OS OFICIOS SE MULTIPLICARON HECHANDO RAÍCES PROFUN--DAS ENTRE LAS INSTITUCIONES DEL DERECHO INDIANO.

ESTAS CONDICIONES NO DESAPARECIERON EN POCOS AÑOS, NO -- CON LA PROCLAMACIÓN DE INDEPENDENCIA EN 1810; PUES TUVIERON -- QUE TRANSCURRIR LARGOS Y PENOSOS AÑOS PARA QUE, DE LA INFRAESTRUCTURA COLONIAL EMERGIESE UN JURDEN JURÍDICO CAPAZ DE CONSOLIDAR EL NUCLEO PRIMARIO DE NUESTRA NACIONALIDAD Y EL PERFIL DE NUESTRAS PROPIAS INSTITUCIONES.

DENTRO DE ESTE CAPÍTULO MENCIONARÉ ESCASOS EPISODIOS QUE A MI ENTENDER SON DIGNOS DE MENCIONAR PARA TENER UNA NOCIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL EN MÉXICO.

### 1) ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN MÉXICO.

LA LEGISLACIÓN POSITIVA ESPAÑOLA, LAS LEYES DE INDIAS Y DEMÁS DECRETOS, PROVISIONES, CÉDULAS REALES, ETC.; DADOS DURANTE LA COLONIA, CONTINUARON APLICÁNDOSE EN MÉXICO DESPUÉS DE LA CONSUMACIÓN DE LA INDEPENDENCIA; SIN EMBARGO, SE FUERON DICTANDO NUEVAS LEYES Y DECRETOS QUE PAULATINAMENTE SEPARARON EL DERECHO ESPAÑOL DEL MEXICANO.

"A PARTIR DE LA PROCLAMACIÓN DE LA INDEPENDENCIA Y DESPUÉS DEL FALLIDO PRIMER IMPERIO EL SISTEMA POLÍTICO MEXICANO DA POR RESULTADO, QUE LA LEGISLACIÓN EN TÉRMINOS GENERALES Y, CONCRETAMENTE LAS DISPOSICIONES SOBRE LOS ESCRIBANOS Y SUS 'OFICIOS' TENGAN EN OCASIONES UN ALCANCE RESTRINGIDO Y LOCAL, O BIÉN, SEAN APLICABLES A TODO EL TERRITORIO NACIONAL; PERO, EN TODO CASO, EXISTÍAN APARTADAS LOCALIDADES DONDE EL SERVICIO DE ESCRIBANOS CARECÍA DE INSERVICIOS Y, EN CONSECUENCIA SE CARECÍA DE ÉL.

"EL PRIMER CÓDIGO QUE ENTRÓ EN VIGOR EN MÉXICO FUÉ EL 'CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE DE OAXACA', DE 1828, QUE NO DEDICÓ ARTÍCULO ALGUNO AL OFICIO DE HIPOTECAS." (18)

(18) COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO, ACTUALIZACIÓN REGISTRAL EN MÉXICO DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO. 1982, PÁG. 26.

"SIENDO PRESIDENTE ANTONIO LÓPEZ DE SANTA ANA SE APROBÓ, EL 20 DE OCTUBRE DE 1853 UN DECRETO SOBRE EL 'OFICIO DE HIPOTECAS', CUYOS ARTÍCULOS ERAN LOS SIGUIENTES:

"ARTÍCULO 1.- EL OFICIO DE HIPOTECAS DE ESTA CAPITAL SE BENEFICIARÁ PARA EL ERARIO PÚBLICO, REMATÁNDOLO EN ALMONEDA A FAVOR DEL MEJOR POSTOR.

"ARTÍCULO 2.- ANTES DE SACARSE LA ALMONEDA SE VALUARÁ -- CONFORME AL ARTÍCULO 10 DE LA LEY DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE --- 1853, Y EL REMATE SE EFECTUARÁ CONFORME A LAS LEYES Y REGLAS ESTABLECIDAS PARA LOS OFICIOS VENDIBLES Y NEGOCIABLES.

"ARTÍCULO 3.- LA PROPIEDAD DEL OFICIO, MANERA DE SERVIRLOS, SU RENUNCIA Y SU CADUCIDAD, SE AJUSTARÁ EN LO SUCESIVO A LO PREVENIDO EN LA CITADA LEY DEL 29 DE SEPTIEMBRE. EN EL CASO DEL ARTÍCULO 13 DE LA REFERIDA LEY, LO SERVIRÁ EL ESCRIBANO QUE NOMBRÓ EL GOBIERNO, PERCIBIENDO LA MITAD DE LAS UTILIDADES.

"ARTÍCULO 4.- EL ESCRIBANO O ABOGADO QUE SE ENCARGUE DEL DESPACHO DEL OFICIO, SERÁ EL INMEDIATAMENTE RESPONSABLE DE -- LAS OPERACIONES RELATIVAS A ESE OFICIO, Y ASISTIRÁ PERSONALMENTE A SU DESPACHO.

"ARTÍCULO 5.- EL AYUNTAMIENTO LE CORRESPONDE ÚNICAMENTE, POR MEDIO DE SU SECRETARIO, LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA PARA LA SEGURIDAD DE LA OFICINA Y DE SUS LIBROS, SU BUEN ARREGLO Y SU CONSERVACIÓN, Y EL CUIDADO DE QUE ESTÉ ABIERTO PARA EL SERVICIO PÚBLICO DESDE LAS NUEVE DE LA MAÑANA HASTA LAS TRES DE LA TARDE, EN TODOS LOS DÍAS QUE NO SEAN FESTIVOS PARA LAS OFI

## CINAS Y TRIBUNALES.

"ARTÍCULO 6.- EL SECRETARIO ACTUALMENTE ENCARGADO DE LA OFICINA LO ENTREGARÁ POR OFICIO AL QUE LO HAYA DE SERVIR.

"ARTÍCULO 7.- LOS DERECHOS DEL OFICIO DE HIPOTECAS, SE COBRARÁN, EN LO SUCESIVO, ASÍ A LOS PARTICULARES COMO A LAS COMUNIDADES, COMPAÑÍAS O VARIAS PERSONAS SIN DISTINCIÓN ALGUNA, CON ARREGLO AL ARANCEL SIGUIENTE, SALVO EL PRIVILEGIO DEL FISCO Y EN LOS NEGOCIOS DEL GOBIERNO O AYUNTAMIENTO, DE LOS AYUDADOS POR POBRES, DE LAS REGIONES REFORMADAS, HOSPITALES DE DEMENTES Y DE LAZARINOS, CASAS DE EXPÓSITOS, A QUIENES NO SE EXIGIRÁN SINO LOS COSTOS DEL PAPEL Y LO ESCRITO." (19)

"EL CÓDIGO CIVIL DE 1870 ES EL PRODUCTO DE UNA SERIE DE ESTUDIOS REALIZADOS POR DIFERENTES COMISIONES. COMO ANTECEDENTE DEL CÓDIGO CIVIL DE 1870 SE SEÑALA QUE, DURANTE EL GOBIERNO DEL PRESIDENTE BENITO JUÁREZ, DIÓ INSTRUCCIONES PARA LA REDACCIÓN DE UN PROYECTO DEL CÓDIGO CIVIL MEXICANO, TOMANDO COMO CÓDIGOS DE REFERENCIA PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DEL CÓDIGO CIVIL, EL CÓDIGO FRANCÉS Y LOS DE LUISIANA, HOLANDA, VAUD, BAVIERA, RUSIA, SUECIA, FRIBURGO, ARGOVIA Y EL PROYECTO DEL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. ESTE TRABAJO SE TITULÓ 'PROYECTO -- DEL CÓDIGO CIVIL MEXICANO, FORMADO DE ORDEN DEL SUPREMO GO---BIERNO'.

"EL PRESIDENTE JUÁREZ ENCOMENDÓ A UN GRUPO DE PERSONAS -

(19) COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO, ACTUALIZACIÓN..., OB. CIT., --- PÁGS. 26 - 27.

AL 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 ENCOMENDÓ A LA MISMA COMISIÓN TERMINAR EL ESTUDIO DEL PROYECTO PARA SU PROMULGACIÓN.

• "EL PROYECTO DEL CÓDIGO CIVIL DEL IMPERIO MEXICANO, SE COMPONÍA DE: LIBRO PRIMERO.- DE LAS PERSONAS. LIBRO SEGUNDO.- DE LOS BIENES DE LA PROPIEDAD Y SUS DIFERENTES MODIFICACIONES. LIBRO TERCERO.- NO LLEGÓ A EDITARSE, PUES FUÉ DERROCADO EL IMPERIO; Y EL LIBRO CUARTO.- DE LAS SUCESIONES, QUE SE ENCONTRABA YA ELABORADO Y LISTO PARA LA CORRECCIÓN DE ESTILO, CUANDO SE RESTAURÓ LA REPÚBLICA; INTEGRÁNDOSE UNA NUEVA COMISIÓN, Y ASÍ UNA VEZ REVISADO EL PROYECTO FUE APROBADO POR EL CONGRESO DE LA UNIÓN POR DECRETO DE 8 DE DICIEMBRE DE 1870 Y ENTRÓ EN VIGOR EL 1º DE MARZO DE 1871, BAJO EL TÍTULO DE 'CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA.'" (20)

LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE ESTE CÓDIGO, EN LA PARTE RELATIVA AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, MANIFIESTA QUE ESTE SISTEMA, NUEVO ENTERAMENTE ENTRE NOSOTROS, HA SIDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN A FÍN DE HACER SEGUROS LOS CONTRATOS Y MENOS PROBABLE LA OCULTACIÓN DE LOS GRAVÁMENES Y DEMÁS CONDICIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES, BASTANDO ESTABLECER LAS BASES PRINCIPALES, DEJANDO A LOS REGLAMENTOS ADMINISTRATIVOS TODA LA PARTE MECÁNICA QUE DEBIENDO SUFRIR TODAS LAS MODIFICACIONES QUE VAYA DICTANDO LA EXPERIENCIA, PUEDE SER OBJETO DE PRO

(20) COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO, ACTUALIZACIÓN..., OB. CIT., --- PÁG. 28.

GRESIVAS REFORMAS SIN QUE TAL VEZ SEA NECESARIO EN MUCHO TIEMPO TOCAR EL CÓDIGO.

EL CAPÍTULO PRIMERO.- RELATIVO AL REGISTRO PÚBLICO, CONTIENE LAS DISPOSICIONES GENERALES; LAS COMPRENDIDAS EN ACTOS Y CONTRATOS OTORGADOS Y SENTENCIAS PRONUNCIADAS EN PAÍS EXTRANJERO.

CAPÍTULO SEGUNDO.- TRATA DE LOS TÍTULOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN. LA SIMPLE LECTURA DE LOS ARTÍCULOS PRUEBAN SU CONVENIENCIA. SÓLO MERECE ACLARAR EL ARTÍCULO 3334 EN DONDE SE PREVIENE QUE NO SERA NECESARIA LA INSCRIPCIÓN CUANDO EL INTERÉS NO LLEGUE A 500.00; POR QUE NI ES JUSTO EN TAL CASO AUMENTAR LOS GASTOS, NI EN NEGOCIOS DE PEQUEÑA CUANTÍA PARECE NECESARIA LA SOLEMNIDAD, QUE SIN EMBARGO NO POR ESTO QUEDA PROHIBIDO.

CAPÍTULO TERCERO.- CONTIENE LAS REGLAS GENERALES DEL MODO DE HACER EL REGISTRO. ESTABLECE EL PRINCIPIO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

CAPÍTULO CUARTO.- CONTIENE LAS REGLAS PARA QUE EL REGISTRO SE CONSIDERE LEGALMENTE EXTINGUIDO.

EL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870, FUÉ EL PRIMERO DE SU GÉNERO DENTRO DE LA LEGISLACIÓN MEXICANA E INSTITUCIONALIZÓ EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, Y LOS OFICIOS DE HIPOTECAS SIGUIERON COEXISTIENDO A LA PAR CON LOS DEL REGISTRO. LA HIPOTECA, NO PRODUCIRÁ EFECTO ALGUNO LEGAL SINO DESDE LA FECHA QUE FUESE DEBIDAMENTE REGISTRADA.

NO OBSTANTE EN EL CÓDIGO DE 1870 DISPUSO QUE LA VENTA DE UN INMUEBLE, CUYO VALOR NO EXCEDIERA DE QUINIENTOS PESOS, SE HARÍA EN DOCUMENTO PRIVADO FIRMADO POR EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR ANTE DOS TESTIGOS; MÁS ADELANTE DENTRO DE ESTE MISMO CÓDIGO SE ESTABLECIÓ QUE SÓLO PODRÍAN INSCRIBIRSE LOS TÍTULOS - QUE CONSTASEN EN ESCRITURA PÚBLICA; ASÍ LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES QUE CONSTITUYERON, ENTONCES Y DESPUÉS UNA ENORME MASA, QUEDARON SUSTRÁIDOS A LOS BENÉFICOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL, CUYAS CONSECUENCIAS - REPERCUTEN HASTA LA FECHA.

EL PRESIDENTE JUÁREZ EXPIDIÓ EL REGLAMENTO DEL TÍTULO -- XXIII DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO Y DE LA BAJA CALIFORNIA - EL 28 DE FEBRERO DE 1871, EN ESTE REGLAMENTO SE ORDENÓ QUE SE INSTALARA LA OFICINA DENOMINADA REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, EN LA CAPITAL, TLALPAN Y LA CAPITAL DEL TERRITORIO - DE LA BAJA CALIFORNIA.

PARA LA CAPITAL SE AUTORIZÓ UN DIRECTOR, Y UN OFICIAL EN CARGADO DE LAS CUATRO SECCIONES Y LA MISMA DISTRIBUCIÓN SE ORDENÓ PARA LA BAJA CALIFORNIA.

"ESTE REGISTRO DEPENDÍA DEL MINISTERIO DE JUSTICIA, REPARTIDO EN CINCO TÍTULOS DENOMINADOS DE LA SIGUIENTE FORMA:

"EN EL TÍTULO PRIMERO.- SE SEÑALAN LOS REQUISITOS PARA SER DIRECTOR, QUE SON: SER ABOGADO, CON OCHO AÑOS DE PRÁCTICA EN LA PROFESIÓN, NO HABER SIDO PROCESADO, SER DE NOTORIA PROBIIDAD, EXIGIÉNDOSE LO MISMO PARA LOS OFICIALES, CON LA EXCEPCIÓN DE LOS AÑOS DE SERVICIO PROFESIONAL. SE INDICÓ QUE EL MINISTERIO DE JUSTICIA ENTREGARÍA AL REGISTRO LOS LIBROS CORRESPONDIENTES QUE DEBÍAN CONTENER DETERMINADOS DATOS DE ACUERDO

CON LAS SECCIONES A QUE PERTENECIERA.

"EN EL TÍTULO SEGUNDO.- SEÑALA LOS TÍTULOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN Y DEFINE COMO TÍTULO: 'TODO DOCUMENTO PÚBLICO ENTRE VIVOS O POR CAUSA DE MUERTE EN QUE SE FUNDA UN DERECHO'. SE ESTABLECE QUE LOS DOCUMENTOS AUTÉNTICOS SON AQUELLOS EXPEDIDOS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE Y QUE DEBÍAN HACER PRUEBA PLENA POR SÍ SOLOS.

"EL TÍTULO TERCERO.- REGLAMENTA LA FORMA Y EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN; FIJANDO LAS REGLAS QUE DEBÍAN OBSERVAR LOS REGISTRADORES PARA DAR A CONOCER CON EXACTITUD LAS INSCRIPCIONES, PROPORCIONANDO AL EFECTO LOS SIGUIENTES DATOS: LA NATURALEZA, LA SITUACIÓN DENTRO DEL PARTIDO JUDICIAL, POBLACIÓN DONDE SE HAYABAN MEDIDAS, DERECHOS QUE AMPARABAN, CONDICIONES Y PLAZOS CONSIGNADOS EN EL TÍTULO, CARGAS REPORTADAS POR EL BIEN, NOMBRES DE LOS CONTRATANTES, EL IMPORTE DE LOS DERECHOS DE INSCRIPCIÓN, TAMBIÉN SE ESTABLECIERON ALGUNAS RELATIVAS A LAS INSCRIPCIONES DE DERECHOS HEREDITARIOS. CUANDO EL TÍTULO NO CONTENÍA LOS DATOS NECESARIOS PARA LA INSCRIPCIÓN, ESTABA AFECTADO DE NULIDAD Y EL EFECTO QUE PRODUCÍA ERA EL DE SUSPENDER LA INSCRIPCIÓN, LOS JUECES Y TRIBUNALES ANTE QUIENES SE ALEGABA LA NULIDAD Y ESTOS AVISABAN AL REGISTRADOR.

"EN EL TÍTULO CUARTO.- SE CONSIGNÓ LA RECTIFICACIÓN DE LOS ACTOS DEL REGISTRO. CUALQUIER INTERESADO PODÍA SOLICITAR ANTE EL REGISTRO O ACUDIENDO AL JUEZ COMPETENTE. EL JUEZ DECLARABA SU PROCEDENCIA Y EL REGISTRADOR LA VERIFICABA.

"EL TÍTULO QUINTO.- TRATABA SOBRE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO. LOS DATOS INSCRITOS SE PROPORCIONABAN A PETICIÓN VER-

BAL DEL INTERESADO, QUIEN DEBÍA PRECISAR LO QUE DESEABA.

LOS LIBROS ESTABAN AL SERVICIO DE QUIENES LO SOLICITABAN PARA CONSULTA, SE PODÍAN TOMAR DATOS PERO NO LOS ASIENTOS." (21)

LA PRIMER OFICINA QUE SE INSTALÓ FUÉ LA DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y LUEGO LA DE TLALPAN; POSTERIORMENTE AL IRSE CREANDO LOS JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA, FUNCIONARON A CARGO DE LOS JUECES RESPECTIVOS LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD DE AZCAPOTZALCO, XOCHIMILCO, COYOACAN Y TACUBAYA.

EL CÓDIGO CIVIL DE 1884, QUE ABROGÓ AL DE 1870 Y RIGIÓ PRACTICAMENTE A TODO EL PAÍS CONTINUÓ POR LA MISMA LINEA INTRODUCIENDO REFORMAS DE ESCASA SIGNIFICACIÓN, POR LO QUE SIGUIÓ EN VIGOR EL DEL 28 DE FEBRERO DE 1871.

EL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884, COMPRENDIÓ CUATRO CAPÍTULOS: DISPOSICIONES GENERALES DE LOS TÍTULOS SUJETOS A REGISTRO, DEL MODO DE HACER EL REGISTRO Y DE LA EXTINCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES.

SE ORDENÓ EL ESTABLECIMIENTO DEL REGISTRO PÚBLICO EN TODA LA POBLACIÓN DONDE HUBIERA TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA.

EL REGISTRO PÚBLICO ESTABA INTEGRADO POR CUATRO SECCIONES: (CÓDIGO CIVIL 1884, ART. 3185)

1.- EL REGISTRO DE TÍTULOS TRASLATIVOS DE DOMINIO DE LOS INMUEBLES O DE LOS DERECHOS REALES, Y DIVERSOS DE LA HIPOTECA.

(21) PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 28 DE FEBRERO DE 1871.

IMPUESTOS SOBRE AQUELLOS.

- 2.- REGISTRO DE HIPOTECAS.
- 3.- REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS.
- 4.- REGISTRO DE SENTENCIAS.

EL REGISTRO DEBÍA CONTENER: (CÓDIGO CIVIL DE 1884, ART. 3210)

1.- LOS NOMBRES, EDADES, DOMICILIOS Y PROFESIÓN DE LOS CONTRATANTES; TRATÁNDOSE DE PERSONAS MORALES SE DESIGNABAN -- POR SU NOMBRE OFICIAL, LAS COMPAÑÍAS POR RAZÓN SOCIAL.

2.- LA FECHA Y LA NATURALEZA DEL ACTO REGISTRAL, LA AUTORIDAD O NOTARIO QUE LO AUTORIZABA, EL DÍA Y HORA EN QUE SE -- PRESENTABA EL TÍTULO.

3.- LA ESPECIE Y EL VALOR DE LOS BIENES Y DERECHOS QUE SE TRANSMITÍAN EXPRESÁNDOSE EXACTAMENTE LA UBICACIÓN DE LOS -- PRIMEROS, ASÍ COMO TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS RELATIVAS A CRÉDITOS, GRAVÁMENES, RENTAS, PENSIONES Y TÉRMINOS.

"TANTO EL CÓDIGO CIVIL DE 1871, COMO EL DE 1884, ESTABLECIERON LO QUE, ATENDIENDO A LA DOCTRINA IMPERANTE LLAMAN SISTEMA DECLARATIVO. LA ORGANIZACIÓN INSTITUÍDA POR LOS ANTERIORES ORDENAMIENTOS JURÍDICOS CONSAGRARON EL LLAMADO PRINCIPIO DE PUBLICIDAD. LA ANTERIOR ORGANIZACIÓN PERDURÓ HASTA EL AÑO DE 1921, EN QUE SE LLEVÓ A CABO LA CENTRALIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO EN EL DISTRITO FEDERAL." (22)

CONFORME AL CÓDIGO DE 1884, LOS CONTRATOS PRIVADOS INCORPORADOS AL SISTEMA REGISTRAL, DEBÍAN LLEVAR UNA COPIA DE LOS

(22) COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO, ACTUALIZACIÓN..., OB. CIT., PÁG. 32

MISMOS, DESTINADA AL VENDEDOR Y OTRA QUE SE CONSERVABA EN EL REGISTRO. ESTA MEDIDA VINO A TERMINAR CON LA IDEA DE QUE EL ACCESO AL REGISTRO ESTUVIESE NEGADO A LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES, YA DESDE ENTONCES, SE APRECIÓ LA NECESIDAD DE TUTELAR LOS DERECHOS ADQUIRIDOS POR QUIENES NO TENÍAN, NI LA POSIBILIDAD, NI LOS RECURSOS SUFICIENTES, -- CON UN NOTARIO O ESCRIBANO PÚBLICO.

EL 8 DE AGOSTO DE 1921 ENTRÓ EN VIGOR OTRO REGLAMENTO -- DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, ORDENADO EN CATORCE CAPÍTULOS.

ESTE REGLAMENTO FUÉ SUBSTITUÍDO POR EL REGLAMENTO EXPEDIDO EL 13 DE JULIO DE 1940, DURANTE EL GOBIERNO DEL GENERAL LAZARO CARDENAS; DICHO REGLAMENTO NO TUVO DIFERENCIAS NOTORIAS EN RELACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS DEL REGLAMENTO ANTERIOR.

EN ESCENCIA ESTE REGLAMENTO, RESPONDÍA A LAS MISMAS EXIGENCIAS QUE EL DE 1921, POR TANTO ES INECESARIO HACER UNA EXPLICACIÓN MÁS DETALLADA:

EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1952 FUÉ PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL EL 5 DE DICIEMBRE DE 1952 Y ENTRANDO EN VIGOR A PARTIR DEL 3 DE JUNIO DE 1953, ESTANDO COMO PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA EL SR. ADOLFO RUÍZ CORTINES.

EL REGLAMENTO DEL 17 DE ENERO DE 1979 TUVO UNA EXISTENCIA EFÍMERA YA QUE FUÉ DEROGADO POR EL PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 6 DE MAYO DE 1980, MISMO QUE SE ENCUENTRA VIGENTE Y QUE ANALIZARÉ POSTERIORMENTE EN LOS CAPÍTULOS SIGUIENTES.

## 2) PRINCIPIOS REGISTRALES.

POR PRINCIPIO PODEMOS ENTENDER COMO EL PRIMER INSTANTE - DEL SER DE UNA COSA, PROFUNDIZANDO UN POCO MÁS, PRINCIPIO ES LA RAZÓN QUE SIRVE DE FUNDAMENTO PARA DISCUTIR EN CUALQUIER A SUNTO, LA CAUSA PRIMITIVA DE UNA COSA O AQUELLO DE LO CUAL -- PROVIENE O SE ORIGINA OTRA, DE CUALQUIER FORMA QUE SEA.

"FILOSÓFICAMENTE ES EL ENUNCIADO LÓGICO Y METAFÍSICO, PUNTO DE PARTIDA O BASE DISCURSIVA.

"JURÍDICAMENTE HABLANDO ES UNA NORMA LEGAL SUPLETORIA DE ELLA Y CONSTITUÍDA POR DOCTRINA Y AMORFISMO, QUE GOZAN DE ACEPTACIÓN DE JURISCONSULTOS Y TRIBUNALES.

"ENTRANDO YA EN LA MATERIA QUE NOS OCUPA, EL LIC. CARRAL Y DE TERESA, NOS DICE QUE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, COMO -- ÉL LOS DENOMINA PRINCIPIOS HIPOTECARIOS, COMO SE LES CONOCE - EN ESPAÑA POR LA LEY HIPOTECARIA, CONSTITUYEN EL FUNDAMENTO Y LA FUENTE INSPIRADORA DE TODO SISTEMA REGISTRAL, YA QUE SON - INDISPENSABLES, PUES LAS FINCAS Y LOS DERECHOS INSCRITOS, ASÍ COMO SUS TITULARES, TIENEN QUE SOMETERSE A ELLOS PARA PRODUCIR LOS EFECTOS DESEADOS QUE SE HAN PROVISTO DE ANTEMANO; EFECTOS DE LOS CUALES EL MÁS IMPORTANTE ES LA CREACIÓN DE UNA SITUACIÓN DE PRIVILEGIO, DE OPONIBILIDAD Y DE VERDAD REGISTRAL". (23)

(23) ROCA SASTRE RAMÓN M<sup>a</sup>, DERECHO HIPOTECARIO, 4<sup>a</sup> VOL. TÍTULO I., ED. BARCELONA., 1948, PÁGS. 525 A 533.

SON LOS PRINCIPIOS REGISTRALES LOS QUE CONFIEREN AL SISTEMA REGISTRAL SU CARACTER CIENTÍFICO Y LÓGICO, PERMITIÉNDOLE ASÍ ALCANZAR SUS FINALIDADES ORDENADAMENTE, ADEMÁS NO SON REGLAS DE APLICACION DIRECTA, SINO POSTULADOS QUE ILUSTRAN Y EXPLICAN LAS LEYES QUE FORMAN EL SISTEMA.

"PARA RAMÓN M<sup>a</sup> ROCA SASTRE, LOS PRINCIPIOS SON LAS ORIENTACIONES CAPILARES, LAS LINEAS DIRECTRICES DEL SISTEMA Y EL RESULTADO DE LA SISTEMATIZACIÓN O CONDENSACIÓN DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO REGISTRAL", (24)

EN RESUMEN LOS PRINCIPIOS EN MATERIA REGISTRAL NOS SIRVEN DE GUÍA, ECONOMIZAN PRECEPTOS Y FACILITAN LA COMPRENSIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL, ASÍ COMO SU ORGANIZACIÓN.

DE LOS CRITERIOS ANTERIORMENTE DESCRITOS SE DESPRENDE COMO CONCLUSIÓN QUE LOS PRINCIPIOS EN MATERIA REGISTRAL SON TODAS AQUELLAS ORIENTACIONES SUPLETORIAS CONSTITUTIVAS DE LAS NORMAS SOBRE LAS QUE DESCANSA EL DERECHO REGISTRAL, FIJANDO LOS CARACTERES PROPIOS DE CADA INSTITUCIÓN, CONTENIENDO LAS VERDADES O ELEMENTOS COMPLEJOS QUE DE EL SE DERIVA, SIENDO LAS BASES Y PRESUPUESTOS DE TODO SISTEMA REGISTRAL YA QUE LOS EFECTOS Y ALCANCES DE LO REGISTRADO DEPENDEN DE ELLOS.

TRATAREMOS DE TRANSCRIBIR Y EXPLICAR EN ESTE CAPÍTULO LOS PRINCIPIOS MÁS COMUNMENTE USADOS POR TRATADISTAS DE ESTA MATERIA, USANDO LA DENOMINACIÓN ACEPTADA GENERALMENTE POR ELLOS.

(24) IBIDEM. 525 y ss.

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES SON LOS SIGUIENTES:

- 1.- PUBLICIDAD.
- 2.- INSCRIPCIÓN.
- 3.- ESPECIALIDAD.
- 4.- FE PÚBLICA REGISTRAL.
- 5.- TERCERO REGISTRAL.
- 6.- CONSENTIMIENTO.
- 7.- TRACTO SUCESIVO.
- 8.- ROGACIÓN.
- 9.- PRIORIDAD.
- 10.- LEGALIDAD.

ESTOS DIEZ PRINCIPIOS RECTORES DEL CRITERIO JURÍDICO REGISTRAL SON EL CAMINO, EL MÉTODO PARA JUZGAR, CUANDO UN TÍTULO REGISTRAL O DERECHO REAL O SIMPLEMENTE UN BIEN INMUEBLE O MUEBLE CUMPLEN CON LAS CONDICIONES SUSTANTIVAS Y ADJETIVAS -- QUE DERIVAN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ANTES ENUMERADOS.

### 1.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

"LA FINALIDAD DEL PRINCIPIO REGISTRAL ES QUE AL MANIFESTARSE EL DESEO POR UNA PERSONA INTERESADA EN REGISTRAR UNA -- PROPIEDAD INMUEBLE, ESTA SEA INSCRITA EN UN LUGAR PÚBLICO, DE BIDA Y OFICIALMENTE CONSTITUÍDO Y, DONDE, SE DE FE PÚBLICA DE LA LEGITIMIDAD Y DERECHOS DE LOS VERDADEROS PROPIETARIOS DE - UN BIEN INMUEBLE ANTE LA URGENCIA INFORMATIVA DE TERCEROS O - DE CUALQUIER PERSONA FÍSICA O MORAL.

"ESTE ES EL PRINCIPIO REGISTRAL POR EXCELENCIA, PUES NO

SE CONCEBE SIN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. EL REGISTRO HA DE REVELAR LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS INMUEBLES; SEA O NO TERCERO REGISTRAL O INTERESADO, TIENE DERECHO DE QUE SE LE MUESTREN LOS ASIENTOS DEL REGISTRO Y OBTENER CONSTANCIAS - RELATIVAS A LOS MISMOS.

"EN PAÍSES DE SISTEMAS CONSTITUTIVOS O SUSTANTIVOS, LO - NO REGISTRADO, NO EXISTE. EN MÉXICO, DONDE NO RIGE ESTE SISTEMA SINO EL QUE LLAMAMOS DECLARATIVO (QUE ES UN TÉRMINO MEDIO ENTRE ESTE Y LOS DE TIPO GERMÁNICO), LO NO REGISTRADO SÍ EXISTE Y PRODUCE TODOS SUS EFECTOS ENTRE SUS OTORGANTES. ENTRE NOSOTROS, EL REGISTRO DEL ACTO ES INÚTIL PARA SUS OTORGANTES, - PUES AUNQUE NO ESTE INSCRITO PRODUCE TODOS SUS EFECTOS ENTRE ELLOS. INCLUSIVE LO NO REGISTRADO PRODUCE EFECTOS A FAVOR DE TERCERO, AUNQUE ÉSTE (ART. 3003 DEL C. C.) PODRÁ NO APROVECHARSE DEL ACTO, SI LE CONVINIERE." (25)

EL PRINCIPIO ESTA EXPRESADO EN EL ARTÍCULO 3001 DEL CÓDIGO CIVIL QUE A LA LETRA DICE: 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 OBRAN EN LOS FOLIOS DEL REGISTRO PÚBLICO Y DE LOS DOCUMENTOS-RELACIONADOS POR 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 EXIGIR O NO ASIENTOS RELATIVOS A LOS BIENES QUE SE SEÑALEN.

(25) ROCA SASTRE RAMÓN M<sup>a</sup>, DERECHO..., OB. CIT., PÁG. 242.

AÚN LO NO REGISTRADO PUEDE CREAR EFECTOS Y DERECHOS A FAVOR DE TERCEROS, AUNQUE ÉSTE PODRÁ NO APROVECHARSE DEL ACTO - SI LE CONVIENE. ESTO ESTÁ SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 3007 DEL CÓDIGO CIVIL QUE, AL PIE DE LA LETRA DICE: LOS DOCUMENTOS QUE - CONFORME A ESTE CÓDIGO SEAN REGISTRABLES Y NO SE REGISTREN, - NO PRODUCIRÁN EFECTOS EN PERJUICIO DE TERCEROS.

## 2.- PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.

"EL PRINCIPIO DE LA INSCRIPCIÓN POR VIRTUD DEL CUAL PARA QUE PRODUZCA EFECTOS EN PERJUICIO DE TERCERO UN DETERMINADO - ACTO DE ENAJENACIÓN O DE GRAVAMEN O DE LIMITACIÓN AL DOMINIO SOBRE DERECHOS REALES INMOBILIARIOS, ES INDISPENSABLE LA INSCRIPCIÓN DE TAL ACTO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD." (26)

COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 2919 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL QUE A LA LETRA DICE: LA HIPOTECA NUNCA - ES TÁCITA NI GENERAL; PARA PRODUCIR EFECTOS CONTRA TERCERO NECESITA SIEMPRE DE REGISTRO, Y SE CONTRAÉ POR VOLUNTAD, EN LOS CONVENIOS, Y POR NECESIDAD, CUANDO LA LEY SUJETA A UNA PERSONA A PRESTAR ESA GARANTÍA SOBRE BIENES DETERMINADOS. EN EL -- PRIMER CASO SE LLAMA VOLUNTARIA; EN EL SEGUNDO, NECESARIA.

AHORA BIEN, CUANDO EXISTEN DERECHOS EMANADOS EXTRA REGISTRALMENTE HABLANDO, AL SER EJERCIDOS CON LA INSCRIPCIÓN ADQUIEREN FIRMEZA Y PROTECCIÓN JURÍDICA, O SEA, LOS TRIBUTOS QUE --

(26) SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN. EL NUEVO..., OB. CIT., PÁG. 38.

LES OTORGA LA LEY, DEBIDO AL ACTO DE PRESUNCIÓN, DE EXACTITUD DE QUE SON INVESTIDOS A TRAVÉS DE LA FUERZA PROBATORIA QUE EL MISMO ACTO REGISTRAL LES DA.

ES IMPORTANTE INDICAR QUE, ESTE PRINCIPIO MUESTRA LA DEFINITIVA INFLUENCIA QUE EL ACTO REGISTRAL DE LA INSCRIPCIÓN - EN SÍ MISMA EJERCE SOBRE LOS BIENES INMUEBLES. EN FORMA TAL - QUE, ELLO PUEDE DETERMINAR SI LA INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO ES VARIABLE, DEFINITORIA O SEA PARA QUE EL NEGOCIO DISPOSITIVO - PROVOQUE EL EFECTO JURÍDICO.

COMO EN MÉXICO Y DE ACUERDO A LOS ARTÍCULOS 1792, 1793, 2249 Y OTROS DEL CÓDIGO CIVIL, DETERMINAN QUE EL ACTO NACE -- FUERA DEL REGISTRO PÚBLICO, CREÁNDOSE POR ELLO ANTE EL NOTARIO PÚBLICO, QUIERE DECIR QUE, TODO CONVENIO (ACTO) CONSTITUYE UN ACUERDO DE VOLUNTADES, ENTRE DOS O MAS PERSONAS, QUE, - EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES, TIENEN LAS FACULTADES PARA CREAR, TRANSFERIR, MODIFICAR O EXTINGUIR OBLIGACIONES Y DERECHOS TOMA EL NOMBRE DE CONTRATO.

"EN NUESTRO SISTEMA REGISTRAL Y EN EL FRANCÉS, LA TRANSMISIÓN OPERA ENTRE LAS PARTES Y AUN PARA BENEFICIOS DE TERCEROS, A VIRTUD DEL NEGOCIO EXTRAREGISTRAL; EN TANTO QUE EN LOS SISTEMAS GERMÁNICO Y AUSTRALIANO LA TRANSMISIÓN OPERA AUN ENTRE LAS PARTES HASTA QUE SE LLEVA A CABO LA INSCRIPCIÓN Y POR VIRTUD DE ESTA.

"ASIMISMO, CONFORME A ESTE PRINCIPIO, EN NUESTRO SISTEMA SE LLEVA A CABO EL REGISTRO NO A BASE DE INCORPORACIÓN DEL TÍTULO MISMO, COMO EN EL SISTEMA AUSTRALIANO, NI TAMPOCO A BASE DE TRANSCRIPCIÓN ÍNTEGRA DEL TÍTULO, COMO EN EL SISTEMA FRAN-

CÉS, SINO MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DE UN EXTRACTO DEL TÍTULO."  
(27)

DE ALLÍ QUE EN NUESTRO PAÍS SE HAYA LLEGADO A LA SITUACIÓN DEL TÉRMINO MEDIO QUE ACTUALMENTE NOS RIGE, O SEA QUE LA INSCRIPCIÓN ES VOLUNTARIA, PUES NO HAY OBLIGACIÓN DE EFECTUARLA EN UN PLAZO DETERMINADO, NI SE IMPONEN SANCIONES, NI SE PODRÁN APLICAR MEDIDAS COERCITIVAS. NO SE PUEDEN INSCRIBIR MÁS - QUE POR LA PROMOCIÓN DE LA SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA.

SIN EMBARGO, LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN, DESDE EL PUNTO DE VISTA PRÁCTICO, LA HACEN NECESARIA; ESTO ES, QUE SI NO ES OBLIGATORIA SI ES INDISPENSABLE LLEVARLA A CABO, PUES DE O TRO MODO EL TITULAR DEL DERECHO NO PODRÍA HACERLO SURTIR EFECTO.

### 3.- PRINCIPIO DE LA ESPECIALIDAD.

EL PRINCIPIO DE LA 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 INMUEBLE OBJETO DEL DERECHO REAL: SU VALOR, LA NATURALEZA DEL DERECHO, EL ACTO JURÍDICO QUE LE DIÓ ORIGEN, - LOS NOMBRES Y GENERALES DE LAS PERSONAS QUE INTERVINIERON EN

(27) SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN, DE LOS CONTRATOS CIVILES, MÉXICO, 1978, ED. PORRÚA S. A. PÁG. 476.

EL ACTO, ASÍ COMO LA FECHA DEL TÍTULO Y EL FUNCIONARIO QUE LO AUTORIZÓ, COMO SE ESPECIFICA EN EL ARTÍCULO 3061 DEL CÓDIGO - CIVIL VIGENTE, QUE A LA LETRA DICE: LOS ASIENTOS DE INSCRIPCIÓN DEBERÁN PRESENTAR 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 - CONSTASE 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 O DERECHOS A QUE SE REFIE-- REN 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 TRATE DE O-- BLIGACIONES DE MONTO INDETERMINADO; Y LOS RÉDITOS, SI SE CAU-- SAREN, Y LA FECHA DESDE QUE DEBAN CORRER.

V.- LOS NOMBRES DE LAS PERSONAS FÍSICAS O MORALES A CUYO FAVOR SE HAGA LA INSCRIPCIÓN Y DE QUIENES PROCEDAN INMEDIATA-- MENTE LOS BIENES 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.

VI.- LA NATURALEZA DEL HECHO O NEGOCIO JURÍDICO; Y

VII.- LA FECHA DEL TÍTULO, NÚMERO SI LO TUVIERE, Y EL --  
 FUNCIONARIO QUE LO HAYA AUTORIZADO.

#### 4.- PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL.

"EL PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL POSTULA EN TEORÍA LA NECESIDAD DE TENER COMO VERDAD ÚNICA Y TOTAL A PROPÓSITO DE UN DETERMINADO DERECHO REAL INMOBILIARIO, EXCLUSIVAMENTE LOS DATOS QUE APARECEN INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, TANTO PARA SABER SI EL TITULAR INSCRITO DE ESE DERECHO REAL PUEDE DISPONER DE ÉL VÁLIDAMENTE, COMO PARA SABER SI ES VÁLIDA LA ADQUISICIÓN DEL MISMO DERECHO POR UN TERCERO DE BUENA FE QUE SE ATUVO A ESOS DATOS REGISTRALES Y CONFÍO EN ELLO PARA ADQUIRIRLO." (28)

#### 5.- PRINCIPIO DEL TERCERO REGISTRAL.

"EL PRINCIPIO DEL TERCERO REGISTRAL QUE ENTIENDE POR TERCERO NO SIMPLEMENTE A CUALQUIER PERSONA QUE NO HAYA INTERVENIDO NI PERSONALMENTE NI POR MEDIO DE REPRESENTANTE EN EL ACTO JURÍDICO INSCRITO, QUE ES EL CASO DE LOS ACREEDORES QUIROGRAFARIOS, SINO QUE LA CALIDAD DE TERCERO REGISTRAL REQUIERE, ADemás DE LO ANTERIOR, HABER ADQUIRIDO LA PROPIEDAD U OTRO DE RECHO REAL SOBRE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA INSCRIPCIÓN,

(28) SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN, EL NUEVO..., OB. CIT., PÁG. 43.

UNICAMENTE A ESTOS TERCEROS Y NO A AQUELLOS OTROS TERCEROS, NO PUEDE PERJUDICAR EL ACTO O TÍTULO NO INSCRITO." (29)

## 6.- PRINCIPIO DEL CONSENTIMIENTO.

EL PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO, ES TRADUCIDO POR CARRAL Y DE TERESA, EN LO SIGUIENTE: "PARA QUE EL REGISTRO SE REALICE, DEBE BASARSE LA INSCRIPCIÓN, EN EL CONSENTIMIENTO DE LA PARTE PERJUDICADA EN SU DERECHO; ES DECIR, DEBE BASARSE EN UN ACUERDO DE VOLUNTADES ENTRE EL TRANSFERENTE (PERJUDICADO) Y EL ADQUIRENTE; Y COMO SÓLO PUEDE CONSENTIR EL QUE PUEDE DISPONER, SOLO PUEDE CONSENTIR EL VERDADERO TITULAR." (30)

COMO SE ESPECIFICA EN EL ARTÍCULO 3030 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE QUE A LA LETRA DICE: LAS INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PUEDEN CANCELARSE POR CONSENTIMIENTO DE LAS PERSONAS A CUYO FAVOR ESTÉN HECHAS O POR ORDEN JUDICIAL. PODRÁN NO OBSTANTE SER CANCELADAS A PETICIÓN DE PARTE, SIN DICHS REQUISITOS, -- CUANDO EL DERECHO INSCRITO O ANOTADO QUEDE EXTINGUIDO POR DISPOSICIÓN DE LA LEY O POR CAUSAS QUE RESULTEN DEL TÍTULO EN CUYA VIRTÚD SE PRACTICÓ LA INSCRIPCIÓN O ANOTACIÓN, DEBIDO A HECHO QUE NO REQUIERA LA INTERVENCIÓN DE LA VOLUNTAD.

(29) SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN, EL NUEVO..., OB. CIT., PÁGS. 55 - 56

(30) CARRAL Y DE TERESA LUIS, DERECHO..., OB. CIT., PÁGS. 245 - 246.

## 7.- PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO.

"EL PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO Y CONTINUO, 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. SI ANTES SE DIJO QUE ES REQUISITO INDISPENSABLE PARA EL PERFECCIONAMIENTO DEL ACTO JURÍDICO, LA VOLUNTAD DE LAS PARTES O PATE INTERESADA, SEGÚN EL CASO, ES DE PRIMORDIAL IMPORTANCIA ADVERTIR QUE, EN CIERTO SENTIDO, NO ES UN VERDADERO -- PRINCIPIO REGISTRAL, SINO ALGO IMPLÍCITO EN LOS DOS ÚLTIMOS -- LLAMADOS PRINCIPIOS REGISTRALES A QUE NOS REFERIMOS EN LINEAS ANTERIORES.

"SU EFICACIA SE PRETENDE JUSTIFICAR ATRIBUYÉNDOLE QUE: - LOGRA LAS COINCIDENCIAS DEL MUNDO REAL CON EL MUNDO REGISTRAL', EN VIRTUD DE QUE SEGÚN ROCA SASTRE Y CARRAL Y DE TERESA, LOGRA QUE NO SEA INTERRUPTIDA LA CADENA DE INSCRIPCIONES Y QUE EL REGISTRO NOS CUENTE LAS HISTORIAS COMPLETAS DE LAS FIN --- CAS." (31)

## 8.- PRINCIPIO DE ROGACION.

"ÉSTE PRINCIPIO ES AQUÉL POR EL CUAL UN PROMOVENTE HACE UNA SOLICITUD EN EL REGISTRO PARA QUE SE INSCRIBA UN BIEN INMOBILIARIO EN EL LIBRO REGISTRAL. PODEMOS DECIR QUE, EL REGIS--

(31) COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO, PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, ED. PORRÚA, 1979, MÉXICO, PAG. 83.

TRADOR NO PUEDE INSCRIBIR EX-OFFICIO DIGAMOSLO ASÍ, AÚN CUANDO CONOZCA EL HECHO O ACTO QUE VÁLIDAMENTE HAYA DE DAR ORIGEN A UN CAMBIO EN LOS ASIENTOS DEL REGISTRO; SIEMPRE DEBE EXISTIR ALGUIEN QUE LO PIDA, ALGUIEN QUE HAGA LA SOLICITUD. ESTA NECESIDAD DE INSTANCIA ES LO QUE SE CONOCE CON EL NOMBRE DE PRINCIPIO DE ROGACIÓN." (32)

EL CÓDIGO CIVIL EN EL ARTÍCULO 3018 DICE: LA INSCRIPCIÓN O ANOTACIÓN DE LOS TÍTULOS EN EL REGISTRO PÚBLICO PUEDEN PEDIRSE POR QUIEN TENGA INTERÉS LEGÍTIMO EN EL DERECHO QUE SE VA 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 PRESENTÓ, CON NOTA DE QUEDAR REGISTRADOS EN TAL FECHA Y -BAJO TAL NÚMERO.

ESTO CONFIRMA LA NECESIDAD DE QUE, EN TODA ESPECTATIVA REGISTRAL SE DEJE LA INICIATIVA, A LA PERSONA PROMOVENTE DE UN BIEN INMUEBLE A REGISTRAR. DE AHÍ QUE EL SÓLO HECHO DE PRESENTAR EL TÍTULO BASTARÁ PARA EFECTUAR LA INSCRIPCIÓN HASTA EL HECHO DE NO REQUERIR SOLICITUD ESCRITA O VERBAL. EL SÓLO HECHO DE LA PRESENTACIÓN DE UN TÍTULO CONSTITUYE AUTOMÁTICAMENTE LA ROGACIÓN, ESTO ES VIRTUAL Y EXPLICITAMENTE, UNA SOLICITUD A CARGO DEL DIRECTAMENTE INTERESADO. A TODO ELLO, SÓLO EXISTE UNA EXCEPCIÓN EN EL CASO DE REGISTRO PARCIAL, POR LA NATURALEZA DE LAS COSAS. ASÍ SE REQUERIRÁ UNA SOLICITUD ESCRITA, PERO ESTA CASI SIEMPRE IRÁ EN EL TEXTO DEL DOCUMENTO QUE

(32) ROCA SASTRE RAMÓN M<sup>a</sup>. DERECHO.... OB. CIT., PÁGS. 521 - 522.

HA DE REGISTRARSE.

### 9.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

"UNICAMENTE PUEDE CONCEBIRSE ESTE PRINCIPIO, POR LA POSIBILIDAD QUE DA, DE QUE EXISTAN DOS O MÁS TÍTULOS CONTRADICTORIOS. LA CONTRADICCIÓN PUEDE SER DE DOS TIPOS: A) POR QUE SE TRATE DE DOS DERECHOS CUYA COEXISTENCIA SEA IMPOSIBLE: VERBIGRACIA, DOS VENTAS DE UNA MISMA COSA. ÉSTAMOS EN PRESENCIA AQUÍ, DE UN CASO DE IMPENETRABILIDAD O DE PRECLUSIÓN REGISTRAL B) QUE SE TRATE DE DERECHOS QUE AUNQUE PUEDEN COEXISTIR, EXIJAN UN PUESTO DIFERENTE, COMO POR EJEMPLO DOS HIPOTECAS SOBRE UNA MISMA COSA. LA COEXISTENCIA, AQUÍ, SI ES POSIBLE, PERO EN ORDEN DIFERENTE, QUE SE LLAMA RANGO." (33)

EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD ES LO QUE EN PRINCIPIO CORRESPONDERÍA A AQUEL OTRO TAN CONOCIDO DE QUE DOS CUERPOS NO PUEDEN OCUPAR EL MISMO LUGAR EN EL ESPACIO.

"COMO YA HEMOS DICHO, LA REGLA ROMANA QUE DICE QUE EL -- PRIMERO QUE COMPRA ES EL PROPIETARIO, SE TRANSFORMA EN LA NUEVA REGLA DE QUE ES PRIMERO EN DERECHO EL PRIMERO EN REGISTRAR.

"SIN EMBARGO EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE ANTES DE LA -- PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO INSCRIBIBLE PUEDA OBTENERSE UNA -- PREFERENCIA A TRAVÉS DE LOS AVISOS NOTARIALES 'AVISOS PREVEN-

(33) CARRAL Y DE TERESA LUIS, DERECHO.... OB. CIT., PÁG. 247.

TIVOS', " (34)

"SE LLAMA AVISO 'PREVENTIVO' EL QUE DA EL NOTARIO CUANDO VA A OTORGARSE ANTE ÉL UNA ESCRITURA DE TRASLACIÓN DE DOMINIO O DE CONSTRUCCIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES, PERO ANTES DE OTORGARSE LA ESCRITURA Y AL TIEMPO DE SOLICITAR EL NECESARIO CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, CUYO AVISO TIENE TREINTA - DÍAS NATURALES DE VIGENCIA. ÉL AVISO PREVENTIVO ES EL QUE SE DA POR EL NOTARIO DENTRO DE LAS CUARENTA Y OCHO HORAS SIGUIENTES AL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA Y CUYA VIGENCIA ES DE NOVENTA DÍAS NATURALES. TANTO EN LOS AVISOS PREVENTIVOS COMO EN LOS PREPREVENTIVOS DEBEN MENCIONARSE LA OPERACIÓN Y LA FINCA DE QUE SE TRATE, LOS NOMBRES DE LOS CONTRATANTES Y EL RESPECTIVO AVISO REGISTRAL, Y, ADEMÁS EN EL AVISO PREVENTIVO DEBE PROPORCIONARSE LA FECHA DE LA ESCRITURA Y SU FIRMA." (35)

LOS EFECTOS DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD SON CONSECUTIVOS SEGÚN LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 2266 DEL CÓDIGO CIVIL QUE A -- LETRA DICE: SI LA COSA VENDIDA FUERA INMUEBLE, PREVALECERÁ LA VENTA QUE PRIMERO SE HAYA REGISTRADO; Y SI NINGUNA LO HA SIDO, SE OBSERVARÁ LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO ANTERIOR.

ARTÍCULO 2265.- SI LA COSA VENDIDA FUERE MUEBLE, PREVALECE LA VENTA PRIMERA EN FECHA; SI NO FUERE POSIBLE VERIFICAR LA PRIORIDAD DE ESTA, PREVALECERÁ LA HECHA A QUIEN SE HALLE - EN POSESIÓN DE LA COSA.

(34) CARRAL Y DE TERESA LUIS, DERECHO..., OB. CIT., PÁG. 248.

(35) SÁNCHEZ MEDAL RAMÓN M<sup>º</sup>. EL NUEVO..., OB. CIT., PÁG. 62.

## 10.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

EN NUESTRO ORDEN JURÍDICO EXISTE UN PRINCIPIO RECTOR DEL ACTUAR HUMANO EN SOCIEDAD, ES EL DE LEGALIDAD, MEDIANTE EL -- CUAL, LA CONDUCTA DEL HOMBRE DEBE AJUSTARSE AL MARCO PREVISTO POR LA NORMA JURÍDICA.

EN EFECTO, EL HOMBRE COMO MILITANTE DE UNA SOCIEDAD, NO PUEDE TRASPASAR SU ACTUAR FUERA DE LOS CAUCES LEGALES, NO PUEDE APARTARSE DE LOS CÁNONES JURÍDICOS, YA QUE DE HACERLO TENDRÍA UNA SANCIÓN.

ASÍ ESTE INDISPENSABLE PRINCIPIO, ES RECTOR Y ORDENADOR DE LA VIDA JURÍDICA, AL GRADO TAL, QUE EN NUESTRA CARTA MAGNA SE ENCUENTRA REGULADO, Y LO ENCONTRAMOS EN EL ARTÍCULO 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y -- QUE A LA LETRA DICE:

NADIE PUEDE SER MOLESTADO EN SU PERSONA, FAMILIA, DOMICILIO, PAPELES O POSESIONES, SINO EN VIRTUD DE MANDAMIENTO ESCRITO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE, QUE FUNDE Y MOTIVE LA CAUSA LEGAL DEL PROCEDIMIENTO.

"PARA HACER EFECTIVO EL CUMPLIMIENTO DE ESTE PRECEPTO, -- SE ENCUENTRA EN NUESTRO MEDIO, CON EL JUICIO DE AMPARO, INSTITUCIÓN GENUINAMENTE MEXICANA CONCEBIDA POR MARIANO OTERO Y REJÓN, Y CONSIGNADA DESDE EL ACTA CONSTITUTIVA DE 1847, DOCUMENTO DE GRAN TRASCENDENCIA PARA LA VIDA JURÍDICA DE NUESTRO --- PAÍS.

"ESTE CUMPLIMIENTO ES VIGILADO POR EL PODER JUDICIAL, --

QUE TIENE LA MAGNA MISIÓN DE PROCURAR EL EFECTIVO AJUSTE DE -  
LAS AUTORIDADES AL MARCO LEGAL Y JURÍDICO, PROTEGIÉNDO LOS IN-  
TERESES DE LOS AFECTADOS POR DICHS ACTOS.

"DE ESTA FORMA, EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD REPRESENTA UNA  
TRASCENDENCIA SIN PARÁMETROS EN NUESTRO ÓRDEN JURÍDICO.

"SOBRE ESTE PRINCIPIO COMENTA EL DR. IGNACIO BURGOA LO -  
SIGUIENTE:

"EL ARTÍCULO 16 DE NUESTRA CONSTITUCIÓN ES UNO DE LOS --  
PRECEPTOS QUE IMPARTEN MAYOR PROTECCIÓN A CUALQUIER GOBERNADO,  
SOBRE TODO A TRAVÉS DE LA GARANTÍA DE LEGALIDAD QUE CONSAGRA,  
LA CUAL, DADA SU EXTENSIÓN Y EFECTIVIDAD JURÍDICA, PONE A LA  
PERSONA A SALVO DE TODO ACTO DE MERA AFECTACIÓN A SU ESFERA -  
DE DERECHO QUE NO SÓLO SEA ARBITRARIO, ES DECÍR, QUE NO ESTÉ  
BASADO EN NORMA LEGAL ALGUNA, SINO CONTRARIO A CUALQUIER PRE-  
CEPTO INDEPENDIEMENTE DE LA JERARQUÍA O NATURALEZA DEL OR-  
DENAMIENTO A QUE ESTA PERTENEZCA. ES POR ELLO POR LO QUE, SIN  
HIPÉRBOLE, SE PUEDE AFIRMAR QUE EL ALCANCE AMPLIAMENTE PROTEC-  
TOR DEL ARTÍCULO 16 CONSTITUCIONAL, DIFÍCILMENTE SE DESENVUEL-  
VE EN NINGÚN SISTEMA O RÉGIMEN JURÍDICO EXTRANJERO, A TAL PUN-  
TO QUE NO ES DABLE ACEVERAR QUE EN NINGÚN OTRO PAÍS EL GOBER-  
NADO ENCUENTRA SU ESFERA DE DERECHO TAN LIBERALMENTE PRESERVA-  
DA COMO EN MÉXICO, CUYO ÓRDEN JURÍDICO TOTAL, DESDE LA LEY IM-  
PRESA HASTA EL MÁS MINUCIOSO REGLAMENTO ADMINISTRATIVO, REGIS-  
TRA SU MÁS EFICAZ TUTELA EN LAS DISPOSICIONES IMPLICADAS EN -  
DICHO PRECEPTO." (36)

(36) BURGOA O. IGNACIO. LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES. ED. PORRÚA  
S. A. MÉXICO 1978. PÁG. 600

ESTE PRINCIPIO DE LEGALIDAD, ENCUENTRA SU APLICACIÓN EN EL CAMPO DEL REGISTRO, A TRAVÉS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL, ACTO MEDIANTE EL CUAL EL REGISTRADOR VIGILA QUE LOS DOCUMENTOS QUE CONTIENEN LOS ACTOS JURÍDICOS ALLÍ CONSIGNADOS SE AJUSTEN AL MARCO JURÍDICO MEDIANTE LA REUNIÓN DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY.

SOBRE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL OPINA EL MAESTRO ROCA -- SASTRE:

"EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD ES EL QUE IMPONE QUE LOS TÍTULOS QUE PRETENDAN SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SEAN SOMETIDOS A UN PREVIO EXAMEN, VERIFICACIÓN O CALIFICACIÓN, A FÍN DE QUE, SOLAMENTE TENGAN ACCESO LOS TÍTULOS VÁLIDOS Y PERFECTOS. LA CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS A INSCRIPCIÓN CONSTITUYE EL MEDIO O INSTRUMENTO PARA HACER EFECTIVO EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD. MEDIANTE ELLA, LOS TÍTULOS DEFECTUOSOS SON RECHAZADOS DEFINITIVA O PROVISIONALMENTE DEL REGISTRO, YA QUE EN ÉL SÓLO TIENEN ACCESO REGISTRAL LOS TÍTULOS PERFECTOS. LA CALIFICACIÓN CONSISTE EN EL EXAMEN, CENSURA O COMPROBACIÓN QUE DE LA LEGALIDAD DE LOS TÍTULOS PRESENTADOS A REGISTRO VERIFICA EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ANTES DE PROCEDER A LA INSCRIPCIÓN DE LOS MISMOS, REGISTRÁNDOLOS, SI E LLO ES PROCEDENTE, O DENEGADO O SUSPENDIENDO SU INSCRIPCIÓN CUANDO NO ESTEN ARREGLADOS A DERECHO. EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD SE MANIFIESTA EN NUESTRO SISTEMA DE REGISTRO COMO UNO DE LOS VARIOS ASPECTOS DEL PROCEDIMIENTO GENERAL DE INSCRIPCIÓN Y CONCRETAMENTE AL TIEMPO DE DESENVOLVER EL REGISTRADOR SU -- FUNCIÓN CALIFICADORA, LA CUAL CONSTITUYE LA BASE DE ACTUACIÓN

DEL LLAMADO PRINCIPIO DE LEGALIDAD." (37)

LAS FACULTADES QUE OTORGA EL ARTÍCULO 3021 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL QUE A LA LETRA DICE:

LOS REGISTRADORES CALIFICARÁN BAJO SU RESPONSABILIDAD -- LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN PARA LA PRÁCTICA DE ALGUNA -- INSCRIPCIÓN O ANOTACIÓN; LA QUE SUSPENDERÁN O DENEGARÁN EN -- LOS CASOS SIGUIENTES:

I.- CUANDO EL TÍTULO PRESENTADO NO SEA DE LOS QUE DEBEN INSCRIBIRSE O ANOTARSE;

II.- CUANDO EL DOCUMENTO NO REVISTA LAS FORMAS INTRÍNECAS QUE ESTABLEZCA LA LEY;

III.- CUANDO LOS FUNCIONARIOS ANTE QUIENES SE HAYA OTORGADO O RECTIFICADO EL DOCUMENTO, NO HAYAN HECHO CONSTAR LA CAPACIDAD DE LOS OTORGANTES O CUANDO SEA NOTORIA LA INCAPACIDAD DE ESTOS;

IV.- CUANDO EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO SEA CONTRARIO A LAS LEYES PROHIBITIVAS O DE INTERÉS PÚBLICO,

V.- CUANDO HAYA INCOMPATIBILIDAD ENTRE EL TEXTO DEL DOCUMENTO Y LOS ASIENTOS DEL REGISTRO;

VI.- CUANDO NO SE INDIVIDUALICEN LOS BIENES DEL DEUDOR -

(37) ROCA SASTRE RAMÓN M<sup>a</sup>. DERECHO..., OB. CIT., PÁGS. 225 - 533.

SOBRE LOS QUE SE CONSTITUYA UN DERECHO REAL, O CUANDO NO SE -  
FIJE LA CANTIDAD MÁXIMA QUE GARANTICE UN GRAVAMEN EN EL CASO  
DE OBLIGACIONES DE MONTO INDETERMINADO, SALVO LOS CASOS PRE--  
VISTOS EN LA ÚLTIMA PARTE DEL ARTÍCULO 3011, CUANDO SE DEN --  
LAS BASES PARA DETERMINAR EL MONTO DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZA  
DA; Y

VII.- CUANDO FALTE ALGÚN OTRO REQUISITO QUE DEBA LLENAR  
EL DOCUMENTO DE ACUERDO CON EL CÓDIGO U OTRAS LEYES APLICA---  
BLES.

## CAPITULO III

### BREVE ANALISIS DE SISTEMAS UTILIZADOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

- 1.- LOS ASPECTOS MATERIALES Y FORMALES DEL PROCESO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.
- 2.- DOCUMENTOS Y ACTOS INSCRIBIBLES, OBJETO Y REQUISITOS DE PROCEDENCIA.
- 3.- LA MATERIALIZACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES Y CANCELACIONES.
- 4.- SISTEMA DE LIBROS Y SUS CARACTERÍSTICAS.
- 5.- FOLIO REAL.

EN ESTE CAPÍTULO ANALIZARÉ LOS ASPECTOS MATERIALES, FORMALES, EL OBJETO, LOS REQUISITOS DE PROCEDENCIA, LA CANCELACIÓN, EL SISTEMA DE LIBROS Y FOLIO REAL DE LA INSCRIPCIÓN POR SER ÉSTA EL ANTECEDENTE FIDEDIGNO DE LA PROPIEDAD YA QUE DESDE AHÍ PARTEN TODOS LOS CARACTERES, MODALIDADES Y EFECTOS, DE DONDE ARRANCA LA HISTORIA DE LA FINCA, QUE ERA O SIGUE SIENDO OBJETO DE LAS ANOTACIONES SUCESIVAS PLANTEADAS ESPECÍFICAMENTE DE ACUERDO CON LAS DIVERSAS TRANSACCIONES A QUE PUEDE SUJETARSE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN. ESTO EQUIVALE A ASEVERAR QUE, - LA PRIMERA INSCRIPCIÓN ES EL FUNDAMENTO O EL ESLABÓN SOBRE EL QUE SE HARÁ LA CADENA DE ANOTACIONES ELABORADAS E INSCRIPCIONES SUCESIVAS, QUE PERMITIRÁN SABER LA HISTORIA ACTUALIZADA - DE LA FINCA O DERECHO INSCRITO, MEDIANTE PUBLICIDAD QUE OTORGA EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD; YA QUE LA INSCRIPCIÓN ES UNA FORMALIDAD JURÍDICA ESENCIAL QUE SOPORTA Y APOYA, PROTEGE Y AMPARA A LOS DERECHOS REALES Y EL DOMINIO DE LA PROPIEDAD VERDADERAMENTE ADQUIRIDA, GENERANDO EFECTOS CONTRA TERCEROS, A TRAVÉS DE LA PUBLICIDAD QUE LE DÁ LA INSTITUCIÓN REGISTRAL.

PRIMERAMENTE DESGLOSARÉ EL CONCEPTO DE SISTEMA REGISTRAL. SE ENTIENDE POR SISTEMA EL CONJUNTO DE PRINCIPIOS REUNIDOS ENTRE SÍ DE MODO QUE FORMEN UN CONJUNTO DE ELEMENTOS DE CUALQUIER ORDEN RELACIONADOS ENTRE SÍ Y ARMONICAMENTE CONJUGADOS.

PODEMOS DECIR QUE LOS SISTEMAS REGISTRALES SON EL CONJUNTO DE PRINCIPIOS QUE FIJAN LAS BASES CON FÍN DE REALIZAR LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES EN FORMA ORDENADA, MANIFESTANDO A TRAVÉS DE ELLOS SUS CONSECUENCIAS Y EFECTOS. EN ESTE SENTIDO, ENTENDEMOS LOS DISTINTOS MEDIOS A TRAVÉS DE LOS CUALES SE LLE

VA A CABO EN FORMA PRÁCTICA EL REGISTRO DE LOS ACTOS INSCRIBIBLES.

RECORDEMOS QUE EXISTEN VARIOS TIPOS DE SISTEMAS REGISTRALES, QUE DE ACUERDO AL CRITERIO ADOPTADO QUE SE SOSTENGA, PUEDEN SER:

A) "SISTEMA EN CUANTO A LOS EFECTOS QUE PRODUCE LA INSCRIPCIÓN, EFECTOS DE HECHO: EL ASUNTO TIENE UN CARÁCTER INFORMATIVO Y PUEDE SER CONSULTADO POR CUALQUIER PERSONA.

"EFECTOS PROBATORIOS: ES EL REGISTRO UN MEDIO PRIVILEGIADO DE PRUEBA, DE LO CONSIGNADO EN EL ASIENTO, SE EXIGE EL ASIENTO EN DICHA NOCIÓN DE VOLUNTAD PARA PRODUCIR EFICACIA O VALIDEZ MISMA DEL ACTO ( SISTEMA CONSTITUTIVO)", (38)

B) SISTEMA EN CUANTO A LA EFICACIA QUE PRODUCE LA INSCRIPCIÓN.

EN PRIMER TÉRMINO, TENEMOS AL SISTEMA QUE EXIGE COMO REQUISITO INDISPENSABLE, LA INSCRIPCIÓN PARA QUE EL ACUERDO DE VOLUNTADES QUE SE MANIFESTÓ FUERA DEL REGISTRO SE PERFECCIONE. A ESTE SISTEMA SE LE HA DENOMINADO SISTEMA CONSTITUTIVO Y SUS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS SON: QUE LA INSCRIPCIÓN SE PRESUME EXACTA SALVO PRUEBA EN CONTRARIO; QUE LA TRANSMISIÓN DEL DOMINIO ES INEFICAZ SI NO CONSTA EN EL REGISTRO Y TODO LO QUE AFECTE A UN INMUEBLE DEBE SER REGISTRADO PARA SU VALIDEZ.

(38) CARRAL Y DE TERESA LUIS, DERECHO..., OB. CIT., PÁG. 230.

EN SEGUNDO TÉRMINO ENCONTRAMOS AL SISTEMA QUE ÚNICAMENTE DECLARA LO SUCEDIDO POR UN ACUERDO DE VOLUNTADES FUERA DEL REGISTRO; A ESTE SISTEMA SE LE CONOCE CON EL NOMBRE DE: SISTEMA DECLARATORIO, CUYAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES LAS PODEMOS - SINTETIZAR EN LA SIGUIENTE FORMA; SÓLO UN ACUERDO DE VOLUNTADES PARA MODIFICAR O EXTINGUIR LO INSCRITO; ÚNICA FUNCIÓN: -- SURTIR EFECTOS FRENTE A TERCEROS. EL EJEMPLO DE ESTE SISTEMA LO ENCONTRAMOS EN EL DERECHO FRANCÉS.

POR ÚLTIMO TENEMOS EL SISTEMA DENOMINADO SUSTANTIVO EN - VIRTUD DEL CUAL LA INSCRIPCIÓN SURTE SUS EFECTOS SIN NECESIDAD DEL ACUERDO DE VOLUNTADES, YA QUE ÉSTE SE REALIZA CON EL REGISTRO MISMO. ESTE SISTEMA ACTUALMENTE LO ENCONTRAMOS EN EL DERECHO AUSTRALIANO, CONSISTE EN JUSTIFICAR EL ESTADO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD CON EL TÍTULO Y UNA VEZ CONSEGUIDO ÉSTE, - DAR TODA CLASE DE FACILIDADES PARA SU TRANSMISIÓN, RECONOCIENDO EL DOMINIO DE UNA MANERA ABSOLUTA CON LA SOLA PRESENTACIÓN DEL TÍTULO.

C) "SISTEMA EN CUANTO A LA FORMA QUE SE REALIZA LA INSCRIPCIÓN.

"TRANSCRIPCIÓN: POR LA CUAL EL DOCUMENTO SE ARCHIVA O COPIA ÍNTEGRAMENTE EN LOS LIBROS DEL REGISTRO.

"FOLIO PERSONAL: EN ESTOS LIBROS SE LLEVA POR ÍNDICE DE PERSONAS O SEA DE PROPIETARIOS O TITULARES DE DERECHO REALES.

"FOLIO REAL: EN LOS LIBROS SE LLEVA POR FINCAS A CADA UNA DE LAS CUALES SE LE ABRE UN FOLIO EN QUE SE INSCRIBEN TODOS -

LOS CAMBIOS, GRAVÁMENES, ETC., RELACIONADO CON DICHA FINCA",  
(39)

1.- LOS ASPECTOS MATERIALES Y FORMALES DEL PROCESO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.

PARA QUE EL REGISTRO PÚBLICO SEA VÁLIDO, LA PROPIEDAD IN MUEBLE DEBERÁ APEGARSE A TODOS Y CADA UNO DE LOS PASOS QUE IM PONE EL PROCESO REGISTRAL CONCEBIDO DESDE SU ASPECTO FORMAL Y MATERIAL. SIN ELLOS NO SE CUBREN LOS REQUISITOS QUE, POR LEY, REGLAMENTOS E INSTRUCTIVOS O CIRCULARES, QUEDEN SEÑALADOS, O SEA QUE EL ASPECTO MATERIAL LO CONSTITUYEN LA FINCA Y LAS PERSONAS ( COMPRADOR Y VENDEDOR) QUE CONSTITUYEN EL ACTO SUJETO A REGISTRO Y SE MATERIALIZA CUANDO SE PRACTICA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD O SEA QUE ES UN ACTO - PROCEDIMENTAL A TRAVÉS DEL CUAL, EL REGISTRADOR OBSERVANDO -- LAS FORMALIDADES LEGALES, MATERIALIZA, EN EL LIBRO O FOLIO CO RRESPONDIENTE, EL ACTO JURÍDICO USANDO LA FORMA ESCRITA.

EQUIVALE A CONSTANCIA O EVIDENCIA FENACIENTE DE LA LEGITI MIDAD QUE RESPALDA EL ACTO REGISTRAL FACILITADA POR EL PRIN-- CIPIO DE LA PUBLICIDAD DEL MISMO, MEDIANTE LAS CERTIFICACIO-- NES.

(39) CARRAL Y DE TERESA LUIS, DERECHO..., OB. CIT., PÁG. 229.

LA INSCRIPCIÓN ES UNA FORMALIDAD JURÍDICA Y ESENCIAL QUE SOPORTA, APOYA, PROTEGE Y AMPARA LOS DERECHOS REALES Y EL DOMINIO DE PROPIEDAD VERDADERAMENTE ADQUIRIDOS, GENERANDO EFECTOS CONTRA TERCEROS, A TRAVÉS DE LA PUBLICIDAD QUE LE DÁ LA INSTITUCIÓN REGISTRAL. EN OTRAS PALABRAS, ES LA RECEPCIÓN DE LA POTESTAD PLENA CON DISPOSICIÓN A SU VEZ PARA HACER FACTIBLE LAS DIVERSAS SITUACIONES QUE LA PROPIEDAD MISMA PUEDE PROVOCAR O CAUSAR.

SE DICE QUE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN ES EL ANTECEDENTE FIDEDIGNO DE LA PROPIEDAD Y DE AHÍ ARRANCA LA HISTORIA DE LA FINCA MISMA, QUE ERA O SIGUE SIENDO OBJETO DE LAS ANOTACIONES SUCESIVAS PLANTEADAS ESPECÍFICAMENTE DE ACUERDO CON LAS DIVERSAS TRANSACCIONES A QUE PUEDE SUJETARSE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN. ÉSTO EQUIVALE A ASEVERAR QUE LA PRIMERA INSCRIPCIÓN ES EL FUNDAMENTO O ESLABÓN SOBRE EL QUE SE HARÁ LA CADENA DE ANOTACIONES ELABORADAS E INSCRIPCIONES SUCESIVAS, QUE PERMITIRÁN SABER LA HISTORIA ACTUALIZADA DE LA FINCA O DERECHO INSCRITO, MEDIANTE LA PUBLICIDAD QUE OTORGA EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

## 2.- DOCUMENTOS Y ACTOS INSCRIBIBLES, OBJETO Y REQUISITOS DE PROCEDENCIA.

LOS TÍTULOS SOBRE CUYA BASE SE ADQUIERE, TRANSMITE, MODIFIQUE, GRAVE O SE EXTINGA EL DOMINIO, LA POSESIÓN O LOS DEMÁS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES SON LOS SIGUIENTES:

ÁGRUPACIÓN DE PREDIOS, APROBACIÓN DE INMUEBLES, ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, APEO Y DESLINDE, AUTO DECLARATORIO

DE HEREDEROS, CAPITULACIONES MATRIMONIALES, CESIÓN DE DE RECHOS, CÉDULAS HIPOTECARIAS, COMPRAVENTA DE INMUEBLES - CON RESERVA DE DOMINIO, COMPRAVENTA DE INMUEBLES, CONDOMINIO, CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR, CRÉDITO DE - HABILITACIÓN Y AVÍO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, DACIÓN EN PAGO, DISOLUCIÓN DE COPROPIEDAD, ASOCIACIONES CIVILES, - DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, DONACIONES, EMBARGOS FIDEICOMISOS EN GARANTÍA Y TRASLATIVOS DE DOMINIO, FUNDACIONES DE BENEFICENCIA PRIVADA, FRACCIONAMIENTOS, LOTIFICACIONES, EXPROPIACIONES, HIPOTECAS, INFORMACIONES DE DOMINIO Y POSESORIAS, PERMUTAS DE BIENES INMUEBLES, PRENDA, PODERES Y RENOVACIÓN DE LOS MISMOS, PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, SERVIDUMBRES, USUFRUCTO USO Y HABITACIÓN, SOCIEDADES CIVILES, SUBDIVISIÓN DE PREDIOS, RELOTIFICACIÓN DE PREDIOS, SUBROGACIÓN DE DERECHOS, SUBSTITUCIÓN DE ACCREDORES Y DEUDORES, TESTAMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS, - CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR UN PERÍODO MAYOR DE SEIS AÑOS Y AQUELLOS EN QUE SE HAYA EFECTUADO UN ANTICIPO O ANTICIPOS DE RENTA POR MÁS DE TRES AÑOS.

LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DE SOCIEDADES CIVILES Y LO QUE LAS FORMAN.

LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DE LAS ASOCIACIONES Y SOCIEDADES CIVILES Y LA QUE LAS FORME Y SUS ESTATUTOS.

LAS FUNDACIONES Y ASOCIACIONES DE BENEFICENCIA PRIVADA.

LAS RESOLUCIONES JUDICIALES O DE ÁRBITROS O ARBITRADORES QUE PRODUZCAN ALGUNOS DE LOS EFECTOS ANTES MENCIONADOS.

LOS TESTAMENTOS POR EFECTO DE LOS CUALES SE DEJE LA PROPIEDAD DE BIENES RAÍCES O DE DERECHOS REALES, HACIÉNDOSE EL REGISTRO DESPUÉS DE LA MUERTE DEL TESTADOR.

EN CASO DE INTESTADO, EL AUTO DECLARATORIO DE HEREDEROS LEGÍTIMOS Y EL NOMBRAMIENTO DE ALBACEA DEFINITIVO.

EN LOS CASOS PREVISTOS EN LOS PUNTOS ANTERIORES SE TOMARÁ RAZÓN DEL ACTA DE DEFUNCIÓN DEL AUTOR DE LA HERENCIA.

LAS RESOLUCIONES JUDICIALES EN QUE SE DECLARE UN CONCURSO O SE ADMITA UNA CESIÓN DE BIENES.

EL TESTIMONIO DE LA INFORMACIÓN 'AD-PERPETUAM' PROMOVIDAS Y PROTOCOLIZADAS DE ACUERDO CON LO QUE DISPONGA EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.

LOS DEMÁS TÍTULOS QUE LA LEY ORDENE EXPRESAMENTE QUE SEAN REGISTRADOS.

LAS ANOTACIONES SON ACTOS DE PROCEDIMIENTO A CARGO DEL TENERO O REGISTRADOR PARA PATENTIZAR A TRAVÉS DE LA FORMA ES CRITA CUESTIONES IMPORTANTES DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.

LA ANOTACIÓN ES EL ACTO PROCEDIMENTAL A TRAVÉS DEL CUAL SE INSCRIBE, AL MARGEN DEL ASIENTO O INSTRUCCIÓN PRINCIPAL EN FORMA PREVENTIVA O PROVISIONAL, UNA SITUACIÓN JURÍDICA QUE AFECTE O GRAVE EL BIEN O EL DERECHO QUE AMPARA DICHA INSCRIPCIÓN.

LA DIFERENCIA DE LA ANOTACIÓN CON RESPECTO A LA INSCRIP-

CIÓN, ES, DE ACUERDO A LO FORMAL Y A SU NATURALEZA.

"DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LO FORMAL, QUIERE DECIR QUE MIENTRAS LA INSCRIPCIÓN SE VERIFICA EN LA PARTE PRINCIPAL O CENTRAL DE CADA FOJA DE LIBRO CORRESPONDIENTE, LA ANOTACIÓN, EN CAMBIO, SE REALIZA AL MARGEN IZQUIERDO DE DICHA INSCRIPCIÓN SIENDO OBLIGATORIO QUE SIEMPRE CORRESPONDA CON AQUELLA PARA QUE PUEDA TENER VIDA, YA QUE SI NO EXISTE LA INSCRIPCIÓN NO HABRÁ LUGAR A LA ANOTACIÓN.

"DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA NATURALEZA, LA ANOTACIÓN ES UN ASIENTO O INSCRIPCIÓN TRANSITORIA QUE CONTRASTA CON LA COMÚNMENTE LLAMADA INSCRIPCIÓN EN EL SENTIDO ESTRICTO Y QUE ES DEFINITIVA; LA ANOTACIÓN NORMALMENTE TIENE POR OBJETO, EL PATENTIZAR, DENTRO DE LA HISTORIA DE UNA FINCA, UNA SITUACIÓN JURÍDICA INMOBILIARIA, UN LITIGIO, UNA GARANTÍA, UNA CAUSIÓN O SEGURIDAD A UN ACREEDOR FRENTE A LAS FACULTADES DE DISPOSICIÓN DEL DEUDOR TITULAR DEL DERECHO SOBRE EL CUAL SE HA LLEVA DO A CABO LA ANOTACIÓN.

"PARA QUE LA ANOTACIÓN SE LLEVE A CABO, ES NECESARIA LA INSTANCIA DE PARTE, O BIEN EL MANDATO DE UN ÓRGANO JURISDICCIONAL O ALGUNA OTRA AUTORIDAD COMPETENTE. EN EL PRIMER CASO, LA ANOTACIÓN SE SOLICITA CON LA PRESENTACIÓN DEL TÍTULO O DOCUMENTO Y EL SEGUNDO CON EL DOCUMENTO QUE CONTENGA LA RESOLUCIÓN CORRESPONDIENTE." (40)

EN EL DISTRITO FEDERAL LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS, LAS

(40) COLÍN SÁNCHEZ GUILLERMO, PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, EDITORIAL PORRUA, 1972, MÉXICO, PÁGS. 71 Y SIGS.

NOTAS RELATIVAS AL OTORGAMIENTO DE FIANZAS Y CANCELACIONES, - LAS ÓRDENES DE SUSPENSIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVAS, LAS NOTAS DE REFERENCIA DE OTRAS INSCRIPCIONES SERÁN OBJETO DE ANOTACIONES MARGINALES.

### 3.- LA MATERIALIZACION DE LAS INSCRIPCIONES Y CANCELACIONES.

LAS INSCRIPCIONES, ANOTACIONES Y CANCELACIONES SE MATERIALIZAN POR MEDIO DE LA ESCRITURA EN LOS LIBROS CORRESPONDIENTES, RAZÓN POR LA CUAL ACUDIRÉ A LOS REGLAMENTOS RESPECTIVOS CON EL FIN DE DEJAR CONSTANCIA EN CUANTO A LAS DISPOSICIONES JURÍDICAS QUE EN ESE ORDEN PREVIENEN LA MATERIA REGISTRAL.

EN OTRAS PALABRAS, EL ELEMENTO FORMAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ES LA INSCRIPCIÓN REQUISITADA EN SUS DIFERENTES MODOS Y EL ELEMENTO MATERIAL ES EL DOCUMENTO ESCRITURAL EN SÍ MISMO CONSIDERADO.

"SUS REQUISITOS EN EL DISTRITO FEDERAL Y LAS OPERACIONES Y ACTOS REGISTRALES DEBERÁN TENER LAS SIGUIENTES CONDICIONES Y REQUISITOS DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL 'FORMATUM': TENER 50 CENTÍMETROS DE LARGO Y 32 CENTÍMETROS DE ANCHO, CADA PÁGINA TENDRÁ UN MARGEN IZQUIERDO DE 15 CENTÍMETROS Y 2 CENTÍMETROS AL MARGEN DERECHO; ESTARÁN EMPASTADOS Y FORRADOS DE TELA Y -- PROTEGIDOS CON ESQUINAS METÁLICAS. EN LA PRÁCTICA, LOS MÁRGENES IZQUIERDOS DE CADA LIBRO SE UTILIZARÁN PARA INSCRIBIR LAS ANOTACIONES Y EL ESPACIO CENTRAL PARA HACER LAS INSCRIPCIONES. CADA UNO DE LOS VOLÚMENES SERÁN AUTORIZADOS POR EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, QUIEN ASENTARÁ, EN LA PRIMERA Y EN LA ÚLTIMA DE LAS FOJAS, LA SIGUIENTE LEYENDA:

"QUEDA AUTORIZADO ESTE LIBRO CON FOJAS ÚTILES PARA LA -- INSCRIPCIÓN CORRESPONDIENTE A LA SECCIÓN: MÉXICO D. F. Y LA -- FECHA. CADA LIBRO TENDRÁ EN LA PORTADA LA SECCIÓN CORRESPONDIENTE, LA SERIE, NÚMERO DE TOMO Y DE VOLUMEN, CON LA VARIANTE DE QUE LAS ÚLTIMAS 15 HOJAS DE CADA VOLUMEN SE DEJARÁN EN BLANCO PARA SER USADAS CUANDO LOS CASOS LO REQUIERAN, PARA -- LAS ANOTACIONES MARGINALES QUE NO HAYAN TENIDO CUPO EN LOS ESPACIOS ANTES INDICADOS, HACIENDO SÓLO REFERENCIA AL NÚMERO DE INSCRIPCIÓN DE QUE SE TRATE. UNA VEZ TERMINADO EL LIBRO TENDRÁ UNA RAZÓN DE CIERRE CONSISTENTE EN ESCRIBIR LA SECCIÓN, -- EL NÚMERO DE TOMO Y VOLUMEN; NÚMERO DE INSCRIPCIONES QUE CONSTEN EN EL MISMO, FECHA DEL CIERRE, SELLO DE LA OFICINA Y FIRMA DEL TITULAR DEL REGISTRO." (41)

#### 4.- SISTEMA DE LIBROS Y SUS CARACTERISTICAS.

##### A) LIBRO DE REGISTRO.

LOS LIBROS SE DISTRIBUYEN POR SECCIONES ATENDIENDO A LA NATURALEZA DEL ACTO DE LA INSCRIPCIÓN. ASÍ, HABRÁ LIBROS -- DE SECCIÓN PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA, ETC.

B) LA DISTRIBUCIÓN POR SECCIONES Y LA NATURALEZA DE LOS ACTOS INSCRIBIBLES, ANOTABLES Y CANCELABLES.

CON RESPECTO AL DISTRITO FEDERAL EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD SEÑALA LA DISTRIBUCIÓN POR SEC

(41) COLÍN SÁNCHEZ GUILLERMO, CIRCULARES DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, ED. PATRIA, 1975, MÉXICO, PÁGS. 84 Y SIGS.

CIONES, SE PLANTEA POR LA CONVENIENCIA DE CLASIFICAR LOS ACTOS INSCRIBIBLES SEGÚN SU NATURALEZA; O SEA QUE EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD SEÑALA QUE LA DISTRIBUCIÓN POR SECCIONES SE PLANTEA POR LA CONVENIENCIA DE CLASIFICAR LOS ACTOS INSCRIBIBLES SEGÚN SU NATURALEZA DE ACUERDO A LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN:

SECCION PRIMERA.- SE UTILIZARÁ PARA LAS INSCRIPCIONES DE TÍTULOS A TRAVÉS DE LOS CUALES SE PODRÁ ADQUIRIR, TRANSMITIR, MODIFICAR, EXTINGUIR EL DOMINIO O LA POSESIÓN SOBRE BIENES IN MUEBLES.

ESTA SECCIÓN ESTARÁ COMPUESTA POR TRES SERIES DE LIBROS DENOMINADOS: A, B, C, Y BAJO LA ADMINISTRACIÓN RESPONSABLE DE UN REGISTRADOR; EN LOS LIBROS DE LA SERIE A, HABRÁ INSCRIPCIONES DE TESTIMONIOS DE ESCRITURA PÚBLICA; EN LA SERIE B, LAS INSCRIPCIONES DE ESCRITURAS PRIVADAS Y, EN LA SERIE C, SE REGISTRARÁN LAS RESOLUCIONES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS Y LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS QUE DERIVAN COMO CONSECUENCIA DE ESAS RESOLUCIONES.

SECCION SEGUNDA.- AQUÍ SE REALIZAN INSCRIPCIONES DE TÍTULO POR LOS QUE SE GRAVA EL DOMINIO DE BIENES INMUEBLES Y AQUELLOS POR LOS QUE SE ADQUIEREN, TRANSMITEN, MODIFIQUE, GRAVE O EXTINGA LOS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES DISTINTOS -- DEL DOMINIO.

SECCION TERCERA.- SE REFIERE A LA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS RELATIVOS A BIENES INMUEBLES.

SECCION CUARTA.- SE UTILIZA PARA LA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS RELATIVOS A PERSONAS MORALES; EL CONCEPTO DE PERSONA MORAL SE REFIERE JURÍDICAMENTE A LAS ASOCIACIONES, SOCIEDADES CIVILES Y FUNDACIONES DE ASISTENCIA PRIVADA, EXCEPTO A LAS SOCIEDADES MERCANTILES PORQUE ÉSTAS SE INSCRIBEN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO QUE TIENEN UN RÉGIMEN EMINENTEMENTE FEDERAL.

SECCION QUINTA.- TIENE A SU CUIDADO LOS ÍNDICES Y SE ENCARGA DE PRACTICAR LAS BÚSQUEDAS Y RENDIR LOS INFORMES NECESARIOS PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS.

SECCION SEXTA.- ESTARÁ BAJO LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR QUE AUTORIZA LAS INSCRIPCIONES EN LOS LIBROS DE LA SECCIÓN PRIMERA SERIE B, Y EXTENDERÁ LA RATIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS PRIVADOS.

SECCION SEPTIMA.- TIENE SEÑALADAS TODAS LAS FUNCIONES -- QUE DESEMPEÑA LA OFICIALÍA DE PARTES.

## 5.- FOLIO REAL.

A) ANTECEDENTES.- UNA VEZ ANALIZADA EN EL CAPÍTULO ANTERIOR LA SITUACIÓN QUE CON ANTELACIÓN GUARDABA LA INSTITUCIÓN DEL REGISTRO Y SU CONEXIÓN CON EL SISTEMA Y PROCEDIMIENTO REGISTRAL, CABE AHORA ANALIZAR OTRO SISTEMA QUE INDISCUTIBLEMENTE OFRECE MAYORES VENTAJAS QUE EL ANTERIOR DE LIBROS, PUES SU CONFIABILIDAD, FÁCIL MANEJO E INDIVIDUALIDAD LO HACEN IDÓNEO PARA LOGRAR LOS PROPÓSITOS REGISTRALES.

TODOS SABEMOS QUE LA FÉ PÚBLICA SE ENCUENTRA DEPOSITADA EN FEDATARIOS TALES COMO NOTARIOS, ACTUARIOS, SECRETARIOS, -- CON RESPECTO AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, LOS TITULARES DEL MISMO SE AUXILIARÁN POR LOS REGISTRADORES Y DEMÁS PERSONAL DE LA INSTITUCIÓN, CADA UNO EN LA ESFERA DE SU COMPETENCIA, DE LAS FUNCIONES Y DE LAS ATRIBUCIONES QUE DEBE REALIZAR.

LA REFORMA LEGAL DEL 3 DE ENERO DE 1979 NO HA OMITIDO LA GARANTÍA DE AUDIENCIA QUE ESTÁ EXPRESADA EN EL ARTÍCULO 8º, -- DE NUESTRA CARTA MAGNA. ÉSTA ES MUY CLARA AL RESPECTO Y SEÑALA QUE: "LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS PÚBLICOS RESPETARÁN EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PETICIÓN, SIEMPRE QUE ÉSTE SE FORMULE POR ESCRITO DE MANERA PACÍFICA Y RESPETUOSA; PERO EN MATERIA POLÍTICA SÓLO PODRÁN HACER USO DE ESE DERECHO LOS CIUDADANOS DE LA REPÚBLICA". EN OTROS TÉRMINOS SE OTORGA CONSTITUCIONALMENTE LA OPORTUNIDAD A LOS NACIONALES POR NACIMIENTO O NATURALIZACIÓN PARA SER ESCUCHADOS VÍA EL RECURSO ADMINISTRATIVO, CUANDO, EN MATERIA DE PROCESO REGISTRAL, LA CALIFICACIÓN QUE SE REQUIERE DE UN DOCUMENTO ESCRITURAL LES RESULTE DESFAVORABLE O EN CONTRA.

LA COMISIÓN QUE TUVO A SU CARGO EL ESTUDIO Y ANÁLISIS -- DEL NUEVO SISTEMA ESTUVO CONSCIENTE DE LAS EXTREMADAS URGENCIAS, QUE TENÍA PARA SUPRIMIR TODOS AQUELLOS ACTOS Y FORMAS -- QUE DURANTE MUCHOS AÑOS HABÍAN CARACTERIZADO AL PROCESO REGISTRAL SIN DEJAR DE CONSIDERAR SUS VENTAJAS Y OBTENIR SUS DEEFECTOS GRAVES Y ORGANIZACIÓN, MISMAS SITUACIONES QUE YA DESDE VARIOS AÑOS ATRÁS SE CONSIDERABAN INCONGRUENTES CON LAS NECESIDADES DE CAMBIO Y LAS DEMANDAS DE LA VIDA INSTITUCIONAL DE NUESTROS DÍAS.

LA NECESIDAD DE INSTRUMENTAR LAS INSCRIPCIONES Y ANOTA--

CIONES EN UNA INNUMERABLE SERIE DE VOLÚMENES COMO LAS QUE SE EMPLEABAN PARA ESOS PROPÓSITOS, ESTARÍAN PROVOCANDO ENORMES E INFINITAS DESVENTAJAS EN EL MOMENTO PRESENTE Y OBSTACULIZARÍAN TODAS LAS GARANTÍAS SOBRE LA SEGURIDAD REGISTRAL.

PODRÍA ASEGURAR QUE EL SISTEMA ANTERIOR ERA DEMASIADO -- CONFUSO Y PLAGADO DE COMPLEJIDADES, PARA SU DIFÍCIL MANEJO, RESULTANDO DE ESTA MANERA DEMASIADO INAPROPIADO, PERO EN FÍN, ERAN OTRAS LAS CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPO Y PODRÍA DECIR QUE EL SISTEMA REGISTRAL FUÉ BUENO PARA SU TIEMPO.

EL ARTÍCULO 118 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DICE QUE, "LA FINCA ES LA UNIDAD BÁSICA REGISTRAL". ESTO QUIERE DECIR EN TÉRMINOS DE ADMINISTRACIÓN REGISTRAL QUE, EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA SE ESTARÁ REALIZANDO ABRIENDO UN FOLIO DE DERECHOS REALES POR SEPARADO, PARA CADA FINCA. AUTOMÁTICAMENTE ESTA NUEVA CONCEPCIÓN O PROCESO ABRE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD TODA UNA ÉPOCA DE INNOVACIONES. PERO BIEN ES SABIDO QUE, AÚN CUANDO ELLO NO CONSTITUYE UN INVENTO, SI ES CIERTO QUE ESTE SISTEMA RESULTA ALTAMENTE OPERATIVO, DE TAL MANERA QUE RESUELVE TODOS LOS PROBLEMAS QUE PRÁCTICAMENTE SE PRESENTAN, PROBLEMAS VIEJOS Y NUEVOS, TODOS ELLOS PROVOCADOS POR LAS GRANDES PRESIONES DE LA EXPLOSIÓN URBANA.

LA ACEPTACIÓN DEFINITIVA DEL FOLIO REAL Y LA INTRODUCCIÓN DE LOS MEDIOS ELECTROMECÁNICOS, SI BIEN HEMOS EMPEZADO A CONSTATAR QUE SU INCIDENCIA EN PROCESO REGISTRAL COBRA GRAN ACCELERACIÓN PARA LOS EFECTOS PREVISTOS, QUERRÁ DECIR ESTO, -- QUE EL MISMO SISTEMA DE FOLIO REAL TECNIFICADO NO VENDRÁ A -- DESNATURALIZAR LA ESENCIA JURÍDICA DE LOS PRINCIPIOS REGISTRA

LES DONDE TIENE SU BASAMENTO LEGAL Y TRADICIONAL EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD". (42)

UNO DE LOS VERDADEROS ESCLARECIMIENTOS QUE PROVOCA LA INTRODUCCIÓN DEL SISTEMA DE FOLIO REAL, ES QUE REAFIRMA SISTEMÁTICAMENTE A LA FINCA COMO LA UNIDAD BÁSICA REGISTRAL, ÉSTA ADQUIERE SU INDIVIDUALIZACIÓN, CADA FINCA AÚN CUANDO HUBIERE -- CONCURRENCIA DE DOMINIO PLURAL DE PROPIEDAD, SU HISTORIA REGISTRAL, LA QUE SE ORIGINA A PARTIR DE LA FECHA DE LA INSCRIPCIÓN ORIGINAL, O SEA, A PARTIR DEL MOMENTO EN QUE SE VACÍA EN EL FOLIO REAL, EL NOMBRE DEL ADQUIRENTE, LA UBICACIÓN Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.

EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO ADQUIERE INDIVIDUALMENTE O POR SEPARADO, UNA VERDADERA Y EFECTIVA APLICACIÓN; EN EL FOLIO REAL A LA VISTA SE PODRÁ CAPTAR FÁCIL Y PLENAMENTE TODO - EL MOVIMIENTO RECIENTEMENTE REGISTRAL QUE LA FINCA HA TENIDO, ÉSTO ES LA FINALIDAD AGILIZANTE Y DINÁMICA DE LOS SERVICIOS - JURÍDICOS QUE GENERARÁ UTILIZAR EL FOLIO REAL PARA MECANIZAR TODO EL PROCESO REGISTRAL.

"POR LO QUE SE REFIERE AL PRINCIPIO DE PRIORIDAD, ÉSTE - ADQUIERE EL PLENO CUMPLIMIENTO EN SU APLICACIÓN AL LADO DEL - SISTEMA DEL FOLIO REAL, PORQUE TODOS LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS AL REGISTRO SERÁN SERIADOS DE INMEDIATO POR MÁQUINAS CORRELATORAS Y ASENTADAS EN EL FOLIO DIARIO DE ENTRADAS Y TRÁMITE. OBRANDO EN FORMA AUTOMÁTICA AL MOMENTO DE QUE SE LLEVA A

(42) PROYECTO DE REFORMA AL SISTEMA, 1977, MÉXICO, REGISTRO - PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, PÁGS. 42 Y SIGS.

CABO LA PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE REQUIERE UN ACTO - INSCRIPCIONAL DENTRO DEL FOLIO REAL, EL PRINCIPIO DE LA PUBLICIDAD COBRA UNA FUERZA PRÁCTICA ENORME DADO QUE SE LE IMPRIME TODO EL DINAMISMO, ASÍ COMO EL ASPECTO MATERIAL O DE FONDO, - LA PUBLICIDAD REGISTRAL PROVOCARÁ, INDEFECTABLEMENTE TODOS -- LOS EFECTOS PREVISTOS JURÍDICAMENTE.

EL FOLIO REAL CONSTITUYE INDUDABLEMENTE, UN EJE FUNDAMENTAL DEL SISTEMA DE REGISTRACIÓN QUE SE HA IMPLEMENTADO EN EL DISTRITO FEDERAL, SUBSTITUYENDO AL TRADICIONAL SISTEMA DE INSCRIPCIÓN EN LIBROS QUE RESULTABA ELEVADAMENTE DILATORIO. HABÍA CASOS EN QUE TARDABAN AÑOS LA FORMULACIÓN DE DOCUMENTOS - ESCRITURALES.

AUNADO A ELLO POR LO MENOS ECONÓMICAMENTE, EL SISTEMA A BASE DE LIBROS RESULTABA DEMASIADO COSTOSO POR LA NECESIDAD - DE UTILIZAR DEMASIADA GENTE A LA TAREA DE EJECUTAR TODOS LOS TRÁMITES QUE IMPLICABA EL PROCESO REGISTRAL DE LOS AÑOS SESENTA PARA ATRÁS. YA SE HA HABLADO SOBRE LAS VENTAJAS DE UN - SISTEMA SOBRE OTRO Y LA NECESIDAD DEL CAMBIO YA QUE ÉSTE NO - ESTÁ OBEDECIENDO A UN DESEO OCIOSO DE INNOVACIÓN, SINO QUE EL FOLIO REAL ES UNA RESULTANTE DE LA PROPIA EVOLUCIÓN DEL FENÓMENO INSTITUCIONAL PÚBLICO Y PRIVADO Y, COMO HE DICHO EN REPETIDAS OCASIONES POR LAS FUERTES PRESIONES DE LA EXPLOSIÓN DEMOGRÁFICA Y POR ENDE, DE LA GRAN EXPLOSIÓN SUB-URBANA E INTERURBANA PROVOCADA A SU VEZ POR EL ENSANCHAMIENTO DE LOS NUEVOS CONGLOMERADOS URBANOS A TRAVÉS DE LA APERTURA DE LOS NUEVOS - FRACCIONAMIENTOS LUEGO ES LÓGICO QUE LOS PROCEDIMIENTOS Y MÉTODOS DE REGISTRACIÓN DE HACER MÁS DE CIENTO AÑOS, SE TUVIERON -

QUE TRANSFORMAR Y ADAPTAR A LOS NUEVOS SISTEMAS DE VIDA INSTITUCIONAL, ECONÓMICA, SOCIAL, PÚBLICA Y CULTURAL ES DECIR, UN DISTRITO FEDERAL CON UN ALTO ÍNDICE DE PROBLEMAS EN LA PROTECCIÓN Y SEGURIDAD QUE DEBE TENER LA TENENCIA DE LA TIERRA POR LO QUE ES NECESARIO TENER QUE ECHAR MANO DE NUEVAS MEDIDAS - TÉCNICAS QUE ESTABLEZCAN NUEVOS MÉTODOS REGISTRALES QUE RESUELVAN EN FORMA EFECTIVA EL REZAGO Y EL ALTO ÍNDICE DE MARGINACIÓN INSCRIPCIONAL.

EL FOLIO REAL PROYECTA UNA TENDENCIA, POR PRINCIPIO, QUE EVITA EL ACERVO HISTORIAL VACIADO DESORDENADAMENTE SOBRE CADA FINCA, DADO QUE ÉSTA HA SIDO CONSIDERADA UNA UNIDAD BÁSICA REGISTRAL, Y DE QUE ESOS ELEMENTOS, DE REFERENCIA HISTÓRICA SE DESGREGUEN EN UNA SERIE INDEFINIDA DE LIBROS, EVITANDO CON ELLO, ESTABLECER LA SECUENCIA DE DIVERSAS OPERACIONES MEDIANTE UNA INJUSTIFICADA E INEXPLICABLE RED DE NOTAS RELACIONADAS. - POR OTRO LADO, EL FORMATO Y PROPORCIONES DEL FOLIO REAL SE ESPECIFICAN SOBRE LA BASE DE UN DETALLADO ESTUDIO, CON LA FINALIDAD DE HABILITAR SU MANEJO MEDIANTE INSTRUMENTOS MECÁNICOS Y ELECTRÓNICOS, LO CUAL CREA UN AVANCE TREMENDO EN MATERIA REGISTRAL EN LA QUE SE PROYECTA ORDEN AL GANAR TODAS LAS VENTAJAS EN EFICIENCIA, BREVEDAD DE TIEMPO, COSTO DE PROCESO ADMINISTRATIVO Y AMINORAMIENTO DE GENTES BURÓCRATAS QUE INTERVIENEN A ESTE NIVEL, EN EL PROCESO ADMINISTRATIVAMENTE REGISTRAL

EN CONCLUSIÓN, EL FOLIO REAL TRAE APAREJADOS LOS SIGUIENTES HECHOS EN FORMA SIMULTÁNEA PARA EFECTO DE DARLE LA VERDADERA EXPEDITACIÓN A LOS DOCUMENTOS REGISTRALES:

- "INTENSIFICAR LA CENTRALIZACIÓN DEL SERVICIO Y POR CON SECUENCIA DESVINCULARLO DE LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.
- "MECANIZARLO HASTA DONDE LA FUNCIÓN Y SUS NECESIDADES

LO REQUIERAN.

- "CONTAR CON UN PERSONAL MÁS CALIFICADO Y BIEN REMUNERADO Y DESCONTAR AL TRADICIONAL PERSONAL QUE HA CONTRATADO EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD: IMPREPARADO, CASI ANALFABETO, MAL PRESENTADO Y CARENTE DE CONCIENCIA ADMINISTRATIVA.

- "PUGNAR POR LA CONSTRUCCIÓN DE LOCALES QUE ESTÉN DOTADOS DE TODAS LAS INSTALACIONES Y EQUIPOS DE TRABAJO.

- "INTRODUCIR LA ELECTROMECAÁNICA Y LAS MÁQUINAS MÁS MODERNAS COMO SON EL TELEX, LA COMPUTADORA, ETC.". (43)

**B) CONCEPTO DEL FOLIO REAL.**- CONSIDERANDO EN SÍ MISMO, EL FOLIO REAL, IMPLICA UN CONJUNTO DE ENORMES BENEFICIOS Y PARA ENTRAR EN DETALLES, "EL FOLIO REAL SE DEFINE COMO EL INSTRUMENTO MÁS DINÁMICO QUE SE APLICA A LA CONSUMACIÓN MATERIAL DEL PRINCIPIO Y DE LA PRÁCTICA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN REFERENCIA CON TODOS AQUELLOS ACTOS O CONTRATOS QUE TIENEN COMO BASE JURÍDICA UNA MISMA FINCA, BIEN INMUEBLE O PERSONA MORAL Y QUE COMPRENDIENDO TODOS LOS REQUISITOS FORMALES DE VALIDEZ, AMERITEN EL REGISTRO SEGÚN LO QUE ORDENA LA LEY PARA EFECTO DE OponIBILIDAD ANTE TERCEROS". (44)

ESTA DEFINICIÓN ES DEMASIADO EXPLÍCITA PUESTO QUE LA ESENCIA DE SU DEFINICIÓN MATERIAL LO CONSTITUYE, LA FINCA COMO UNIDAD FÍSICA SOBRE LO QUE SE EJERCERÁ DERECHOS DE POSESIÓN UNA VEZ QUE SE CUMPLAN LOS TÉRMINOS QUE ORDENA LA LEY, LA DE-

(43) IBIDEM., PÁGS 42 Y SIGS.

(44) IBIDEM., PÁGS 42 Y SIGS.

FINICIÓN FORMAL SON TODOS LOS ELEMENTOS ADJETIVOS QUE TIENEN QUE CUMPLIRSE PARA EFECTO DE QUE SURTAN TODAS LAS CONSECUENCIAS VÁLIDAS QUE LA LEY REGISTRAL ENVUELVE DE MODO QUE LA DEFINICIÓN DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO CUBRE TODOS LOS REQUISITOS.

"EL FOLIO REAL CONSISTE EN UNA HOJA QUE, PLEGADA EN TRES HOMÓLOGOS, RESULTE DE PROPORCIONES ADECUADAS A SU FINALIDAD Y FÁCIL MANEJO MANUAL O MECÁNICO. CADA UNA DE LAS PARTES INTEGRANTES DE FOLIO SERÁN DE DISTINTO COLOR QUE SERÁN IRREEMPLAZABLES. CADA FOLIO SERÁ AUTORIZADO POR EL DIRECTOR O EL SUB-DIRECTOR Y SE LE SEÑALARÁ EL NÚMERO REGISTRAL QUE LE CORRESPONDERÁ EN FORMA PROGRESIVA. ESTE NÚMERO EQUIVALE A UNA GUÍA PARA EFECTO DE TENER UN ORDEN DE LOS FOLIOS EN EL ARCHIVO.

"LA CARA ANTERIOR DE LA PRIMERA PARTE DEL FOLIO REAL, -- TENDRÁ ESPACIOS SEPARADOS POR LÍNEAS HORIZONTALES Y CASILLAS APROPIADAS PARA QUE QUEPA:

1.-"EL RUBRO: 'DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD'.

2.-"LA AUTORIZACIÓN EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS: 'SE AUTORIZÓ EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS A LA FINCA ( O A LAS OPERACIONES SOBRE EL BIEN INMUEBLE O A LA PERSONA MORAL ) QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE', FECHA DE LA AUTORIZACIÓN; SELLO Y FIRMA DEL FUNCIONARIO AUTORIZANTE.

3.-"NÚMERO REGISTRAL O MATRÍCULA PROGRESIVA E INVARIABLE Y NÚMERO CATASTRAL SI LO HUBIERE.

4.-"ANTECEDENTES QUE APAREZCAN DE LAS CONSTANCIAS EXIS--

TENTES EN LOS LIBROS DEL SISTEMA QUE PERICLITA (QUE DECAE) --  
CON LA LEYENDA DE LA SECCIÓN, TOMO, VOLUMEN, HOJAS Y NÚMERO -  
DE PARTIDA CORRESPONDIENTES.

5.-"TRATÁNDOSE DE BIENES INMUEBLES, DESCRIPCIÓN DEL FUN-  
DO EXPRESADO.

- "UBICACIÓN;

- "DENOMINACIÓN SI LA TIENE;

- "EXTENSIÓN SUPERFICIAL;

- "MEDIDAS Y COLINDANCIAS RESPECTO A CADA UNO DE LOS LA--  
DOS DEL POLÍGONO QUE LO CIRCUNSCRIBE, COMENZANDO, EN -  
SU CASO, POR EL ACCESO A LA VÍA PÚBLICA Y CONTINUANDO  
CON LOS DEMÁS EN EL SENTIDO DEL GIRO DE LAS MANECILLAS  
DEL RELOJ". (45)

PODRÍAMOS DECIR QUE DE ACUERDO A LA NATURALEZA DE LOS --  
BIENES EN CUESTIÓN O EL CARÁCTER DE LAS PERSONAS MORALES A --  
SER INSCRITAS, SE PUEDE HABLAR DE CUATRO TIPOS DE FOLIOS QUE  
PUEDEN IDENTIFICARSE POR EL COLOR DE LA CEJA SUPERIOR DERECHA  
DEL PLIEGO RESPECTIVO. LA CEJA AZUL CORRESPONDE A LOS FOLIOS  
DESTINADOS A OPERACIONES SOBRE INMUEBLES; LA CEJA ROSA IDENTI-  
FICA A LOS FOLIOS QUE SE APLICARÁN A OPERACIONES SOBRE BIENES  
MUEBLES; LA CEJA ANARANJADA ES CARACTERÍSTICA DE LOS FOLIOS -  
QUE ATIENDEN INSCRIPCIONES RELATIVAS A PERSONAS MORALES DE CA-  
RÁCTER CIVIL Y POR ÚLTIMO, LA CEJA VERDE EQUIVALE A LOS FO--  
LIOS MERCANTILES. EN CONSECUENCIA, ABUNDARÉ UN POCO MÁS EN EX-  
PLICACIONES SOBRE LO QUE CONTIENEN CADA UNA DE LAS PARTES EN

(45) APUNTES DE REFORMA AL SISTEMA, 1977, MÉXICO, REGISTRO PÚ-  
BLICO DE LA PROPIEDAD SISTEMA FED. PÁGS. 42 Y SIGS.

## EL FOLIO REAL.

LA PRIMERA PARTE DE COLOR AMARILLO, SE APLICA A LAS INSCRIPCIONES DE PROPIEDAD Y CONTIENE VARIAS COLUMNAS EN LAS QUE SE LLENARÁN LOS SIGUIENTES DATOS REFERENTES A: NÚMERO DE ENTRADA DEL DOCUMENTO , SU FECHA DE PRESENTACIÓN, LA CLASE CORRESPONDIENTE AL ACTO O CONTRATO QUE PRETENDE INSCRIBIR LA RÚBRICA DEL REGISTRADOR RESPONSABLE PARA LOS CASOS DE AVISOS PREVENTIVOS NOTARIALES EN RESERVA DE PRIORIDAD.

LA COLUMNA CENTRAL QUE ES LA DE MAYORES PROPORCIONES SE PRACTICARÁ LA DESCRIPCIÓN SINTÉTICA DEL ACTO O CONTRATO DE QUE SE TRATE CON EXPRESIÓN DE TODOS AQUELLOS DATOS QUE PREVIENE EL CÓDIGO CIVIL Y PRESTANDO ESTRICTA OBSERVANCIA A LAS DISPOSICIONES QUE, AL RESPECTO CONTIENE EL REGLAMENTO SOBRE LA MATERIA. EN LA COLUMNA EXTREMA DERECHA DEBERÁ APARECER INDEFECTIBLEMENTE LA FIRMA DEL REGISTRADOR BAJO CUYA RESPONSABILIDAD SE EFECTÚA LA INSCRIPCIÓN.

EN LA PARTE SEGUNDA Y CENTRAL DEL FOLIO REAL QUE ES DE COLOR ROSA SE USA PARA LAS INSCRIPCIONES RELATIVAS A GRAVÁMENES IMPUESTOS SOBRE LA FINCA CORRESPONDIENTE, ANOTACIONES DE DOMINIO A QUE PUEDE ESTAR SUJETA LA MISMA Y DERECHOS REALES, DISTINTOS DEL DE LA PROPIEDAD, A LOS QUE APAREZCA AFECTADA. LAS COLUMNAS EN QUE SE SUBDIVIDE ESTA SEGUNDA PARTE SON EXACTAMENTE IGUALES A LA DE LA PRIMERA PARTE, EXCEPTO LO RELATIVO A LO DEL ACTO O CONTRATO A INSCRIBIR, CUYO ENCABEZADO, OBTIENE ES DISTINTO; NO OBTANTE LO CUAL, LA FORMA DE OPERAR, EN ESTE CASO, NO DIFIERE DE LA YA DESCRITA

LA PARTE TERCERA INFERIOR DEL FOLIO REAL ES DE COLOR VERDE Y SE OCUPARÁ PARA PRACTICAR TODOS AQUELLOS ASIENTOS QUE -- POR DISPOSICIÓN DE LA LEY Y REGLAMENTOS RESPECTIVOS, SOLO TIENEN CARÁCTER DE ANOTACIÓN PREVENTIVA, DEBIENDO PROCEDER DICHAS ANOTACIONES CON ARREGLO A LOS LINEAMIENTOS YA SEÑALADOS Y TOMANDO EN CUENTA QUE LAS COLUMNAS EN QUE SE SUBDIVIDE ESTA PARTE DEL FOLIO , RESPONDEN A LAS MISMAS EXIGENCIAS QUE LAS ANTERIORES.

C) SU APLICACION FUNCIONAL.- EL FOLIO REAL NO DARÍA LOS RESULTADOS ESPERADOS SI NO SE CONTARA CON UN SISTEMA ELECTROMECÁNICO, QUE PERMITA ACRECENTAR LA CAPACIDAD EN FORMA SUFICIENTE PARA RECIBIR, TRAMITAR, ANALIZAR Y SIMPLIFICAR LA INFORMACIÓN QUE IMPLICA TODO EL PROCESO REGISTRAL, O SEA, DESDE QUE EL INTERESADO PRESENTA A LA OFICINA SU DOCUMENTO HASTA QUE SALE REGISTRADO EL TÍTULO DE PROPIEDAD.

EL TRÁMITE ASÍ CONSIDERADO EN TODA ESA SECUENCIA, EXIGE FLUIDEZ, RACIONALIZACIÓN Y OPORTUNIDAD DE TIEMPO. SOLO ASÍ SE SATISFARAN LAS ELEVADAS DEMANDAS DE ESTE SERVICIO PÚBLICO, SIN DETRIMENTO DE LA ESENCIA JURÍDICA CONSTITUCIONAL.

DEBIDO A QUE EL PÚBLICO YA NO MANEJA LOS FOLIOS REALES, SE HACE NECESARIO OFRECERLE UN MEDIO DE INFORMACIÓN QUE SATISFAGA TODOS LOS REQUISITOS DE PUBLICIDAD QUE DEBE TENER TODA CONSULTA EN EL REGISTRO PÚBLICO. ESTO SE HAYA PREVISTO QUE SE TENDRÁ QUE HACER POR MEDIO DE LA PROYECCIÓN EN MONITORES DE CIRCUITO CERRADO EN CONTACTO DIRECTO CON LA COMPUTADORA, INSTALÁNDOSE EN LUGARES DE FÁCIL ACCESO AL PÚBLICO EN LAS OFICI-

NAS CENTRALES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO. EN EL CASO DE QUE, EL USUARIO DEL SERVICIO SOLICITE COPIAS IMPRESAS DE LOS DATOS QUE CONTIENE EL MONITOR, LO PODRÁ SOLICITAR Y SER ENTREGADA LA COPIA RESPECTIVA. CIERTAMENTE, LA EXPLICACIÓN, QUE APARECE TAN SENCILLA, SE LOGRA A TRAVÉS DE UN SISTEMA DE MÁQUINAS Y COMPUTADORES Y LOS EQUIPOS ELECTROMECÁNICOS E INSTALACIONES DIVERSAS.

EXISTEN DIFERENTES ARCHIVEROS PARA CADA UNO DE LOS TIPOS DE FOLIO REAL QUE YA HE SEÑALADO ANTERIORMENTE:

- INMOBILIARIO;
- MOBILIARIO;
- PERSONAS MORALES, Y
- MERCANTIL.

CADA ARCHIVERO LLEVARÁ UNA NUMERACIÓN CONSECUTIVA Y POR SEPARADO; POR LO QUE HAY SECUENCIA EN LA NUMERACIÓN, PERO CON DESIGNACIÓN Y COLOR DIFERENTE.

SIENDO EL FOLIO REAL, LA FUENTE DE INFORMACIÓN, EL CONTENIDO DE ÉSTE SE GRAVA ELECTRÓNICAMENTE EN UN ARCHIVO DE DISKETTS MAGNÉTICOS PARA CADA UNO DE LOS CUATRO TIPOS DE FOLIOS.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS DISKETTS SE TRANSMITE A OTRO ARCHIVO MAGNÉTICO INSTALADO EN LA PROPIA OFICINA CENTRAL DE LA SECCIÓN DE IMPLEMENTACIÓN TÉCNICA.

PARA EL MANEJO DE LOS ÍNDICES SE PROGRAMA LA COMPUTADORA PARA LA LOCALIZACIÓN SINTÉTICA E INMEDIATA DEL DATO QUE SE PRETENDE LOCALIZAR, ASÍ PUEDE SER:

- INDICE POR DELEGACIÓN
- INDICE POR UBICACIÓN O DOMICILIO
- INDICE POR PROPIETARIO
- INDICE POR COLINDANCIAS.

SE COPIA EL ARCHIVO DE DISKETTS EN SU TOTALIDAD A CIN--  
TAS MAGNÉTICAS PARA QUE QUEDE CONSTANCIA EN EL CASO DE DES---  
TRUCCIÓN DEL ORIGINAL POR CUALQUIER CAUSA O MOTIVO DE FUERZA  
MAYOR. ESTA COPIA SE GUARDA EN UN LUGAR ALEJADO DEL EDIFICIO  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, COMO MEDIDA DE SEGURIT--  
DAD, PUDIENDO SER LA BÓVEDA DE UN BANCO.

PARA CONCLUIR ESTE CAPÍTULO MENCIONAREMOS QUE EL FOLIO -  
REAL SE CONCRETARA DE LA SIGUIENTE FORMA:

EL SISTEMA DE FOLIO REAL CONSIDERO QUE FACILITA LOS DIFE  
RENTES PROBLEMAS QUE CUBRE EL PROCESO ADJETIVO DE LA INSCRIP-  
CIÓN. EL SUCESO O SUCEOS SOBRE CADA FINCA SON TAN MÚLTIPLES,  
TAN ABUNDANTES Y COPIOSOS, QUE NO SE PUEDE RESEÑAR EN UN ESPA  
CIO RESTRINGIDO DONDE QUEPA LA PERFECTA CORRELACIÓN CRONOLÓGI  
CA DE TODOS LOS ANTECEDENTES DE LA FINCA. ESTO IMPULSA LA BÚS  
QUEDA DE TÉCNICAS DE ALMACENAMIENTO Y PROCESO DE DATOS, QUE -  
FELIZMENTE SE HAN RESUELTO CON LA INSTAURACIÓN DEL FOLIO REAL

LA ADOPCIÓN DE DICHO SISTEMA Y LA INTRODUCCIÓN DE MEDIOS  
ELECTROMECAÑICOS Y ELECTRÓNICOS HABRÁN DE ACELERAR EL RITMO Y  
ACTIVIDAD INSCRIPCIONAL SIN INVALIDAR LA ESENCIA JURÍDICA DE  
LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN QUE DESCANSA LA INSTITUCIÓN DEL  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO TAL.

ES EVIDENTE QUE, UN CIERTO GRADO DE INSTRUMENTACIÓN EN -

LA MECÁNICA REGISTRAL NO INTERFIERA CON LOS PRINCIPIOS REGISTRALES NI LOS RESPONSABLES DE LA ADMINISTRACIÓN Y ORGANIZACIÓN REGISTRALES LO PERMITIRÁN, PORQUE EL DÍA QUE SUCEDA ESTO SERÍA COMO DESPOJAR DE SU ESENCIA JURÍDICA A TODA LA SUSTANTIVIDAD Y OBJETIVIDAD DEL PROCESO REGISTRAL.

SE REAFIRMA QUE TODOS LOS PRINCIPIOS DE ESPECIALIDAD DONDE EL CENTRO DEL MISMO ES LA FINCA, EL DE TRACTO SUCESIVO, EL DE LEGALIDAD, EL DE LEGITIMACIÓN, FÉ PÚBLICA, EL DE PRIORIDAD Y EL DE PUBLICIDAD; TODO ELLO EN CONCLUSIÓN SE FORTALECE EN LA PRETENDIDA ASOCIACIÓN DEL FOLIO REAL CON TODOS Y CADA UNO DE ELLOS SIN MENOSCABO Y DAÑO JURÍDICO A ELLOS.

CONFORME AL NUEVO SISTEMA BASTARÁ PROPORCIONAR LOS DATOS CONCERNIENTES A LA FINCA, SU NÚMERO CATASTRAL SI LO TUVIERE, EL NOMBRE DEL PROPIETARIO, O EN SU CASO, EL DEL DEUDOR HIPOTECARIO, PARA QUE CON EL AUXILIO DE LOS ÍNDICES RESPECTIVOS, EL PERSONAL ENCARGADO DEL MANEJO DE ESTOS, SEGUIDAMENTE PROCEDA A LA LOCALIZACIÓN INMEDIATA DEL FOLIO REAL CORRESPONDIENTE AL PREDIO; SOLO QUE, EN ESTE CASO, EL PÚBLICO NO TOMARÁ YA CONTACTO DIRECTO CON LOS FOLIOS, DE CUYOS CONTENIDOS PODRÁ ENTERARSE A TRAVÉS DEL SISTEMA DE MONITOREO, LOCALIZADO EN UNA SALA DE CONSULTA.

ADEMÁS DE ELLO, SE HA REGLAMENTADO Y PROGRAMADO EN DETALLE LA PUBLICACIÓN DIARIA DE UN ÓRGANO INFORMATIVO QUE SE DENOMINA BOLETÍN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y CUYO PRINCIPAL OBJETIVO ES DAR PUBLICIDAD A LAS DISTINTAS FASES DEL TRÁMITE DE LOS DOCUMENTOS, PARA QUE LOS INTERESADOS ESTÉN

NOTIFICADOS DE LOS TÉRMINOS PARA EFECTUAR LOS PAGOS DE LOS DE RECHOS CORRESPONDIENTES O INTERPONER EL RECURSO INTERNO DE REVISIÓN POR MOTIVO DE INCONFORMIDAD CON LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

POR OTRA PARTE, HE VISTO QUE EL BOLETÍN DEL REGISTRO CON TIENE TODA INFORMACIÓN QUE SE JUZGA PERTINENTE, TANTO PARA ORIENTAR COMO PARA ILUSTRAR A LOS OCASIONALES USUARIOS DEL SERVICIO Y MANTENER CONTACTOS PERMANENTES TANTO CON PERSONAS COMO INSTITUCIONES A NIVEL DE INTERÉS PROFESIONAL.

LAS BONDADDES DEL FOLIO REAL SE REFLEJAN NO SOLAMENTE EN LOS ASPECTOS JURÍDICOS REGISTRALES SINO QUE TAMBIÉN PUEDEN --VERSE EN LOS RENGLONES OPERATIVOS Y FUNCIONALES.

ESTO ES, EL FOLIO REAL PERMITE SIMPLIFICAR TANTO EL PROCEDIMIENTO COMO LA FORMA MISMA DE LA INSCRIPCIÓN PUES TIENE --COMO UNIDAD BÁSICA DE REGISTRACIÓN A LA FINCA, LOS SUBSECUENTES CAMBIOS DE TITULARIDAD Y LAS LIMITACIONES O MODALIDADES --QUE SE IMPONGAN A AQUELLA. SE REALIZÓ UNA BREVE ANOTACIÓN --CON LOS DATOS ESENCIALES TRANSCRIBIÉNDOSE TODOS LOS ACTOS JURÍDICOS ANTERIORES POR LO QUE AHORA NO ES NECESARIO ACUDIR A UN SINNÚMERO DE LIBROS A COMPROBAR LA SITUACIÓN QUE GUARDA LA FINCA.

LA CORRECTA SECUENCIA ENTRE LOS SUCESIVOS EPISODIOS QUE INTEGRAN LA REALIDAD JURÍDICA E HISTÓRICA DE CADA FINCA QUE --PROPORCIONA TODA LA NARRACIÓN EN LA QUE SE RESUMAN LOS ACCIDENTES QUE CONFORMEN LA SUSTANCIA REGISTRAL, SON ELEMENTOS DE JUICIO NECESARIO Y SUFICIENTES PARA QUE EL REGISTRADOR TENGA PLENA SEGURIDAD EN SU ACTUACIÓN REGISTRAL Y DE CALIFICACIÓN.

LOS FORMATOS DEL FOLIO REAL SERÁN GUARDADOS, EN UN RIGUROSO ORDEN NUMERAL, EN APARATOS Y ARCHIVEROS DE GRAN CAPACIDAD DE ALMACENAJE INFORMATIVO, DE ACCESO INMEDIATO Y DE FÁCIL Y RÁPIDA LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN, DE ACUERDO A LOS PROGRAMAS DE INFORMÁTICA QUE SE PRETENDAN MANEJAR CON RESPECTO A LA FINCA DE QUE SE TRATE.

LA FÁCIL MANIPULACIÓN PERMITE QUE; UNA SOLA PERSONA SE PUEDE RESPONSABILIZAR DEL CUIDADO DE LOS FOLIOS REALES. POR LO TANTO, EL NÚMERO DE PERSONAS DESTINADAS AL MANEJO DEL ARCHIVO PODRÁ SER DISMINUÍDO, LO QUE FACILITARÁ QUE ESTOS QUEDEN DEBIDAMENTE DIESTROS, ENTRENADOS Y CAPACITADOS EN SU TRABAJO Y A SU VEZ TENGA UN ELEVADO COEFICIENTE DE EFICIENCIA Y SEGURIDAD, Y SE APROVECHE INCLUSIVE EL RESTANTE EN OTRAS ÁREAS QUE LO REQUIERAN.

## CAPITULO IV

### PROCEDIMIENTOS CIVILES Y ADMINISTRATIVOS DE LA MATRICULACION

- 1.- INFORMACIÓN DE DOMINIO.
- 2.- INFORMACIÓN DE POSESIÓN.
- 3.- MATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.
- 4.- MATRICULACIÓN POR DECRETO.
- 5.- MATRICULACIÓN MEDIANTE  
RESOLUCIÓN JUDICIAL.
- 6.- EFECTOS DE LA MATRICULACIÓN  
FRENTE A TERCEROS.

DENTRO DE ESTE CAPÍTULO TRATARÉ DE ESCLARECER UN PUNTO - EL CUAL HA CONSTITUÍDO UNA GRAN CONTROVERSIA Y QUE ES EL CONCEPTO DE INMATRICULACIÓN.

"INMATRICULACIÓN: SI NOS ATENEMOS A LA DEFINICIÓN ETIMOLÓGICA, ENTRE PARÉNTESIS, PUEDE AYUDAR A ESCLARECERNOS QUE, - INMATRICULAR VIENE DE DOS PALABRAS LATINAS: IN Y MATRIXICIS. IN, AQUÍ EN ESTE CASO, ES UNA PREPOSICIÓN PRIVATIVA, QUE EQUIVALE A NON, ES DECIR: NO. MATRÍCULA ES UNA PALABRA DERIVADA - DE MATRIX QUE SIGNIFICA MATRIZ Y ÉSTA, A SU VEZ VIENE DE MA--TER IGUAL A MADRE, LUEGO LA PALABRA INMATRICULACIÓN SIGNIFICA NO MATRICULACIÓN, ES DECIR UNA COSA QUE NO ESTÁ MATRICULADA." (46).

LA DEFINICIÓN REAL DE INMATRICULACIÓN ES AQUEL HECHO, -- POR EL CUAL UN BIEN MUEBLE O INMUEBLE, NO ESTÁ INMATRICULADO, O SEA, NO TIENE MATRÍCULA. UNA CASA ESTÁ INMATRICULADA, EQUIVALE A DECIR QUE ESA CASA NO ESTÁ REGISTRADA EN UN DOCUMENTO OFICIAL QUE SE DENOMINA CATASTRO Y EL CUAL, CONSTITUYE UNA -- LISTA DE MATRÍCULAS DE CASA; ES MÁS, EL REGISTRO CATASTRAL ES UNA LISTA, "LISTA MADRE", DONDE ESTÁN ANOTADAS TODAS LAS COSAS QUE SON PROPIEDAD PRIVADA O PÚBLICA Y SEÑALA CON LOS NOMBRES A LOS PROPIETARIOS.

LA PALABRA INMATRICULACIÓN ES UN BARBARISMO YA QUE, EL TÉRMINO CORRECTO ES MATRICULACIÓN.

(46) COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO. CIRCULARES..., PÁGS. 84 A 93.

POR OTRA PARTE EL TÉRMINO INMATRICULACIÓN ES UN NEOLOGISMO JURÍDICO QUE FUE INTRODUCIDO POR LA LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA. ÉSTO QUIERE DECIR QUE EL LEGISLADOR ESPAÑOL DE AQUEL TIEMPO NO FUE AFORTUNADO Y, HA PROVOCADO HASTA LA FECHA MUCHOS -- PROBLEMAS SEMÁNTICOS, YA QUE DESDE HACE MUCHÍSIMOS AÑOS, MATRÍCULA HA SIGNIFICADO INSCRIBIR.

"ASÍ LAS COSAS, NO HAY DUDA QUE MATRICULACIÓN ES UN TÉRMINO POSITIVO E INMATRICULACIÓN ES UN TÉRMINO NEGATIVO; DADO QUE, COMO DECÍAMOS ANTERIORMENTE, EL PREFIJO LATINO, QUE EN ESTE CASO ES PREPOSICIÓN, DENOTA PRIVACIÓN O NEGACIÓN. O EN OTRAS PALABRAS LO INMATRICULADO ES TODA COSA QUE NO ESTÁ MATRICULADA DONDE PODEMOS INFERIR QUE SI UNA FINCA NO TIENE SU MATRÍCULA O REGISTRO EN EL CATASTRO O LIBRO MADRE (MATRICULACIÓN), ENTONCES ESTÁ INMATRICULADA Y LO QUE PROCEDE ES LA MATRICULACIÓN.

"A PESAR DE TODO ESTO, ESTE TÉRMINO ERRÓNEO O BARBARISMO SE HA CONSAGRADO Y ADOPTADO Y TENIENDO UN SIGNIFICADO 'LATO - SENSU', DIREMOS QUE, SE DA A ENTENDER POR INMATRICULACIÓN, EL ACTO POR EL CUAL SE INSCRIBEN, EN EL REGISTRO PÚBLICO PERTENECIENTE A CUALQUIER ENTIDAD FEDERATIVA, A LAS PERSONAS, LAS COSAS, ACTOS Y DERECHOS, HACIENDO PÚBLICA LA EXISTENCIA DE LOS MISMOS, A FÍN DE QUE PRODUZCA DETERMINADOS EFECTOS. EN SENTIDO 'STRICTE DICTAE', LA INMATRICULACIÓN ES EL PROCESO INSCRIPCIONAL POR EL CUAL UNA FINCA SE INCORPORA AL SISTEMA REGISTRAL EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD." (47)

(47) IBIDEM. PÁGS. 84 A 93.

LA YA ABIERTA ACEPTACIÓN DE ESTE INVETERADO TÉRMINO EQUIVOCO DE GRAN TRASCENDENCIA NEGATIVA, PORQUE GENERALMENTE SE CONFUNDE EL SIMPLE ACTO DE MATRICULAR O INSCRIBIR UN BIEN O UN DERECHO A TRAVÉS DE LA SERIE DE FORMALIDADES PROCESALES, DÁNDOSE EL CASO DE QUE, AÚN PERSONAS VERSADAS EN DERECHO, SOLICITEN, EL REGISTRO DE UNA INMATRICULACIÓN.

ESTA ABSOLUTA CONFUSIÓN, POR ENDE, TIENE ALCANCE DE PROPORCIONES INSOSPECHADAS, EN VIRTUD DE ESA ERRÓNEA INTERPRETACIÓN QUE DERIVA EN SITUACIONES EQUIVOCADAS SOBRE LAS DISPOSICIONES SUSTANTIVAS Y ADJETIVAS QUE SOBRE LA MATERIA EXISTEN.

CONFORMADA ASÍ NUESTRA LEGISLACIÓN, CORRESPONDE A LOS NUMERALES DEL 3042 AL 3074 INCLUSIVE DEL PROPIO CUERPO LEGAL EL TRATAMIENTO NORMATIVO DE LA INMATRICULACIÓN, QUE SE PRACTICARÁ CONFORME LO DISPONEN LAS DIVERSAS FRACCIONES DEL PRECEPTO ENUNCIADO EN PRIMER TÉRMINO.

- 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 ABARQUE SIN INTERRUPTIÓN UN PERÍODO, POR LO MENOS DE CINCO AÑOS.
- IV.- MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DEL DECRETO PUBLICADO EN EL 'DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN' QUE CONVIERTE EN EL BIEN DE DOMINIO PRIVADO UN INMUEBLE QUE NO TENGA TAL CARÁCTER, O DEL TÍTULO O TÍTULOS QUE SE EXPIDAN CON FUNDAMENTO EN AQUEL DECRETO; Y
- V.- MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA AUTENTICADO DE LA FINCA Y DE UN PLANO DE LA MISMA.

- III.- MEDIANTE RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE LA ORDENE Y QUE SE HAYA DICTADO COMO CONSECUENCIA DE LA PRESENTACIÓN DE TITULACIÓN FEHACIENTE QUE ABARQUE SIN INTERRUPTIÓN UN PERÍODO, POR LO MENOS DE 5 AÑOS;
- IV.- MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DEL DECRETO PUBLICADO EN EL 'DIARIO OFICIAL' DE LA FEDERACIÓN QUE CONVIERTE EN EL BIEN DE DOMINIO PRIVADO UN INMUEBLE QUE NO TENGA TAL CARÁCTER, O DEL TÍTULO O TÍTULOS QUE SE EXPIDAN CON FUNDAMENTO EN AQUEL DECRETO; Y
- V.- MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DE CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA AUTENTICADO DE LA FINCA Y DE UN PLANO DE LA MISMA.

AHORA BIEN LA TRAMITACIÓN SE VERIFICARÁ CONFORME A LAS DISPOSICIONES LEGALES QUE SIGUEN Y QUE PARA MEJOR COMPRENSIÓN ENUNCIARÉ EN SEGUIDA:

### 1) INFORMACION DE DOMINIO.

REGULA SU TRAMITACIÓN EL ARTÍCULO 3047 DEL C. C. DEL D. F. VIGENTE CUYO TEXTO DISPONE LO SIGUIENTE:

"EL QUE HAYA POSEÍDO BIENES INMUEBLES POR EL TIEMPO Y EN LAS CONDICIONES EXIGIDAS PARA PRESCRIBIRLOS Y NO TENGA TÍTULO DE PROPIEDAD O TENIÉNDOLO NO SEA INSCRIBIBLE POR DEFECTUOSO, SI NO ESTÁ EN EL CASO DE DEDUCIR LA ACCIÓN QUE LE CONCEDE EL ARTÍCULO 1156, POR NO ESTAR INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO LOS BIENES EN FAVOR DE PERSONA ALGUNA, PODRÁ DEMOSTRAR ANTE EL JUEZ COMPETENTE QUE HA TENIDO ESA POSESIÓN, MEDIANTE LA IN

FORMACIÓN RESPECTIVA EN LOS TÉRMINOS QUE ESTABLEZCA EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES; A SU SOLICITUD ACOMPAÑARÁ PRECISAMENTE CERTIFICADO DEL REGISTRO PÚBLICO QUE DEMUESTRE QUE LOS BIENES NO ESTÁN INSCRITOS Y OTRO RELATIVO AL ESTADO ACTUAL DE LA FINCA EN EL CATASTRO Y EN LOS PADRONES DE LA DIRECCIÓN DEL CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL.

"LA INFORMACIÓN SE RECIBIRÁ CON CITACIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO, DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, DE LOS COLINDANTES Y DE LA PERSONA QUE TENGA CATASTRADA LA FINCA A SU FAVOR O A CUYO NOMBRE SE EXPIDAN LAS BOLETAS DEL IMPUESTO PREDIAL.

"LOS TESTIGOS DEBEN SER, POR LO MENOS TRES, DE NOTORIO ARAIGO EN EL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LOS BIENES A QUE LA INFORMACIÓN SE REFIERE. NO SE RECIBIRÁ LA INFORMACIÓN SIN QUE PREVIAMENTE SE PUBLIQUE LA SOLICITUD DEL PROMOVENTE POR TRES VECES, DE TRES EN TRES DÍAS, EN UN PERIÓDICO DE AMPLIA CIRCULACIÓN Y EN EL BOLETÍN DEL REGISTRO PÚBLICO.

"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." (48)

ANALIZANDO LOS REQUISITOS DEBO DE HACER LA ACLARACIÓN Y DEFINICIÓN DE JUICIO ORDINARIO CIVIL O CONTENCIOSO Y DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA; EL LIC. CIPRIANO GOMEZ LARA DICE: "EL -

VOCABLO JURISDICCIÓN VOLUNTARIA SIGUE SIENDO UTILIZADO Y CON ÉL SE QUIERE ALUDIR A UNA SERIE DE GESTIONES O TRAMITACIONES, EN LAS CUALES NO HAY LITIGIO Y SE DESENVUELVEN O DESARROLLAN FRENTE A UN ORGANO JUDICIAL, EL QUE INTERVIENE A PETICIÓN DE ALGÚN SUJETO DE DERECHO, CON EL OBJETO DE EXAMINAR, CERTIFICAR O CALIFICAR O DAR FÉ DE SITUACIONES." (49)

EL JURISTA EDUARDO PALLARES DICE SOBRE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA "ES LA QUE EJERCE EL JUEZ SIN LAS SOLEMNIDADES DEL JUICIO, POR MEDIO DE SU INTERVENCIÓN EN UN ASUNTO, QUE O POR SU NATURALEZA O POR EL ESTADO EN QUE SE HALLAN, NO ADMITE CONTRADICCIÓN DE PARTE, O COMO DICE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO, ARTÍCULO 1207, SON ACTOS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, TODOS AQUELLOS EN QUE SEA NECESARIO O SE SOLICITE LA INTERVENCIÓN DEL JUEZ, SIN ESTAR EMPEÑADA NI PROMOVER CUESTIÓN ALGUNA ENTRE PARTES CONOCIDAS Y TERMINADAS: TALES SON EL NOMBRAMIENTO DE TUTORES, LA APERTURA DE TESTAMENTO, LA ADOPCIÓN, ETC." (50)

HABIENDO DEFINIDO LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA SE PUEDE DECIR QUE NO ES UN JUICIO SINO ES UNA SERIE DE REQUISITOS QUE SE TIENEN QUE CUBRIR ANTE UN JUEZ, MISMO QUE CALIFICA, PERO EN CASO DE CONFLICTO SE SUSPENDE EL PROCEDIMIENTO Y PROCEDE UN JUICIO ORDINARIO CIVIL EN EL CUAL YA EXISTE UN LITIGIO O SEA UN CONFLICTO ENTRE LAS PARTES Y QUE LO TIENE QUE DIRIMIR UN JUEZ.

EL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL ESTABLECE LOS SI---

- (49) CIPRIANO GÓMEZ LARA, TEORÍA GENERAL DEL PROCESO, ED. UNIVERSIDAD AUT. DE MEX. MEX. 1981, PAG. 115.
- (50) EDUARDO PALLARES, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, ED. PORRÚA, MÉXICO 1975, PAG. 509.

**GUIENTES REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN DE DOMINIO Y SON:**

- A) SOLICITUD.
- B) TÍTULO DE PROPIEDAD.
- C) CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN.
- D) BOLETA PREDIAL.
- E) CITACIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO.
- F) TRES TESTIGOS DE ARRAIGO AL LUGAR.
- G) PUBLICACIÓN POR TRES VECES EN UN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACIÓN.
- H) PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

UNA VEZ ANALIZADOS LOS REQUISITOS ANTERIORES ENCONTRÉ EN EL INCISO A) SOLICITUD, QUE NO PRESENTA MAYOR FORMA QUE LA DE REUNIR LOS REQUISITOS COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 255 DEL - CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE DEL DISTRITO FEDERAL QUE SEÑALA QUE DEBE CONTENER:

- I.- EL TRIBUNAL ANTE EL QUE SE PROMUEVE;
- II.- NOMBRE DEL ACTOR Y DE LA CASA QUE SEÑALE PARA OIR NO TIFICACIONES;
- III.- NOMBRE DEL DEMANDADO Y SU DOMICILIO (EN EL CASO CONCRETO NO EXISTE POR SER ESTO JURISDICCIÓN VOLUNTARIA)
- IV.- OBJETO U OBJETOS QUE SE RECLAMEN, CON SUS ACCESORIOS
- V.- LOS HECHOS EN QUE EL ACTOR FUNDE SU PETICIÓN, NUMERÁNDOLOS Y NARRÁNDOLOS SUCINTAMENTE CON CLARIDAD Y - PRECISIÓN DE TAL MANERA QUE EL DEMANDADO PUEDA PREPARAR SU CONTESTACIÓN Y DEFENSA;
- VI.- LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO Y LA CLASE DE ACCIÓN, PROCURANDO CITAR LOS PRECEPTOS LEGALES O PRINCIPIOS JURÍDICOS APLICABLES;
- VII.- EL VALOR DE LO DEMANDADO SI DE ELLO DEPENDE LA COMPE

TENCIA DEL JUEZ.

EN LO QUE SE REFIERE AL INCISO B) TÍTULO DE PROPIEDAD, - CABE SEÑALAR QUE ES UN TÉRMINO MUY AMPLIO PUESTO QUE PUEDE -- SER UN CONTRATO VERBAL, UNA DONACIÓN, UN CONTRATO PRIVADO CON O SIN TESTIGOS, UN CONTRATO PRIVADO RATIFICADO ANTE AUTORIDAD COMPETENTE, UN CONTRATO PRIVADO RATIFICADO ANTE NOTARIO PÚBLICO, ETC.

ANALIZANDO EL INCISO C) CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN, EN CUENTRO QUE PARA OBTENER DICHO CERTIFICADO MISMO QUE OTORGA - EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL ES NECESARIO CUMPLIR CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- 1.- SOLICITUD.
- 2.- PLANO AUTORIZADO POR INGENIERO TITULADO O EXPEDIDO - POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DE LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.
- 3.- COPIA DE LA BOLETA PREDIAL DEBIDAMENTE RESPALDADA EN ELLA LA SUPERFICIE POR LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL.
- 4.- COPIA DEL TÍTULO DOCUMENTAL, EN VIRTUD DEL CUAL SE - ADQUIRIÓ EL INMUEBLE.
- 5.- OFICIO DE LA SECRETARÍA DE LA REFORMA AGRARIA QUE INDIQUE QUE LA PROPIEDAD NO ES EJIDAL NI COMUNAL.
- 6.- OFICIO DE LA DELEGACIÓN POLÍTICA CORRESPONDIENTE QUE INDIQUE QUE NO ES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
- 7.- COSTO.

DESPUÉS ENCUENTRO QUE EXISTE EL PROBLEMA DE DEFICIENCIA Y FALTA DE CONTROL DENTRO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL YA QUE TENIENDO EN CUENTA QUE LOS DOCUMENTOS CUMPLEN CON LOS REQUISITOS SOLICITADOS, SE DEBERÍA LLEVAR A CABO UNA SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y EVITAR QUE DEPENDENCIAS COMO LA REFORMA AGRARIA OBSTACULICEN DICHO TRÁMITE YA QUE ES EQUÍVOCO E ILEGAL TOMANDO EN CUENTA QUE EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN NINGUNO DE SUS ARTÍCULOS MENCIONA QUE SE DEBE DE RECARAR TAL OFICIO DE ESA DEPENDENCIA.

CONFORME AL OFICIO DE LA DELEGACIÓN POLÍTICA, DESDE MI PUNTO DE VISTA ES ILÓGICO QUE DENTRO DEL MISMO DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL SE REQUIERA UN OFICIO PARA DETERMINAR SI EL BIEN INMUEBLE NO ES PROPIEDAD DEL MISMO DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

POR LO ANTERIOR ES DE SOMETER A CONSIDERACIÓN UN MECANISMO DENTRO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EXTENDER DICHO CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN EN UNA FORMA MÁS PRÁCTICA Y POR LO TANTO MÁS RÁPIDA YA QUE CON ESTOS INCONVENIENTES SE FRENA LA REGULARIZACIÓN DE LOS INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL.

INCISO D) BOLETA PREDIAL, LO REFERENTE EN CUANTO A LA BOLETA CUANDO EXISTE NO HAY PROBLEMA ALGUNO, PERO EN EL CASO DE QUE SE TRATA DE MATRICULAR NO TIENE BOLETA PREDIAL, SE TIENE QUE INICIAR UN TRÁMITE EN LA TESORERÍA Y EN OCASIONES APARECE QUE EL PREDIO NO EXISTE EN LOS PLANOS QUE MANEJA DICHA TESORERÍA ; POR LO TANTO, SE TIENE QUE INICIAR EL TRÁMITE DE LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL TERRENO Y ASÍ A SU VEZ PO--

DER DARLE UN NÚMERO SEGÚN LA ZONA Y MANZANA.

INCISO E) CITACIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO PARA ANALIZAR QUE NO SEAN AFECTADOS INTERESES DE LA CIUDADANÍA.

INCISO F) TESTIGOS DE ARRAIGO AL LUGAR, TIENEN QUE SER 3 PARA COMPROBAR A SATISFACCIÓN DEL JUEZ QUE CONOCEN EL TERRENO Y QUE EL PROMOVENTE ES EL POSEEDOR, SEÑALANDO LA FORMA QUE -- TIENE EL INMUEBLE Y LOS COLINDANTES A DICHO TERRENO.

INCISO G) PUBLICACIÓN POR TRES VECES EN UN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACIÓN, LA IDEA DE ESTO ES VER SI EXISTE ALGUNA PERSONA QUE TENGA ALGÚN INTERÉS POR EL BIEN QUE SE PRETENDE MATRICULAR.

INCISO H) PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, POR SER DISPOSICIÓN DEL DECRETO DE ENERO DE 1979 PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL PARA DAR UN NÚMERO Y PUBLICIDAD A LO QUE SE ESTÁ TRAMITANDO Y VER SI NO EXISTE ALGÚN TERCERO QUE SE LE PERJUDIQUE.

DESPUÉS DE HABER OBTENIDO TODOS Y CADA UNO DE LOS REQUISITOS MENCIONADOS EL JUEZ MANDARÁ CELEBRAR LA AUDIENCIA Y POSTERIORMENTE TERMINADA ÉSTA TRANSCURRIRÁ UN MES PARA VER SI NO HAY OBJECCIÓN O LESIÓN DE ALGÚN DERECHO DE ALGÚN TERCERO PERJUDICADO, Y TRANSCURRIDO EL MES SE TENDRÁ COMO TÍTULO DE PROPIEDAD LA SENTENCIA QUE RECAIGA AL ASUNTO Y POSTERIORMENTE EL -- JUEZ GIRARÁ UN OFICIO AL C. DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL PARA QUE EL NOTARIO PÚBLICO PROTOCOLICE Y A SU VEZ SEAN INSCRITAS LAS DI-

LIGENCIAS YA QUE ÉSTAS SERVIRÁN COMO TÍTULO DE PROPIEDAD A -- LAS CUALES SE LES ASIGNARÁ UN FOLIO REAL Y CON ESTO CONCLUYE LA INFORMACIÓN DE DOMINIO.

## 2.- INFORMACION DE POSESION.

LA PARTE ESENCIAL DEL ARTÍCULO 3048 DEL C. C. DEL D. F. VIGENTE, QUE DICE: ÉL QUE TENGA UNA POSESIÓN APTA PARA PRE-- CRIBIR, BIENES INMUEBLES NO INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLI-- CO DE LA PROPIEDAD EN FAVOR DE PERSONA ALGUNA, AÚN ANTES DE -- QUE TRANSCURRA EL TIEMPO NECESARIO PARA PRESCRIBIR, PUEDE RE-- REGISTRAR SU POSESIÓN MEDIANTE RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE DICTE EL JUEZ COMPETENTE, ANTE QUIEN LE ACREDITE DEL MODO QUE FIJE EL -- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.

ESTE ARTÍCULO TRATA DE CREAR SITUACIONES PECULIARES QUE OBREN COMO EXCEPCIÓN A LO ESTABLECIDO Y SEÑALADO EN EL ANTE-- RIOR ARTÍCULO, DADO QUE REFLEJA SITUACIONES MÁS COMUNES Y CO-- RRIENTES QUE SUELEN ACONTECER. EL RESTO DE LA FRACCIÓN DEL AR-- TÍCULO 3048 NO SON MÁS EXPLAYACIONES DE LA FRACCIÓN PRINCI-- PAL. EN EL CASO DE QUE ALGUIEN SE OPUSIERA A LA INFORMACIÓN -- DE DOMINIO O POSESORIA, EL ARTÍCULO 3049 SEÑALA QUE: CUALQUIE -- RA QUE SE CONSIDERE CON DERECHO A LOS BIENES CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITE MEDIANTE INFORMACIÓN DE DOMINIO O POSESIÓN PODRÁ ALEGARLO ANTE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE.

LA PRESENTACIÓN DEL ESCRITO DE OPOSICIÓN, EN LA FORMA --

QUE ESTABLECE EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES SUSPENDERÁ EL CURSO DEL EXPEDIENTE DE INFORMACIÓN; SI ÉSTE ESTUVIERA YA CONCLUIDO Y APROBADO, DEBERÁ EL JUEZ PONER LA DEMANDA EN CONOCIMIENTO DEL REGISTRADOR PARA QUE SUSPENDA LA INSCRIPCIÓN Y - SI YA ESTUVIERA HECHA, PARA QUE ANOTE DICHA DEMANDA.

ESTO ESTÁ EVIDENCIANDO LAS PROVIDENCIAS APELANTES QUE UN DUEÑO ANTERIOR AL DUEÑO PRESCRIBIENTE PUEDE INTERPONER AL CURSO YA EFECTUADO O POR EFECTUAR DE UN DERECHO REGISTRAL DE UN BIEN INMUEBLE POSEÍDO POR LA VÍA DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. EL ARTÍCULO 3050 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE, ES COMPLEMENTARIO CON EL ANTERIOR Y CON EL ARTÍCULO 3052 DEL CITADO CÓDIGO INDICANDO LOS PASOS A SEGUIR PARA EL PROMOVENTE PRESCRIBIENTE Y ORIENTARÁ SU GESTIÓN DE ACUERDO A LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

QUE ACOMPAÑE A SU PROMOCIÓN ADEMÁS DE LA TITULACIÓN: CERTIFICADO DEL REGISTRO PÚBLICO QUE ACREDITE QUE EL BIEN DE QUE SE TRATA NO ESTÁ INSCRITO, LAS BOLETAS QUE COMPRUEBEN QUE EL PREDIO ESTÁ AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.

QUE EN PROMOCIÓN MANIFIESTE BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, SI ESTÁ POSEYENDO EL PREDIO O EL NOMBRE DEL POSEEDOR EN SU CASO.

QUE SE PUBLIQUE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL BOLETÍN DEL REGISTRO PÚBLICO Y EN UNO DE LOS PERIÓDICOS DE AMPLIA CIRCULACIÓN, POR TRES VECES, EN CADA UNO DE ELLOS, CON INTERVALOS DE DIEZ DÍAS.

QUE SE CITE A LOS COLINDANTES, A LAS PERSONAS QUE FIGUREN EN LOS PADRONES DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO --

PREDIAL COMO CAUSANTES, ASÍ COMO EL POSEEDOR, CUANDO EXISTA;  
Y

QUE TRANSCURRA UN PLAZO DE TREINTA DÍAS A PARTIR DE LA -  
ÚLTIMA PUBLICACIÓN SIN QUE HAYA OPOSICIÓN.

SON DEBIDAMENTE CLAROS LOS REQUISITOS: DE TAL MANERA QUE  
SI ESTOS NO SE CUBREN, DESDE EL PUNTO DE VISTA SUSTANTIVO Y -  
ADJETIVO NO SE REALIZA DERECHO REGISTRAL Y, EN ESE CASO, PUE-  
DE EXISTIR DEFECTO SUSTANTIVO Y ADJETIVO QUE PUEDEN INVALIDAR  
DERECHOS DE NUEVA INSCRIPCIÓN O DE INSCRIPCIÓN ORIGINAL.

COMO LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 3050, 3051 Y 3052; Y --  
COMPARANDO CON LA INFORMACIÓN DE DOMINIO LA DIFERENCIA EXISTE,  
PRIMERO EN LA INFORMACIÓN DE POSESIÓN SE DEBE DE INSCRIBIR ÉS  
TA POR LO MENOS CON CINCO AÑOS DE ANTICIPACIÓN Y DESPUÉS DE -  
CUMPLIDOS ÉSTOS SIN QUE EXISTA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA -  
PROPIEDAD ALGÚN ASIENTO QUE CONTRADIGA LA POSESIÓN INSCRITA,  
EN CASO DE HABER ALGÚN ASIENTO QUE CONTRADIGA SE SUSPENDERÁ -  
EL PROCEDIMIENTO Y SE VENTILARÁ ANTE LA AUTORIDAD JUDICIAL CO  
RRESPONDIENTE A MANERA DE RESOLVER Y EN VIRTUD DE ÉSTA SE PO-  
DRÁ O NO SE PODRÁ HACER LA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN BASE A -  
LA INFORMACIÓN ANTICIPADA DE POSESIÓN, Y TRANSCURRIDO EL PLA-  
ZO DE CINCO AÑOS SIN OPOSICIÓN EL JUEZ COMPETENTE PODRÁ ORDE-  
NAR LA INSCRIPCIÓN PERO COMO INFORMACIÓN DE DOMINIO, QUE SER-  
VIRÁ COMO TÍTULO DE PROPIEDAD TOTALMENTE OPONIBLE FRENTE A --  
TERCEROS Y ESTO SERVIRÁ COMO PRIMERA INSCRIPCIÓN DE CADA FIN-  
CA A LA CUAL SE LE ASIGNARÁ EL FOLIO REAL.

### 3.- MATRICULACION ADMINISTRATIVA.

PARTICULAR INTERÉS REVISTE LA INTENCIÓN DE LEGISLADOR, AL HABER INCLUIDO A LA RECIENTE REFORMA A LA LEGISLACIÓN CIVIL, LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA, CUYO SEGUIMIENTO PROCEDIMENTAL SE ENCARGA AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN LA FRACCIÓN V DEL ARTÍCULO 3046 - DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE; QUE DISPONE:

V.- MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA AUTENTIFICADO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 3005, --- FRACCIÓN III, ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE UN PLANO DE LA MISMA.

A ESTE RESPECTO DEBEMOS TAMBIÉN CITAR LOS ARTÍCULOS COMO SON EL 3053 Y EL 3054 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE, QUE SE REFIERE A LOS REQUISITOS QUE SEÑALA EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, COMO SON EL 182 Y DEMÁS RELATIVOS DE DICHO REGLAMENTO, CON RESPECTO A LOS ANTECEDENTES REGISTRALES DE LOS QUE PUEDE CARECER Y DE LAS CIRCUNSTANCIAS EN QUE LA INMATRICULACIÓN PUEDE SER INCANCELABLE O MODIFICABLE ASÍ COMO LA EXCEPCIÓN ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 3057 DEL CÓDIGO CIVIL DEL D. F. QUE A LA LETRA DICE: ESTA RESOLUCIÓN NO PREJUZGA SOBRE DERECHOS DE PROPIEDAD O POSESIÓN A FAVOR DEL SOLICITANTE O DE TERCEROS.

LA MECÁNICA ESTABLECIDA QUE SUPONE LA INMATRICULACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE ES SEGÚN EL REGLAMENTO:

- I.- SU NOMBRE, NACIONALIDAD Y DOMICILIO.
- II.- EL TÍTULO DOCUMENTAL CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE --

QUE SE PRETENDA INMATRICULAR.

III.- LA UBICACIÓN, LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS, SUPERFICIE Y DEMÁS DATOS QUE PERMITAN LA PLENA IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE DE QUE SE TRATE; Y

IV.- LOS NOMBRES Y DOMICILIOS DE LOS COLINDANTES. ARTÍCULO 179 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

EL ARTÍCULO 180 DEL MISMO REGLAMENTO INDICA QUE SE DEBERÁN ANEXAR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- EL TÍTULO DOCUMENTAL A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN II - DEL ARTÍCULO ANTERIOR;

- EL COMPROBANTE DE QUE EL INMUEBLE DE QUE SE TRATA SE ENCUENTRA AL CORRIENTE DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL;

- EL PLANO CATASTRAL EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN CORRESPONDIENTE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, O EN SU DEFECTO PLANO AUTORIZADO POR PROFESIONAL CON TÍTULO REGISTRADO; Y

- CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE DE QUE SE TRATE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, EXPEDIDO CON ANTERIORIDAD NO MAYOR A 90 DÍAS.

EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES ESTABLECIDO EN EL CAPÍTULO III DEL TÍTULO SEGUNDO, TERCERA PARTE, -- DEL LIBRO IV DEL CÓDIGO CIVIL EN LOS ARTÍCULOS 3053 AL 3058 -- ES LA OPORTUNIDAD QUE EN LA VÍA ADMINISTRATIVA TIENEN LOS INTERESADOS PARA OCURRIR ANTE EL DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, PARA QUE SE LES RECONOZCAN SUS DERECHOS EN PROPIEDAD O EN POSESIÓN SOBRE UN INMUEBLE. ESTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, INCLUIDO EN LAS REFORMAS ES POR DEMÁS SIMPLE Y SENCILLO, LLEVÁNDOSE A CABO ANTE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA Y NO COMO EL QUE MENCIONE EN EL PUNTO 1 Y 2, O SEA LA IN--

FORMACIÓN DE DOMINIO Y LA INFORMACIÓN DE POSESIÓN, SE LLEVAN A CABO ANTE AUTORIDAD JUDICIAL Y POSTERIORMENTE CONCLUIDO EL TRÁMITE ORDENA EL JUEZ SE INSCRIBA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

CABE HACER UNA REFLECCIÓN EN CUANTO A LA CLÁUSULA QUE DICE: ÉSTA RESOLUCIÓN NO PREJUZGA SOBRE DERECHOS DE PROPIEDAD O POSESIÓN A FAVOR DE SOLICITANTE O DE TERCEROS, ESTO ME DA A ENTENDER QUE UNA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA NO CUENTA CON LA JERARQUÍA QUE MERECE, PUESTO QUE NO REVISTE DE LA COMPETENCIA QUE DESDE NUESTRA CARTA MAGNA CONSAGRA, EL PODER JUDICIAL YA QUE ÉSTE ES EL ENCARGADO DE LLEVAR A CABO TODOS Y CADA UNO DE LOS PROCESOS; PORQUE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA EN CASO DE SURGIR ALGÚN PROBLEMA EN CUANTO A PROPIEDAD, NO ESTÁ CAPACITADO PARA RESOLVER, SINO ESTO ESTÁ ASIGNADO A LA AUTORIDAD JUDICIAL.

#### 4.- MATRICULACION POR DECRETO.

RESPECTO DE ESTA FORMA DE INMATRICULAR PREVISTA POR NUESTRA LEGISLACIÓN CIVIL SUSTANTIVA, CABE SEÑALAR QUE LA ÚNICA PREVISIÓN ES LA MANIFESTADA POR EL TEXTO DE LA FRACCIÓN IV -- DEL ARTÍCULO 3046 DEL CÓDIGO CIVIL, QUE HE VENIDO COMENTANDO EL CUAL NO SUCEDE COMO EN OTROS CASOS QUE ADEMÁS DE LA ENUNCIACIÓN QUE SE HACE EN ESTE NUMERAL MÁS ADELANTE EXISTEN PRE-

CEPTOS QUE ESTABLECEN, DE MANERA ESPECÍFICA, LA FORMA Y MODO DE TRAMITACIÓN.

HE DE DECIR ENTONCES EN DESCARGO DEL PROPIO LEGISLADOR, QUE EL TEXTO DEL CÓDIGO CIVIL RESULTA SUFICIENTE PARA ENTENDER CABALMENTE SU SENTIDO, POR LO QUE ES INNECESARIA MAYOR EXPLICACIÓN EN LAS PALABRAS DE LA LEY.

EN PRIMER LUGAR, EL DECRETO ES, POR ANTONOMASIA, UN ACTO DE AUTORIDAD PARA EL QUE FACULTA EXPRESAMENTE LA LEY A LOS ÓRGANOS CORRESPONDIENTES, EN EL CASO EL PODER EJECUTIVO; RAZÓN POR LA CUAL RESULTARÍA INADECUADA LA DETERMINACIÓN DE CUALQUIER OTRA AUTORIDAD PARA SANCIONAR O DAR FORMALIDAD A DICHO DECRETO, CUYA EXPEDICIÓN MOTIVÓ A SU VEZ, EL CUMPLIMIENTO DE DIVERSAS FORMALIDADES PREVISTAS POR LA LEY DE EXPROPIACIÓN.

EN SEGUNDO TÉRMINO, EN MI ESPECIAL MANERA DE PENSAR, QUE EN EL CASO EL LEGISLADOR ATENDIÓ TAMBIÉN A LA NATURALEZA QUE TENÍAN HASTA EL MOMENTO DE EMITIRSE EL DECRETO, LOS BIENES -- QUE SE PRETENDEN INGRESAR AL REGISTRO; ESTO ES, QUE OBLIGADAMENTE DEBE TRATARSE DE BIENES DE DOMINIO DEL PODER PÚBLICO, -- TRÁTESE DE USO COMÚN O DE LOS DESTINADOS A UN SERVICIO PÚBLICO. POR ESTA RAZÓN, EL DOMINIO QUE HA TENIDO EL PODER PÚBLICO, COMPETE A ÉSTE RECORDAR EL CAMBIO DE DESTINO, Y, EN CONSECUENCIA, SU INGRESO AL DOMINIO PRIVADO DE LOS PROPIOS ÓRGANOS DEL ESTADO.

TRATÁNDOSE DE LOS BIENES DE USO COMÚN, EL TRATAMIENTO DE LOS MISMOS NO REVISTE MAYOR PROBLEMA, PUES LA PROPIA LEY LOS DECLARA INALIENABLES E IMPRESCRIPTIBLES, POR CUYA VIRTUD EL ESTADO NO LOS PUEDE TRANSMITIR NI LOS PARTICULARES HACERLOS --

OBJETO DE PRESCRIPCIÓN, YA QUE TODOS ELLOS PUEDEN APROVECHARSE DE LOS MISMOS, Y EN CONSECUENCIA DE LA CUAL, SE ENCUENTRAN FUERA DEL COMERCIO O DE LA APROPIACIÓN PRIVADA Y RESULTA REMOTO, SI NO IMPOSIBLE, QUE ACCEDAN AL REGISTRO PÚBLICO.

OTRA CUESTIÓN, TAMBIÉN VINCULADA CON LA NATURALEZA DE -- LOS BIENES SUJETOS A INMATRICULACIÓN POR ESTADÍA, SURGE CUANDO NOS REFERIMOS A LOS BIENES EJIDALES Y COMUNALES. ES INDUDABLE QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS JURÍDICO-CONSTITUCIONALES ESTOS INMUEBLES NO SON SUSCEPTIBLES DE DOMINIO PRIVADO, POR LO QUE EL PRODUCIRSE UNA EXPROPIACIÓN DE LOS MISMOS, SE REALIZAN TODOS LOS SUPUESTOS DEL PRECEPTO LEGAL QUE TRATO, ESTO ES, LA EXPEDICIÓN DE UN DECRETO, SU PUBLICACIÓN Y SU INSCRIPCIÓN, COMO CONSECUENCIA DE SU CAMBIO DE USO Y DE NATURALEZA JURÍDICA. A PESAR DE QUE TODO ESTE PROCEDIMIENTO SE ENCUENTRA PRECISADO EN LAS LEYES DE LA MATERIA, CONSIDERO QUE NO ES OCIOSO PARA EL LEGISLADOR CIVIL HABER DISEÑADO ESTA FORMA DE INMATRICULACIÓN, PUES EN ELLA CABEN TODOS LOS TIPOS DE BIENES, SEAN DEL DOMINIO PÚBLICO O DE NATURALEZA AGRARIA, YA QUE EL NUMERAL EN CITA PERMITE LA INMATRICULACIÓN DE ELLOS, CIRCUNSTANCIA QUE DEBEMOS CONSIDERAR AFORTUNADA, PUES LA POSIBILIDAD LEGAL ADOPTADA TODOS LOS Matices DE GENERALIDAD QUE SON PROPIOS DE UNA NORMA JURÍDICA DEBIDAMENTE REDACTADA.

##### 5.- MATRICULACION MEDIANTE RESOLUCION JUDICIAL.

CON ANTERIORIDAD HE VISTO VARIAS FORMAS DE INMATRICULACIÓN DE INMUEBLES, MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE INFORMACIÓN DE DOMINIO Y DE INFORMACIÓN DE POSESIÓN, CONSIGNADAS EN LOS ARTÍCULOS 3047 Y 3048 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.

TOCA ANALIZAR ACERCA DEL PROCEDIMIENTO QUE PARA LA INMATRICULACIÓN SE CONSIGNA EN LA FRACCIÓN TERCERA DEL ARTÍCULO - 3046 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, REFERENTE A LA QUE SE LLEVA A CABO MEDIANTE RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE LA ORDENE Y QUE SE HAYA DICTADO COMO CONSECUENCIA DE LA PRESENTACIÓN DEL TÍTULO FEHACIENTE QUE ABARQUE SIN INTERRUPCIÓN UN PERÍODO POR LO MENOS DE CINCO AÑOS.

AL RESPECTO EL ARTÍCULO 3052 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE -- DEL DISTRITO FEDERAL DISPONE: ÉL QUE TENGA JUSTO TÍTULO O TÍTULO FEHACIENTE QUE ABARQUE CUANDO MENOS UN PERÍODO ININTERRUMPIDO DE CINCO AÑOS INMEDIATAMENTE ANTERIORES A SU PROMOCIÓN, PODRÁ INMATRICULAR SU PREDIO MEDIANTE RESOLUCIÓN JUDICIAL, SIEMPRE QUE SATISFAGA LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- I.- QUE ACOMPAÑE A SU PROMOCIÓN ADEMÁS DE LA TITULACIÓN:
  - A.- CERTIFICADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD QUE ACREDITE QUE EL BIEN DE QUE SE TRATE NO ESTÁ INSCRITO; B.- LAS BOLETAS QUE COMPROBEN QUE EL PREDIO ESTÁ AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL;
- II.- QUE EN TAL PROMOCIÓN MANIFIESTE BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD SI ESTÁ POSEYENDO EL PREDIO O EL NOMBRE DEL POSEEDOR EN SU CASO.
- III.- QUE SE PUBLIQUE LA SOLICITUD DE LA INSCRIPCIÓN EN EL BOLETÍN DEL REGISTRO PÚBLICO Y EN UNO DE LOS PERIÓDICOS DE AMPLIA CIRCULACIÓN, POR TRES VECES, EN CADA UNO DE ELLOS, CON INTERVALOS DE DIEZ DÍAS;
- IV.- QUE SE CITE A LOS COLINDANTES, A LAS PERSONAS QUE FI

GUREN LOS PADRONES DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL COMO CAUSANTES ASÍ COMO AL POSEEDOR, CUANDO EXISTA; Y

V.- QUE TRANSCURRA UN PLAZO DE TREINTA DÍAS A PARTIR DE LA ÚLTIMA PUBLICACIÓN SIN QUE HAYA OPOSICIÓN. SI HUBIERE OPOSICIÓN SE SUSPENDERÁ EL PROCEDIMIENTO; ÉSTE SE SUBSTANCIARÁ CONFORME AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.

COMO SE ANALIZA EN ESTA DISPOSICIÓN SE HABLA IGUALMENTE COMO EN LOS ARTÍCULOS 3047 Y 3048 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, DE LA EXISTENCIA DE UN TÍTULO DE PROPIEDAD, QUE NO SEA INSCRIBIBLE POR DEFECTUOSO, PARA ESTAR EN EL CASO DE SOLICITAR LA INMATRICULACIÓN DEL PREDIO AMPARADO POR EL MISMO, RINDIENDO LA INFORMACIÓN RESPECTIVA ANTE EL JUEZ COMPETENTE, EN EL PRIMER CASO EXISTE TÍTULO, EN EL SEGUNDO CASO SE PREVEE QUE EL POSEEDOR NO TENGA EL TIEMPO NECESARIO PARA PRESCRIBIRLO.

DE LO ANTERIOR SE DESPRENDE QUE LA INFORMACIÓN DE POSESIÓN ES UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL PREVIA A LA DECLARACIÓN DE UN DERECHO, QUE SURTIRÁ CUANDO HAYA TRANSCURRIDO EL TÉRMINO DE CINCO AÑOS, EL POSEEDOR SOLICITE DEL JUEZ LO DECLARE PROPIETARIO EN VIRTUD DE QUE LA POSESIÓN INSCRITA A SU FAVOR NO HA SIDO CONTRADICHA LO CUAL JUSTIFICARÁ CON EL CERTIFICADO QUE AL EFECTO EXHIBA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

EN ESTE ANÁLISIS ENCONTRAMOS TAMBIÉN QUE ES REQUISITO INDISPENSABLE PARA OBTENER LA INMATRICULACIÓN, LA PRESENTACIÓN

DEL CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN EXPEDIDO POR EL PROPIO REGISTRO PÚBLICO PARA ACREDITAR QUE EL INMUEBLE NO SE ENCUENTRA INSCRITO A NOMBRE DE PERSONA ALGUNA DESDE LA FUNDACIÓN DE LA INSTITUCIÓN, QUE ESTÁ AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, QUE ESTÁ A NOMBRE DEL QUE LO POSEE, QUE SE PUBLIQUE EN EL BOLETÍN DEL REGISTRO PÚBLICO Y EN OTRO PERIÓDICO, QUE SE CITE A LOS COLINDANTES, QUE TRANSCURRA UN PLAZO DE TREINTA DÍAS SIN QUE HAYA OPOSICIÓN.

EL PROPIO ARTÍCULO 3052 NO SEÑALA QUE EL JUSTO TÍTULO O EL TÍTULO FEHACIENTE SE REFIERA A LA PROPIEDAD O POSESIÓN, POR QUE PUEDE DARSE EL CASO DE QUE SE SOLICITE LA INMATRICULACIÓN DE LA POSESIÓN POR NO TENER EL TIEMPO PREVISTO PARA QUE SE PRODUZCA LA PRESCRIPCIÓN, POR LO QUE CREO QUE ESTA DISPOSICIÓN VA APAREJADA A LAS FORMAS DE INMATRICULACIÓN PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 3046 EN SUS FRACCIONES UNO Y DOS.

EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR ANTE EL JUZGADO EN EL QUE SE TRAMITE, RECIBIDA LA PROMOCIÓN SE DARÁ EL ACUERDO DE RADICACIÓN, SE CORRERÁ TRASLADO A LOS COLINDANTES, Y AL REGISTRO PÚBLICO, PARA QUE EN EL PLAZO DE NUEVE DÍAS SEÑALADOS EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, OPONGAN O NO EXCEPCIONES, SEGÚN SEA QUE LA MISMA PUEDA AFECTAR A LA PROPIEDAD DE LOS COLINDANTES O AL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, EN LO QUE SE REFIERE A LA VÍA PÚBLICA POR DONDE TENGA FRENTE EL PREDIO OBJETO DE LA MATRICULACIÓN.

LA VÍA SERÁ EN JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 893 Y 894 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, DADO QUE NO EXISTE CUESTIÓN ALGUNA ENTRE PARTE DETERMINADA Y SOLAMENTE SURTE

EFFECTOS CON RELACIÓN A QUIEN LA PROMUEVE.

EN LA RESOLUCIÓN QUE DICTE EL JUEZ QUE CONOZCA EL ASUN--  
TO, HARÁ CONSTAR EL CUMPLIMIENTO DE TODOS LOS REQUISITOS FUJA  
DOS POR EL ARTÍCULO 3052 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDE--  
RAL, LA INFORMACIÓN TESTIMONIAL RENDIDA, Y EL ESTUDIO DE TO--  
DAS Y CADA UNA DE LAS PRUEBAS APORTADAS, Y NO LA NO OPOSICIÓN  
DE TERCEROS, Y HARÁ LA DECLARACIÓN JUDICIAL EN EL SENTIDO DE  
QUE EL PROMOVENTE MATRICULA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PRO--  
PIEDAD YA SEA LA PROPIEDAD O LA POSESIÓN DE ALGÚN PREDIO QUE  
CAREZCA DE REGISTRO A SU NOMBRE, LA CUAL SE PROTOCOLIZARÁ DE  
CONFORMIDAD CON LA PARTE FINAL DEL ARTÍCULO 3047 DEL CÓDIGO -  
CIVIL VIGENTE Y SE TENDRÁ COMO TÍTULO DE PROPIEDAD.

#### 6.- EFFECTOS DE LA MATRICULACION FRENTE A TERCEROS.

EL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL SEÑALA QUE UNA VEZ  
QUE SE REQUISITÓ Y FIRMÓ UNA ESCRITURA DONDE SE ADQUIERE, ---  
TRANSMITE, MODIFIQUE O EXTINGA LA PROPIEDAD O POSESIÓN DE BIEN  
NES INMUEBLES, EL NOTARIO QUE DÉ SU AUTORIZACIÓN TENDRÁ QUE -  
PROPORCIONAR UN AVISO EN EL QUE SE HAGA CONSTAR QUE LA FINCA,  
A QUE SE REFIERA, SE HA TRANSMITIDO O MODIFICADO EN SU DOMI--  
NIO, O SE HAN CONSTITUIDO, TRANSMITIDO O MODIFICADO O EXTIN--  
GUIDO EL DERECHO REAL SOBRE ELLA. ADEMÁS SE INDICARÁN LOS ---  
NOMBRES DE LOS INTERESADOS EN LA OPERACIÓN, LA FECHA DE ESCRITURA

Y LA DE SU FIRMA, LA INDICACIÓN DEL NÚMERO, TOMO, SECCIÓN EN QUE SE TUVIERA INSCRITA LA PROPIEDAD EN EL REGISTRO PÚBLICO - DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO. LUEGO EL REGISTRADOR AL TENER EL AVISO DEL NOTARIO, HARÁ LA ANOTACIÓN PREVENTIVA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN. SI DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN QUE HUBIERE FIRMADO LA ESCRITURA SE PRESENTARE EL TESTIMONIO RESPECTIVO, SU INSCRIPCIÓN SURTIRÁ EFECTOS CONTRA TERCEROS -- DESDE LA FECHA DE LA ANOTACIÓN, EFECTUADA EN FORMA PREVENTI-- VA, LA CUAL YA ESTARÁ INDICADA EN EL REGISTRO DEFINITIVO. SI EL TESTIMONIO SE PRESENTA DESPUÉS, SU REGISTRO SÓLO SURTIRÁ EFECTO DESDE LA FECHA DE LA PRESENTACIÓN.

AHORA BIEN, SI EL DOCUMENTO EN QUE CONSTA ALGUNA DE LAS SITUACIONES O CIRCUNSTANCIAS QUE HEMOS SEÑALADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, TUVIERA UN CARÁCTER PRIVADO, DEBERÁ DARSE AVISO A - LAS AUTORIDADES QUE HAYAN INTERVENIDO EN ÉSTA.

COMO SE PODRÁ OBSERVAR HE HABLADO DE TÍTULOS O DOCUMEN-- TOS QUE TIENEN UN ASIENTO REGISTRAL EN DONDE SE ASIENTAN LA - NOTA PREVENTIVA INDICANDO A TODO EL MUNDO O TERCEROS QUE SE - VA A CELEBRAR O SE CELEBRÓ UN ACTO JURÍDICO, PRECISAMENTE PA-- RA EVITAR LAS DOBLES VENTAS U OTRO TIPO DE ACTOS FRAUDULEN--- TOS.

SIN EMBARGO, COMO PODRÁ DARSE PUBLICIDAD DE LA CELEBRA-- CIÓN DE UN CONTRATO PRIVADO SIN ANTECEDENTES DE REGISTRO QUE ES UNO DE LOS CASOS TÍPICOS DE INMATRICULACIÓN, EL CÓDIGO CI-- VIL Y EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD NO - SEÑALAN LA MANERA DE HACER DEL CONOCIMIENTO DE LOS TERCEROS. - LA FUTURA O LA CELEBRACIÓN DE DICHO ACTO COMO SUGERENCIA SE - PROPONE QUE MEDIANTE LA ADECUACIÓN LEGAL NECESARIA A LA AC--- TUAL SECCIÓN DE BOLETÍN Y ESTADÍSTICA PUBLIQUE LA FUTURA EJE--

CUCIÓN Y QUE ESTA PUBLICACIÓN HAGA LAS VECES DE AVISO PREVENTIVO. ASIMISMO, QUE SEA UN REQUISITO NECESARIO PARA TODO EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN. EN EL CASO DE LA LLAMADA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA ANTE EL DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, SE PUEDEN SEÑALAR CIERTOS VESTIGIOS DE LA SUGERENCIA ANTES PROPUESTA, ASÍ EL ARTÍCULO 186 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL SEÑALA:

FORMADO EL EXPEDIENTE, SE ORDENARÁ LA PUBLICACIÓN DE UN EXTRACTO DE LA SOLICITUD Y DE LOS DATOS COMPLEMENTARIOS, POR DOS VECES, CON INTERVALOS DE DIEZ DÍAS HÁBILES, EN EL BOLETÍN REGISTRAL POR CUENTA DEL INTERESADO. ADEMÁS SE GIRARÁ OFICIO, CON COPIA DEL EXTRACTO, AL TITULAR DE LA DELEGACIÓN DE LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE, PARA SU FIJACIÓN EN LOS TABLEROS DE LA MISMA Y ÉSTA DEBERÁ ESTAR EN UN LUGAR VISIBLE.

CUANDO EL DIRECTOR DEL REGISTRO LO ESTIME NECESARIO, PODRÁ TAMBIÉN ORDENAR LA PUBLICACIÓN DEL EXTRACTO POR OTROS MEDIOS. REGRESANDO A LA IDEA CENTRAL DE LOS EFECTOS DEL REGISTRO FRENTE A TERCEROS (ESTO ES EN GENERAL NO TAN SÓLO EN LA INMATRICULACIÓN), ENCONTRAMOS UNA REGLA O PRINCIPIO MUY IMPORTANTE QUE POR SUPUESTO TAMBIÉN ES APLICABLE AL CAPÍTULO DE LA INMATRICULACIÓN Y ES EL SEÑALADO POR EL ARTÍCULO 3009 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, QUE A LA LETRA DICE:

EL REGISTRO PROTEGE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS POR TERCEROS DE BUENA FÉ, UNA VEZ INSCRITOS AUNQUE DESPUÉS SE ANULE O RESUELVA EL DERECHO DEL OTORGANTE, EXCEPTO CUANDO LA CAUSA DE LA NULIDAD RESULTA CLARAMENTE DEL MISMO REGISTRO. LO DISPUESTO EN ESTE ARTÍCULO NO SE APLICARÁ A LOS CONTRATOS GRATUITOS, NI A ACTOS O CONTRATOS QUE SE SUJETEN U OTORGUEN VIOLANDO A -

LA LEY.

PUEDE DETERMINAR PRIMERO, QUE EN TODO ACTO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES SIEMPRE Y CUANDO NO SEA NULO SURTIRÁ EFECTOS FRENTE A TERCEROS.

SEGUNDO, QUE UN TERCERO DE BUENA FÉ ADQUIERA ALGÚN DERECHO REAL ÉSTE SURTIRÁ EFECTOS FRENTE A TERCEROS.

## CONCLUSIONES

- PRIMERA.- LOS MÁS REMOTOS ANTECEDENTES DE LA INSCRIPCIÓN ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD LOS ENCONTRAMOS EN EL DERECHO ROMANO, FRANCÉS, ALEMÁN, AUSTRALIANO Y EL ESPAÑOL; DE LOS CUALES SE DESPRENDEN DIFERENTES FORMAS Y REQUISITOS; PERO TODOS Y CADA UNO COLABORARON CON LA FORMACIÓN DE NUESTRO REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, REGLAMENTO Y LEY SUSTANTIVA ACTUAL.
- SEGUNDA.- EN AUSTRALIA EN EL AÑO DE 1852 POR PRIMERA VEZ SE MATERIALIZÓ EN LIBROS, LA INSCRIPCIÓN DE UN PREDIO BASADO EN EL ACTA HECHA POR SIR, ROBERT TORRENS; - DANDO COMO RESULTADO LA PRIMERA INSCRIPCIÓN, APLICANDO EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD, EL CUAL DESDE SU INSCRIPCIÓN EMPIEZA A SURTIR EFECTOS FRENTE A TERCEROS (DANDO FIRMEZA Y SEGURIDAD) Y ADEMÁS SE EXPEDÍA UN CERTIFICADO QUE SERVÍA COMO TÍTULO DE PROPIEDAD.
- TERCERA.- EN CUANTO A NUESTRO PAÍS, EN LA ÉPOCA DE LA COLONIA SE TENÍA UNA ESPECIE DE REGISTRO PERO MÁS QUE NADA RESPONDÍA A LOS INTERESES HACENDATARIOS DE LA CORONA ESPAÑOLA, SIN QUE NUNCA RESPONDIERAN A LOS INTERESES DE LOS PARTICULARES. POSTERIORMENTE EL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA DE 1870, FUE EL PRIMERO QUE INSTITUYO EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE HIPÓTECAS Y LLEVÁNDOSE A CABO LAS PRIMERAS INSCRIPCIÓN-

NES PRODUCIENDO EFECTOS DESDE SU REGISTRO Y SE INSTALARON LAS OFICINAS CORRESPONDIENTES EN LA CAPITAL, - EN TLALPAN Y EN LA CAPITAL DEL TERRITORIO DE BAJA CALIFORNIA.

CUARTA.- CON EL CÓDIGO CIVIL DE 1884 SE ORDENÓ EL ESTABLECIMIENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN TODAS LAS POBLACIONES DONDE EXISTIERA TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA Y DICHO REGISTRO QUEDÓ DIVIDIDO EN CUATRO SECCIONES: PRIMERA.- TÍTULOS TRASLATIVOS DE DOMINIO, DERECHOS REALES, E IMPUESTOS SOBRE LOS MISMOS. SEGUNDA.- HIPOTECAS. TERCERA.- ARRENDAMIENTOS Y CUARTA.- SENTENCIAS JUDICIALES.

QUINTA.- EN MÉXICO LA PALABRA INMATRICULACIÓN ES UN TÉRMINO NEGATIVO DE ORIGEN ESPAÑOL, DADO QUE EL PREFIJO LATINO IN DENOTA PRIVACIÓN O NEGACIÓN; Y MATRIX QUE SIGNIFICA MADRE.

LA PALABRA INMATRICULACIÓN SIGNIFICA NO MATRICULACIÓN, ES DECIR UNA COSA QUE NO ESTA MATRICULADA; PERO A PESAR DEL BARBARISMO SE HA CONCEPTUADO COMO: EL PROCESO INSCRIPCIONAL POR EL CUAL UN PREDIO RÚSTICO O URBANO SE INCORPORA POR PRIMERA VEZ AL SISTEMA REGISTRAL EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

**SEXTA .-** LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DAN LAS BASES JURÍDICAS PARA PROPORCIONAR Y GARANTIZAR LA SEGURIDAD DE TRÁFICO DE BIENES INMUEBLES, Y SON EL DE PUBLICIDAD, INSCRIPCIÓN, ESPECIALIDAD, FE PÚBLICA REGISTRAL, - CONSENTIMIENTO, TRACTO SUCESIVO, ROGACIÓN, PRIORIDAD Y LEGALIDAD.

**SEPTIMA.-** LA INSCRIPCIÓN ES LA BASE EN DONDE SE DESPRENDEN - TODOS LOS CARACTERES, MODALIDADES Y EFECTOS DE DONDE ARRANCA LA HISTORIA DE LA FINCA, ES EL FUNDAMENTO O ES LABÓN SOBRE EL CUAL SE HARÁ LA CADENA DE ANOTACIONES O INSCRIPCIONES SUCESIVAS, QUE PERMITIRÁN SABER LA HISTORIA DE LA FINCA O DERECHO INSCRITO.

**OCTAVA.-** LA INSCRIPCIÓN QUE OTORGA EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, ES UNA FORMALIDAD JURÍDICA ESENCIAL QUE SOPORTA, APOYA, PROTEGE Y AMPARA LOS DERECHOS REALES Y EL DOMINIO DE LA PROPIEDAD LEGALMENTE ADQUIRIDA, GENERANDO EFECTOS CONTRA TERCEROS A TRAVÉS DE LA PUBLICIDAD QUE OTORGA LA INSTITUCIÓN REGISTRAL.

**NOVENA.-** EL FOLIO REAL SE DEFINE COMO EL INSTRUMENTO MÁS DINÁMICO QUE SE APLICA A LA CONSUMACIÓN MATERIAL DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y DE LA PRÁCTICA DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL CON REFERENCIA A TODOS AQUELLOS ACTOS O CONTRATOS QUE TIENEN COMO BASE JURÍDICA UNA FINCA, BIEN INMUEBLE O PERSONA MORAL Y QUE

COMPRENDIENDO TODOS LOS REQUISITOS FORMALES DE VALIDEZ QUE AMERITE EL REGISTRO SEGÚN LO QUE ORDENA LA LEY PARA LOS EFECTOS DE OponIBILIDAD ANTE TERCEROS.

DECIMA.- LA MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO Y LA INTRODUCCIÓN DEL "FOLIO REAL" HAN SATISFECHO LAS NECESIDADES ACTUALES, ADECUANDO Y ACTUALIZANDO LOS REQUISITOS Y FORMALIDADES DE UNA MANERA MÁS RÁPIDA Y EFICIENTE.

DECIMA PRIMERA.- LA INMATRICULACIÓN UNICA Y EXCLUSIVAMENTE DEBE LLEVARSE A CABO POR LOS MEDIOS ESTABLECIDOS POR EL PODER JUDICIAL (JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA) Y POR LA FIGURA JURÍDICA DE INFORMACIÓN "AD PERPETUAM" EN LA VÍA DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA; COMO LO ESTABLECE EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LOS ARTÍCULOS RELATIVOS AL CÓDIGO CIVIL.

## B I B L I O G R A F I A

- \* BURGOA O. IGNACIO, LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES. MÉXICO 1978. Ed. PORRÚA.
- \* CAMPUSANO Y HORMA, ELEMENTOS DEL DERECHO HIPOTECARIO 2ª EDICIÓN REFORMADA. MÉXICO 1931. Ed. REUS.
- \* CARRAL Y DE TERESA, LUIS, DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. MÉXICO 1981. Ed. LIBROS DE MÉXICO.
- \* COLIN SANCHEZ, GUILLERMO, ACTUALIZACIÓN REGISTRAL EN MÉXICO MÉXICO 1982. DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA - PROPIEDAD. MÉXICO.
- \* CIRCULARES DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. MÉXICO 1975. Ed. PATRIA.
- \* PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA - PROPIEDAD. MÉXICO 1979. Ed. PORRÚA.
- \* FLORIS MARGADANT, GUILLERMO, EL DERECHO PRIVADO ROMANO. MÉXICO 1960. Ed. PORRÚA.
- \* GOMEZ LARA, CIPRIANO, TEORIA GENERAL DEL PROCESO. MÉXICO -- 1981. Ed. UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.
- \* ROCA SASTRE, RAMON, DERECHO HIPOTECARIO TOMO I, REGISTRO DE LA PROPIEDAD. QUINTA EDICIÓN. BARCELONA ESPAÑA 1954. Ed. -- BOSCH.
- \* SANCHEZ MEDAL, RAMON, DE LOS CONTRATOS CIVILES. MÉXICO 1978 Ed. PORRÚA.
- \* EL NUEVO REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. MÉXICO 1979. Ed. PORRÚA.
- \* VENTURA SILVA, SABINO, DERECHO ROMANO. MÉXICO 1979. Ed. PORRÚA.

\* PROYECTO DE REFORMA AL SISTEMA,  
1977 REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

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

- \* PALLARES, EDUARDO. DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL.  
MÉXICO 1975. Ed. PORRÚA.
- \* GARCIA-PELAYO Y GROSS. PEQUEÑO LAROUSSE EN COLOR, MÉXICO --  
1976. Ed. EDICIONES LAROUSSE.

## L E G I S L A C I O N C O N S U L T A D A

- \* CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 1917
- \* CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y DE LA BAJA CALIFORNIA,  
1870.
- \* CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y DE LA BAJA CALIFORNIA,  
1884.
- \* CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, 1928
- \* CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL, 1932
- \* REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, 1980.
- \* PROYECTO DE REFORMAS AL SISTEMA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA  
PROPIEDAD, 1977.