



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**INMATRICULACION DE BIENES
INMUEBLES**

TESIS PROFESIONAL

Que Para Obtener el Título de:
LICENCIADO EN DERECHO

P r e s e n t a :
LUIS JAIME MEJIA PEREZ



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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 .

INMATRICULACION DE BIENES INMUEBLES .

	Pág.
INTRODUCCION.....	I .
CAPITULO I.- ANTECEDENTES HISTORICOS	
A).- La propiedad en Roma.....	1
1.- La mancipatio.....	2
2.- La in iure cessio.....	3
3.- La usucapio.....	3
4.- La adjudicatio.....	5
5.- La lex.....	6
B).- La propiedad en Francia.....	7
C).- La propiedad en Alemania.....	8
D).- La propiedad en Australia.....	9
E).- La propiedad en España.....	11
F).- La propiedad inmueble en México.....	15
1.- En el México antiguo.....	15
2.- Epoca de la Colonia.....	17
3.- En México Independiente.....	19
CAPITULO II.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	
A).- Antecedentes.....	21
B).- Definición del Registro Público de la Propiedad.....	24
C).- Objeto del Registro Público de la Propiedad.....	26
1.- La legalidad.....	28
2.- La especialidad.....	28
3.- La inscripción.....	28
4.- La publicidad.....	29
5.- El consentimiento.....	30
6.- Principio de tracto sucesivo o conti- nuo.....	30

7.- La prioridad.....	31
D).- La inmatriculación.....	34
1.- Definición de inmatriculación.....	36
2.- Objeto de la inmatriculación.....	36
. CAPITULO III.- EL PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION.	
Prescripción (Bosquejo).....	42
A).- Información de dominio.....	44
1.- Concepto.....	44
2.- Vía en que se tramita la información de dominio.....	45
3.- Procedimiento de la información de dominio.....	48
B).- Información de posesión.....	62
1.- Concepto.....	62
2.- Vía en que se tramita la información de posesión.....	64
C).- Contrato privado de compraventa aut <u>en</u> do conforme a la ley.....	65
CAPITULO IV.- ESTUDIO COMPARATIVO DE ALGUNOS CODIGOS DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA MEXICANA, RESPECTO A LA INFORMACION AD PERPETUAM.....	
	68
CAPITULO V.- JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRESALIENTES SUSTENTA DAS POR LA H. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION, EN RELACION AL PRESENTE TEMA.....	
	73
CONCLUSIONES.....	79
BIBLIOGRAFIA.....	83

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

El tema de la presente tesis, llamado inmatriculación de bienes inmuebles, interesó al suscrito desde que cursaba la cátedra de Derecho Procesal Civil. Desde luego, aclaramos que, no se regulaba bajo esa denominación, sino como informaciones de dominio e informaciones de posesión. Mayor atención tuve cuando estas figuras jurídicas se tramitan por medio de las informaciones ad perpetuam. Entonces, me asaltaba la duda, no comprendiendo el significado de las mismas, es decir, no sabía verdaderamente que eran estas informaciones ad perpetuam, de ahí que me interesé en estudiar el tema en cuestión.

De una manera sencilla y breve, pero convincente, toco la inmatriculación de bienes inmuebles, por medio de las cuartillas que contiene esta tesis.

Como todo trabajo, se estudia en primer lugar los antecedentes de la institución que se trata de analizar, en este caso es la inmatriculación de bienes inmuebles. Así, tocamos someramente los derechos: romano, alemán, australiano, francés y el español. Además, estudiamos someramente el derecho en México, desde la época precolonial hasta el México independiente, llegando a la legislación civil vigente.

Comentamos las características fundamentales del Registro Público de la Propiedad, sus funciones y objetivos del mismo, así como, la institución del folio real.

La denominación de la palabra de la inmatriculación la criticamos, por no ser ésta su verdadera aplicación gramatical, pero, la costumbre y el Código Civil al reconocerlo y regularlo como tal se reafirmó con el nombre de inmatriculación.

Estudiamos tres medios inmatriculadores siendo éstos la información de posesión, información de dominio y el contrato privado de compraventa autenticado conforme a la ley. Comentamos la naturaleza jurídica de los medios inmatriculadores citados, para determinar si los mismos están debidamente reglamentados por nuestros Códigos civil y procesal. De este estudio, el sustentante encuentra diversas

soluciones, mismas que se proponen como conclusiones de la presente tesis.

En el capítulo cuarto, comentamos y transcribimos algunas disposiciones referentes a los Códigos, tanto civil como procesal, de diversos Estados de la República Mexicana, en especial el de Morelos, Jalisco y Guanajuato, respecto del tema en cuestión.

Se transcriben, en el capítulo quinto, algunas jurisprudencias y tesis sobresalientes que sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, y que se refieren al tema que se estudia en estas tesis.

Como corolario, el sustentante se permite sugerir algunas proposiciones como conclusiones, para que sean tomadas en consideración al momento de calificar la presente tesis.

INMATRICULACION DE BIENES INMUEBLES.

CAPITULO I.- ANTECEDENTES HISTORICOS.

"La historia de las sociedades primitivas demuestra que la propiedad atraviesa, en general, tres fases bien distintas: la comunidad agraria, cuando el terreno pertenece en colectividad a todos los miembros de una tribu o de un gens; después, la propiedad familiar, cuando cada familia llega a ser única propietaria de cierta extensión de tierra que se transmite de varón en varón a los descendientes del jefe de familia, y, por último, la propiedad individual, cuando el terreno pertenece no ya a una tribu o a una familia, sino a cada ciudadano, que puede disponer a su antojo de las tierras de las cuales es propietario exclusivo." (1)

En la presente tesis desarrollaremos la última de las fases mencionadas y que se refiere a la propiedad individual.

La inmatriculación de bienes inmuebles tiene antecedentes históricos muy remotos, los cuales los encontramos desde Roma, Francia, Alemania, Australia y España, tomando en consideración que de éstos países hemos encontrado los precedentes de nuestro sistema registral actual, como lo comprenderemos enseguida.

A).- La propiedad en Roma.

"El Registro Público, no es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes se remontan al derecho germánico; sin embargo la Roma antigua, aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la mancipatio y la in jure cessio, en los cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del Registro Público." (2)

En Roma, también, existieron otros medios importantes para adquirir la propiedad y que fueron establecidos por el Derecho civil como -

(1) PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Buenos Aires, 1970. Ed. Albatros. pág. 245.

(2) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad México, D. F., 1979. Ed. Porrúa, S.A. pág. 19.

la usucapio, la adiudicatio y la lex. Los medios establecidos por el Derecho natural para adquirir la propiedad son la ocupatio, la traditio y la accessión.

"Los jurisconsultos romanos no definen el Derecho de propiedad, - que, en efecto, escapa a toda definición por su sencillez y extensión, pues es el Derecho más completo que se pueda tener sobre una cosa corporal. Por eso, sólo se limitan a estudiar los diversos beneficios que procura la propiedad. Según un análisis que germina en los textos, pero que ha sido precisado y desarrollado por nuestros autores antiguos, estos beneficios se resumen en el uso, el fruto y el abuso: a).- El ius utendi o usus, que es la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos. b).- El ius fruendi o fructus, derecho de recoger todos los productos. c).- El ius abutendi o abusus, es decir, el poder de consumir la cosa, y - por extensión, de disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola." (3)

Una vez, precisados los diversos beneficios que confiere la propiedad en general, empezaremos por estudiar las figuras jurídicas del Derecho Civil Romano.

1.- La mancipatio.- "Este modo solemne de adquirir es sólo eficaz respecto de res mancipi y entre ciudadanos romanos. Como ya hemos señalado antes, se requiere para él la presencia de cinco testigos, las - dos partes, un libripens (portabalanza), una balanza y un pedazo de - bronce (símbolo del precio, recuerdo de una época premonetaria).

"En caso de resultar que el derecho de propiedad del vendedor no fuera perfecto, de modo que el comprador tuviera que entregar el objeto a un tercero con mejor derecho (evicción), el comprador podía reclamar del vendedor una indemnización de dos veces el precio pagado, mediante la actio auctoritatis.

"Sin embargo, para que procediera esta acción, el comprador debía comprobar que había ofrecido al vendedor una oportunidad de coadyuvar en su proceso contra el tercer reivindicante,..." (4)

Por lo categórico de su solemnidad la mancipatio no permitió tér-

(3) FETIT, Eugene. Ob. cit. pág. 240.

(4) FLORIS MARGADANT S., Guillermo. Derecho Romano. México, D. F., --- 1963. Ed. Esfinge. pág. 255.

mino ni condición.

2.- La in iure cessio.- "Esta figura jurídica fué otro medio derivativo para adquirir la propiedad, al igual que la mancipatio. Era un proceso ficticio de reivindicación, simulando un proceso, en el cual - las partes puestas de acuerdo sobre el negocio a celebrar, iban ante - el pretor, el actor -adquirente- y el demandado -enajenante- y finiquitaban la transmisión de la propiedad. Esto es, el adquirente demandaba la cosa ante el pretor y el antiguo propietario nada oponía, resultando una reclamación ficticia que dejaba de contestar el vendedor y que producía la transmisión de la propiedad.

"Al igual que la mancipatio, la in iure cessio no admitió término ni condición.

"La in iure cessio se utilizó en materia de transmisión de inmuebles, principalmente cuando se trataba de casos indivisos, nulas propiedades y otros casos análogos." (5)

Las principales diferencias de la mancipatio y la in iure cessio fue lo referente a su juego procesal, que se imponía obligación alguna al transferente frente a la publicidad de evicción. La in iure cessio, como medio publicitario, es más intenso que la mancipatio, pues a diferencia de ésta, constituye un acto público que tiene lugar en plena audiencia judicial.

3.- La usucapio.- "Es un modo derivativo de obtener la propiedad establecido por el derecho civil. La usucapio es una forma de adquirir la propiedad por la posesión continuada de un año o dos. Tiene una gran función, pues convierte la propiedad bonitaria en quiritaria; con el transcurso del tiempo convierte la posesión de buena fe en propiedad civil; facilita la prueba de la propiedad, pues basta demostrar - que se ha tenido el bien durante el tiempo fijado por la ley.

"Elementos de la posesión.- Para poseer, es necesario el hecho y la intención. Se posee corpore y ánimo. a).- Corpore: es el elemento material, y es para el poseedor el hecho de tener la cosa físicamente en su poder; b).- Animo: es el elemento intencional, y es la voluntad en el poseedor de conducirse como amo, con respecto de la cosa; es lo que los comentadores llamaban animus domini." (6)

(5) BRAVO GONZALEZ, Agustín y BIALOSTOSKY, Sara. Compendio de Derecho Romano. México, D. F., 1975. Ed. Pax-México. pág. 63.

(6) PETIT, Eugene. Ob. cit. págs. 253 y 254.

"La posesión, tal como la entendían los romanos, puede ser definida: el hecho de tener en su poder una cosa corporal, reteniéndola materialmente, con la voluntad de poseerla y disponer de ella como lo haría un propietario.

"Para poder usucapir se requiere: a). Justa causa, esto es, un hecho jurídico anterior a la tradition, que denote la doble intención de enajenar, en una de las partes, y de adquirir, en la otra; b). Buena fe, que creamos que quien nos de la cosa es su legítimo propietario. - La buena fe se exige en el momento en que se entra en posesión, y c).- Continuación de la posesión, que tengamos el objeto en nuestro poder - un año si se trata de muebles, o dos en inmuebles. Podemos tener el animus aunque el objeto esté en manos de un tercero y podemos sumar a la posesión de quien recibimos el objeto la nuestra -accessio possessio num.

"Había ciertas disposiciones que prohibían usucapir como las res mancipi, perteneciente a la mujer; los bienes del fisco; los predios rústicos y suburbanos del incapaz; los muebles robados y los inmuebles ocupados por la violencia.

"Los efectos de la usucapio son los que siguen: a). Cumplida, el anterior propietario pierde su derecho; b). Borra el vicio de la adquisición, haciendo propietario quiritario al que antes sólo poseía, pero adquiere la cosa con sus gravámenes, y c). Consolida el justo título - que sirvió de base a la posesión, se considera que trae causa de aquel que se le ha entregado la cosa.

"La usucapio devino insuficiente al correr de los años, pues: a). No beneficiaba al peregrino que no tenía commercium y b). Era inaplicable a los fundos provinciales, por lo que también el ciudadano romano quedaba desamparado." (7)

Así, el distinguido maestro Floris Margadant, nos cita al respecto lo siguiente: "...las provincias con su intensa actividad económica, también tenían necesidad de seguridad jurídica, los gobernadores de -- ellos crearon la posibilidad de adquirir la possessio provincialis mediante una posesión prolongada por cierto tiempo, que reuniera también las condiciones de titulus y fides que ya hemos encontrado en relación con la usucapio. Así surgió, para este fin especial, paralelamente con la usucapio, una nueva figura la praescriptio longi temporis. Esta fi-

gura subsanó los inconvenientes señalados y que a semejanza con la usu-
capio protegió al poseedor de buena fe, estando sometida a las condi-
ciones de la usu-capio." (3)

"La longi temporis praescriptio, es una institución pretoria que
a semejanza con la usu-capio, tiene las mismas condiciones; su duración,
sin distinguir entre muebles e inmuebles, es de diez años entre presen-
tes y veinte entre ausentes. Su efecto no es transformar la posesión -
en propiedad civil, sino proteger esa posesión, por lo que no es un me-
dio de adquisición de la propiedad. Como es un medio de defensa, te-
niendo el demandado la acción in rem, debía insertar la praescriptio.-
Si el poseedor pierde la posesión, no tiene la reivindicatio, pero el
pretor le da una rei vindicatio útil.

"Con la implantación del derecho de ciudadanía a todos los habi-
tantes del imperio romano, la longi temporis praescriptio dejó de ser
aplicable, lo que trajo como consecuencia la fusión de la usu-capio y -
la longi temporis praescriptio, resumiéndose dicha fusión en lo si-
guiente: a). La usu-capio requiere antes buena fe y causa justa; b). Se
aplica para los muebles e inmuebles; c). Se cumple para los muebles a -
los tres años, para los inmuebles diez años entre presentes y veinte -
entre ausentes; d). Es traslativa de propiedad, y e). La litis contesta-
tio no la interrumpe." (9)

4.- La adjudicatio.- Esta figura es una atribución de propiedad
realizada por el Juez, en virtud de un poder especial que le confiere
la fórmula y se da en las acciones familiares, entre coherederos, par-
tición de la copropiedad y para deslindar propiedades contiguas.

"Mientras que en la in iure cessio la propiedad se transfiere por
el magistrado, es el juez quien opera esta traslación por la adjudica-
tio con el proceso, de partición y deslinde. En efecto, sólo hay tres
acciones por medio de las cuales la fórmula le confiere este poder: la
acción familiae eriscundae, para la partición de una sucesión entre
coherederos, y la acción communi dividundo, para la partición de cosa
indivisa entre copropietarios; y la acción finium regundorum, para re-
gular los límites de las propiedades contiguas." (10)

(8) FLORIS MARGADANT S., Guillermo. Ob. cit. pág. 263.

(9) BRAVO GONZALEZ, Agustín y BIALOSTOSKY, Sara. Ob. cit. págs. 65-66.

(10) PETIT, Eugene. Ob. cit. pág. 310 y 311.

5.- La Lex.- "Había adquisición lege, cuando la propiedad era --- atribuida a una persona por el sólo efecto de la ley. He aquí algunos ejemplos: a).- Si una cosa ha sido legada per vindicationem, el legatario se hace propietario en virtud de la ley de las XII Tablas, luego - que había aceptado el heredero la sucesión; b).- La ley Papia Poppoca atribuye de pleno derecho a ciertas personas que favorecen y, en su efecto, al agerarium, las partes caducas (caduca), es decir, las liberalidades testamentarias de las cuales declara decaídos a ciertos herederos y algunos legatarios; c).- Una Constitución de Adriano atribuye la mitad del tesoro al propietario del fundo sobre el cual ha sido descubierto."(11)

Una vez estudiadas, de manera general, las figuras jurídicas del Derecho Civil romano para adquirir la propiedad, pasaremos a estudiar al ius gentium, únicamente lo referente a la institución de la traditio como medio importante de adquirir la propiedad.

LA TRADITIO.- "La tradición es el más importante de los modos de adquirir del derecho de gentes. Descansa sobre una idea sencilla. Tratóndose de una cosa nullius, el que toma posesión se hace propietario, y esto es la ocupación. Pero cuando se trata de una cosa la cual tiene ya alguno la propiedad, es necesario, para adquirirla, que a la toma - de posesión se una el abandono por parte del propietario. Por eso, si el propietario entrega una cosa con intención de transferir la propiedad a una persona que tenga intención de adquirirla, es conforme al derecho natural que haya traslación de propiedad en beneficio del adquirente: esto es la tradición." (12)

"Elementos de la tradición.- La tradición se compone de dos elementos: 1.- El consentimiento, es decir la intención de enajenar y de adquirir y 2.- La remisión de la posesión.

"De la intención de enajenar y de adquirir.- Es el elemento esencial sin el cual la tradición no transfiere la propiedad. Consiste en la conformidad de las dos partes: la una, el tradens, tiene la voluntad de ceder la propiedad; y la otra, el accipiens, tiene la voluntad de - adquirirla.

"De la remisión de la posesión.- En derecho romano no es suficiente la voluntad de las partes para transferir la propiedad. Es neces-

(11) IBIDEM. págs. 311-312.

(12) IBIDEM. pág. 266.

rio que se manifieste por alguna señal exterior; y aquí es la remisión de la posesión, que es una señal de propiedad. Para realizar una transacción de propiedad según el derecho natural, el tradens tiene que entregar al accipiens la posesión de la cosa; esto es, el elemento material de la tradición. Resulta también que la tradición sólo se aplica a las cosas corporales, que son las únicas susceptibles de ser poseídas.

"La remisión de la posesión se efectúa poniendo la cosa a disposición del adquirente, de manera que pueda realizar sobre ella los actos de propietario." (13)

Las figuras jurídicas establecidas por el Derecho Civil romano y Derecho de Gentes romano, estudiadas de una forma somera en los anteriores párrafos, son las aportaciones más importantes de la Roma antigua que ha dado a la civilización respecto de la propiedad inmueble y adquisición de la misma.

B).- La propiedad en Francia.

La propiedad en Francia la trataremos de encuadrar desde el punto de vista de la institución del Registro Público, citándose lo siguiente:

"El sistema francés no confía el Registro Público de la Propiedad al cuidado de los tribunales judiciales, sino que es una oficina administrativa, y, además, no hay distinción fundamental entre el régimen de la propiedad inmueble y la propiedad mueble, pues ambos corresponden al derecho privado.

"La propiedad se adquiere por el solo consentimiento entre las partes, y las inscripciones son potestativas, pues no tienen valor sustantivo propio, sino puramente declarativo, ni se hacen previo el examen judicial del título y, además, la nulidad de la inscripción puede producirse a consecuencia de la nulidad o invalidez del documento o acto que le sirvió de antecedente, dado que la inscripción no hace inata cable el acto aun con respecto a los terceros de buena fe." (14)

(13) IBIDEM. págs. 266 a la 269.

(14) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. México, D.F., --- 1978. Ed. Porrúa, S.A. pág. 473.

En este sistema francés, la inscripción de la propiedad inmueble tiene más bien un interés netamente fiscal, al contrario del sistema germánico que, tiene una liga más estrecha de la inscripción inmobiliaria al Catastro y al Registro Público, este último sistema lo desarrollaremos enseguida.

C).- La propiedad en Alemania.

"En Alemania, se consagró el registro inmobiliario por ley de marzo de 1897 que tiene como característica especial el señalar para cada inmueble una hoja especial en el registro del libro inmobiliario (Grundbuch). Esta hoja se llama inmobiliaria, y a fin de evitar confusiones, la misma ley citada, en su artículo 4^a dice que se entiende por hoja - todas las inscripciones relativas a un inmueble, aunque materialmente se necesitan varias. Exige la petición de parte y la continuidad a partir de la matrícula del bien, ordenando que la propiedad debe describirse y especificarse con sujeción a un catálogo oficial que es el catastro." (15)

"El sistema germánico establece una diferencia en cuanto al régimen inmueble y mueble, diciéndonos el maestro Sánchez Meda que, los bienes raíces son parte del territorio que es uno de los elementos constitutivos del Estado y por esta razón las relaciones jurídicas sobre los bienes inmuebles tienen un carácter público, que obligan al Estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial. A ello se debe que el libro territorial o el Registro Inmobiliario esté a cargo de los tribunales judiciales y que exista una liga muy estrecha o concordancia constante entre el catastro, que da a conocer la situación física de cada finca (ubicación, linderos, construcciones, superficie, etc) y el Registro Inmobiliario, que da a conocer la situación jurídica de esa finca (propiedad, gravámenes, servidumbre, etc.)" (16)

Entonces, como habíamos mencionado, el sistema francés de inscripción inmobiliaria se fundamenta en un interés fiscal, al contrario del

(15) OCHOA RESTREPO, Guillermo. Enciclopedia Jurídica Omeba. MAND-MUSE Bibliográfica Omeba. Buenos Aires, 1964. Ed. Bibliográfica Argentina, S. R. L. pág. 131.

(16) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. cit. págs. 471 y 472.

sistema germánico de inscripción inmobiliaria se basa en un interés catastral, que da a conocer la situación física de cada finca, y del Registro Inmobiliario que da a conocer la situación jurídica de la finca.

"Para tener la propiedad de otros derechos reales de un inmueble, se requiere que por medio de la vía de jurisdicción voluntaria los tribunales judiciales le confieran esa situación jurídica y a través de la resolución judicial favorable se procede a la inscripción, la cual es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real de que se trata, perdiendo importancia los actos que sirvieron de base a la misma inscripción, pues ésta tiene por sí sola un valor sustantivo independiente de aquellos y hasta que se practica la misma inscripción se transmite el dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles, tanto entre las partes como frente a todo el mundo "erga omnes".

En cuanto a la organización del registro, el sistema germánico se lleva por fincas, considerando a éstas como si en cierto sentido fueran entidades jurídicas independientes de las personas que adquieren algún derecho real sobre ellas, razón por la cual a cada finca se le abre su propio folio real y los asientos que en dicho folio se inscriban tienen fe pública completa, con independencia del acto o documento que les sirvió de antecedente, ya que la validez o nulidad de uno y otro no influye en la validez de la inscripción." (17)

D).- La propiedad en Australia.

El sistema de inscripción de inmuebles en el Registro Público de Australia fue creado por Robert Torrens, quien fuera director de aduanas del país citado.

"El sistema Torrens fue propuesto por Roberto Torrens y que fue adoptado en Australia del Sur por medio de la Ley de 27 de enero de 1858 bajo el nombre de Royal Property Act, rápidamente conocido como - Torrens Act, consistente en adoptar el registro obligatorio para todos los inmuebles fiscales y voluntario para los privados. Se caracteriza a este plan por el examen que debe hacerse a fin de individualizar los bienes, así como por la necesidad que tiene el interesado de formular la correspondiente solicitud, pues no se hará la inscripción

(17) IBIDEM. pág. 473.

de oficio; igualmente se exigen los títulos respectivos, un plano del inmueble y especialmente la continuidad que cada bien debe tener a partir de la matrícula, para lo cual se asigna a cada propiedad un folio especial. Esta ley sufrió algunas modificaciones en 1861, 1878 y 1886, habiendo sido después adoptada no solamente por otras colonias australianas, sino por algunos Estados del Canadá y los Estados Unidos, por Irlanda y por las Islas Fidji." (18)

"El sistema Torrens se inspiró en los dos sistemas anteriores --- (francés y germánico), teniendo como característica fundamental la in ta ca bi li da d a d e l t í t u l o i n s c r i t o, después de tomar y establecer las garantías necesarias. Al efecto, en primer lugar se practica un estudio cuidadoso por juristas y por topógrafos del Registro sobre el título presentado, se notifica a los colindantes y se hacen publicaciones para que si se presentan reclamaciones sean tramitadas éstas en la vía judicial; pero si no hay tales reclamaciones o la resolución que les recae es adversa, se hace entonces la inscripción, que más bien es una reproducción de títulos extractados, porque no se inscriben los actos sino los títulos, para lo cual se expiden dos títulos iguales con sus respectivos planos y con mención de las hipotecas, gravámenes y demás derechos reales, para que un ejemplar se encuaderné en el Registro y el otro se entregue al titular del derecho.

"También, el registro es inicialmente potestativo, porque puede el propietario inmatricular o no su finca, pero una vez hecha la inmatriculación de ella, no puede sustraerse al Registro porque en lo sucesivo todas las operaciones jurídicas de la misma finca quedan sujetas al registro.

"En este sistema, como en el germánico, se lleva el registro a base de un folio real para cada finca y en forma de extracto y no a base de la transcripción íntegra del título." (19)

Las ventajas del sistema australiano consisten, no sólo en la economía y seguridad del registro inmobiliario, sino en las facilidades que se dan para practicar las distintas operaciones que puedan efectuarse en los inmuebles.

(18) OCHOA RESTREPO, Guillermo. Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo MAND MUSE. Ob. cit. pág. 131.

(19) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. cit. págs. 474 y 475.

E).- La propiedad en España.

"La ley de 8 de febrero de 1861, al reformar el sistema hipotecario, vino a instituir el Registro General de la Propiedad Inmueble.

"El concepto de la inmatriculación con la significación de la primera inscripción en el Registro, su historia arranca en nuestra patria (España) de la primitiva ley señalada."(20)

Es en la ley citada donde por primera vez se utiliza la palabra - inmatriculación, que se refiere a la primera inscripción que se hace - de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad, institu- ción que desarrollaremos integralmente en el segundo capítulo de la - presente tesis.

"En España, el sistema registral recibe el nombre de inmatricula- ción, como se deduce de los antecedentes históricos recogidos y de las definiciones que les preceden, la primera inscripción que a la finca - se refiere. También significa el ingreso de ésta en el Registro, pero en concepto distinto de la inmatriculación germánica, porque exige la inscripción del derecho de dominio e inicia con ella el historial jurf- dico del inmueble, es decir, que la parte descriptiva o física de la - finca va unida a la jurídica en la inmatriculación española. Por esta razón, no cabe practicarla de oficio como en los sistemas alemán o sui- zo. Esta inmatriculación, o primera inscripción, de nuestro sistema, - da lugar igualmente a la apertura de un folio u hoja registral, que no se lleva por el procedimiento del encasillado de aquellos sistemas, si no en forma narrativa, y en cuyo folio o folios, los que se juzguen su ficientes, se contiene el registro particular de cada finca ordenado - por el art. 243 de la ley, y para individualizar e identificar regis- tralmente la finca se da a cada una al inscribirse por primera vez un número diferente y correlativo. Individualiza la finca y particulariza el Registro en relación con ella, con carácter de exclusividad, como - se desprende de los arts. 8, 243 y 13 de la L.H. Constituye una aplica- ción del principio de especialidad, complemento necesario del de publi- cidad, pues una exigencia cardinal del sistema derivada del principio de publicidad como se dice en la Res de 11-4-928, es la de que cada - finca o entidad hipotecaria aparezca inscrita bajo folio y número espe-

(20) DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO. Tomo II, G-Z. Barcelona-Madrid-- Buenos Aires-Río de Janeiro, México-Montevideo, 1954. Ed. Labor - S. A. pág. 2261.

cial, con objeto de que las terceras personas a quienes la inscripción interese, sepan donde han de encontrar cuanto al inmueble haga relación y cuanto defina su situación jurídica, sin temor a las limitaciones consignadas en otros asientos independientes." (21)

Existen diversos medios inmatriculadores en España, siendo uno de éstos el Expediente de Dominio que se relaciona muchísimo a la figura jurídica en México, llamada Información Ad-Perpetuam, por lo que lo estudiaremos enseguida en virtud de sus similitudes con la figura citada, con lo cual pasaremos sin estudiar los otros medios inmatriculadores existentes.

1.- "El expediente de dominio se estableció en la L. de 1869 para la inscripción de fincas que no estaban inscritas a favor de persona alguna y, por tanto, con un fin exclusivamente inmatriculador y en el concepto de titulación supletoria. En la L. de 1909 se amplió su objeto a la reanudación del tracto sucesivo con eficacia para cancelar inscripciones contradictorias, y en el art. 504 del Rgto. de 1915 lo hizo extensivo a la justificación de los excesos de cabida." (22)

a).- Personas que pueden instar o solicitar la inscripción del Expediente de Dominio en el Registro.- "Lo podía solicitar o iniciarlo el propietario que careciese de título escrito de dominio o lo tuviere defectuoso o por cualquier motivo no pudiera inscribirlo, o que teniendo, no pudiera inscribirlo por cualquier causa." (23)

b).- Juez competente para conocer del Expediente de dominio.- "Lo es en todo caso, cualquiera que sea el valor de la finca o fincas objeto del expediente, el juez de primera instancia del partido en que radiquen o en que estuviera situada su parte principal, cuando radicaren en demarcación correspondiente a varios partidos." (24)

c).- Naturaleza, incoación y tramitación del Expediente.- "Los escritores no están de acuerdo sobre la naturaleza de este expediente, que unos consideran perteneciente a la jurisdicción contenciosa y otros a la voluntaria. Cierto que, como se dice en la S. de 21-3-210, la resolución que les pone término no hace una verdadera declaración de derecho, limitándose a declarar, o no, justificado el dominio a --

(21) IBIDEM. pág. 2262.

(22) IBIDEM. pág. 2265.

(23) IBIDEM. pág. 2265.

(24) IBIDEM. pág. 2265.

los efectos de la inmatriculación de la finca o la inscripción del derecho en el Registro, quedando en todo caso expedita a los interesados su acción para acudir al juicio declarativo correspondiente.

"El expediente se inicia mediante un escrito del interesado o sus representantes. Para este escrito, al que se acompañarán las certificaciones que determina la regla del art. 201 de la ley, y los documentos que el interesado tuviere a su disposición acreditativos de su derecho, no se exige la forma articulada del art. 524 de la ley procesal, pero deberá contener las circunstancias que determina la regla 1a. del art. 273 del Rgto. Contendrá la súplica de que, en su día, o sea, una vez tramitado el expediente, se declare justificado el dominio de los bienes de que se trate y se ordene su inmatriculación en el Registro de la Propiedad del partido mediante testimonio del auto firme que recaiga. Según el art. 282 del Rgto., cuando el interesado alegare en su escrito que carece de título, no se le podrá obligar a exhibirlo. Conforme al párrafo final del art. 274 del mismo reglamento, el iniciador del expediente podrá solicitar en dicho escrito que se libre mandamiento para la extensión de la anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, que según el art. 283 del propio reglamento se convertirá en inscripción definitiva, si efectivamente se declarase justificado el dominio en su día en el auto correspondiente." (25)

Explicado a grandes rasgos la incoación del expediente de dominio con la cita anterior, indicaremos el procedimiento del mismo.

c,).- "El juez dará traslado del escrito al Ministerio Fiscal y citará a las personas que se determinan en la regla 3a. del art. 201 de la L. H., y que habrá indicado en su escrito el solicitante, citaciones que se practicarán en la forma establecida en los arts. 262 y ss. de la L. E. C., y convocarán por medio de edictos a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada, a fin de que dentro de los diez días siguientes a la citación o a la publicación de los edictos, puedan comparecer ante el juzgado para alegar lo que a su derecho convenga. Se sigue un periodo de proposición y práctica de pruebas; luego un trámite de audiencia al Ministerio Fiscal, y a cuantos hubieren comparecido en el expediente, y, en vista de lo que alegaren, y calificando dichas pruebas por la crítica racional, el juez, que podrá acordar otras para mejor proveer, dictará auto aclaran

do justificados o no los extremos del escrito inicial. Este auto es — apelable por el Ministerio Fiscal o por cualquiera de los interesados, substancándose la apelación ante la Audiencia territorial respectiva por los trámites establecidos en la L. E. C., para los incidentes. En dicho expediente no se admitirá otra oposición que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de toda o parte de la finca." (26)

c₂).— "Título para la inmatriculación.— Consentido o confirmado — el auto, será, en su caso, título bastante para la inmatriculación el testimonio judicial del mismo, que se insertará literalmente en dicho testimonio, con expresión de firmeza." (27)

c₃).— "Efectos que produce la inmatriculación del expediente de — dominio.— Del art. 207 de la L. H. refundida, que establece una suspensión de efectos de la inscripción de inmatriculación respecto a terceros, por término de dos años, únicamente con relación a las practica— das mediante título público y certificaciones de dominio expedidas en cuanto a los bienes del Estado y Corporaciones públicas, sin referirse a la tomada en virtud del expediente de dominio, se deduce que tal limitación no rige para la inmatriculación obtenida por este medio, rectificando en este punto el apartado último del art. 347 de la L. 1944, que haofa extensiva dicha suspensión de efectos a todas las inscripones de inmatriculación. Sin duda, en la ley novísima se ha estimado — que el expediente de dominio ofrece todas las garantías posibles para — que la inmatriculación en él fundada surta la plenitud de sus efectos de modo inmediato.

"La resolución favorable o adversa recaída en el expediente de dominio no produce efecto de cosa juzgada, pudiendo incoarse después, según el art. 284 del Rgto., el juicio declarativo correspondiente por — el que se considere perjudicado." (28)

Los fundamentos que establece la ley española, respecto al expe—diente de dominio son claros y precisos en referencia a la figura jurídica de la información ad-perpetuum que señala nuestro Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, situación que analizaremos con detalle en el tercer capítulo de nuestra tesis.

(26) IBIDEM. pág. 2266.

(27) IBIDEM. pág. 2266.

(28) IBIDEM. pág. 2266.

F).- La propiedad inmueble en México.

"Evidentemente que, en nuestro país el Registro Público de la Propiedad ha sido muy importante dentro del proceso jurídico histórico, sobre todo por la seguridad que imprimió a las transacciones que se realizan con los bienes inmuebles. Su historia, mucho más larga de lo que generalmente se piensa, la integran tres grandes ciclos de cultura en los que la vida y la acción tienen, más de una vez, significación universal.

"El primero de sus ciclos es el de las antiguas culturas indígenas cuyo resplandor se inicia desde el primer milenio A. C. A lo largo de su evolución se edifican los grandes centros religiosos y urbanos, surgen formas de un arte extraordinario, se alcanzan grandes descubrimientos y sistemas calendáricos de precisión insospechada; diversas formas de escritura; rica literatura y elevadas concepciones de los que dan testimonio los Códices y textos que se conservan.

"El segundo de sus ciclos, lo constituye el violento encuentro con el mundo de occidente y 300 años de fusión humana y cultural.

"Finalmente el siglo y medio de vida como nación independiente. México es objeto de múltiples especulaciones y proyectos por parte de propios y extraños.

"A las luchas internas se suman las guerras de intervención extranjera. Sucumben dos proyectos de monarquía y que se llamaron también imperios. Pero, siempre triunfa la organización republicana y con ella nace una forma de actitud liberal. Más tarde, la Revolución social mexicana será un encuentro definitivo con el propio ser indígena y occidental a la vez y por tanto radicalmente mestizo. México hace inventario de sus problemas, y estudia y pone en marcha soluciones."(29)

Tomando como base la directriz que se hace de nuestra historia en los párrafos que anteceden, trataremos de seguir el mismo lineamiento en materia jurídica con el fin de sintetizar en los tres grandes ciclos citados la evolución que sufre nuestro derecho, en lo que se refiere a materia registral de inmuebles.

1.- En el México antiguo.- "En el México precortesiano existió una gran variedad de culturas, cada una con rasgos y matices diferentes, lo que haría imposible estudiarlas a todas. Es por ello que, en -

(29) PORTILLA LEON, Miguel. México Milenios de Cultura, Síntesis de Acercamiento Histórico. Inst. de Antrop. e Hist. U.N.A.M. 1971. pág. 5

el presente trabajo hemos escogido a la cultura azteca como común denominador de las demás culturas, por ser, a nuestro entender, la civilización que más documentos y datos aporta para nuestro estudio, siendo ésta por lo conseqüente, de lo más sobresaliente según cronistas y -- tratadistas de la historia y del derecho." (30)

"En el derecho azteca, el Rey tenía facultades de imponer los tributos; para eso existían catastros muy minuciosos que subsistieron hasta después de la época de la conquista y, aún en el siglo XVI, como base para la distribución de los impuestos." (31)

"El régimen de la propiedad raíz pertenecía más bien al derecho público que al privado, ya que era la base del poder público y sólo -- dentro de un círculo limitado había una forma de tenencia que se parecía a nuestra propiedad privada" (32)

"La organización política y social del pueblo azteca queda relacionado con la distribución de la tierra. Tres son las normas básicas de tenencia:

- a).- Tierras comunales;
- b).- Tierras públicas;
- c).- Tierras de los señores.

"De esas tres formas de tenencia territorial, la que mayor importancia reviste para nuestro estudio es la comunal, correspondiente a -- los núcleos de población, en ella distinguimos dos tipos fundamentales:

a₁).- Calpullalli, tierras del Calpulli, que se dividían en parcelas -- cuyo usufructo correspondía a las familias que las detentaban y las -- que eran transmitidas por herencia entre los miembros de una misma familia; a₂).- Alteoctlalli, que eran tierras de los pueblos.

"El calpulli, en plural calpullec, es una unidad sociopolítica -- que, originalmente, significó Barrio de Gente Conocida o Linaje antiguo, teniendo sus tierras y términos conocidos desde su pasado remoto.

"Las tierras del calpulli se dividían en parcelas llamadas Tlalmlilli, cuya posesión y dominio útil se otorgaba a las familias pertenecientes albarrio. Hay que hacer notar que su explotación era individual

(30) OROZCO y BERRA. Anales del Ministerio de Fomento de la República Mexicana. Tomo VI. México, 1881. pág. 171.

(31) FLORIS MARGADANT S. Guillermo. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano. México, D.F., 1980. Ed. Esfinge, S.A. pág. 20.

(32) IBIDEM. pág. 20.

o, mejor dicho, familiar y no colectiva, como algunas personas errónea-
mente lo han afirmado; cada familia tenía derecho a una parcela que se
le entregaba por conducto, generalmente, del jefe de familia; Estaba -
prohibido el arrendamiento de parcelas y los poseedores tenían la obli-
gación ineludible de cultivarlos personalmente; Si el titular de una -
parcela dejaba de cultivarla, sin causa legítima, durante dos años con-
secutivos era amonestado y requerido para que la cultivase al año si-
guiente y si no lo hacía perdía sus tierras que revertían al calpulli.

"Se llevaba riguroso registro de las tierras que correspondían a
cada barrio y dentro de éste a cada poseedor en papel (Amatl), con ins-
cripciones jeroglíficas." (33)

"Es de admirarse que, en el derecho azteca se mencionan signos -
claros de publicidad como es la presencia de cuatro testigos, planos -
de las tierras en las cuales se anotaban los cambios del poseedor, ca-
tastros que hasta en la época de la Colonia se utilizaron, división de
las tierras, contratos como el de arrendamiento, amén de formalidades
y solemnidades en los contratos. Además, los escribanos llevaban sus -
protocolos en lenguaje azteca de signos y los jueces hacían sus notas
en lenguajes jeroglíficos.

"Lógico es entender que, el sistema del registro público entre -
los aztecas era rudimentario, porque se trataba de una sociedad en ple-
na transformación y fuera de toda posibilidad de ver otros sistemas re-
gistrales. Sin embargo, se cuenta que los diferentes señores, que ser-
vían al gran señor Rey, tenían un recuento de todos sus vasallos junto
con sus tierras para así imponer tributos, quienes a su vez debían pa-
gar al señor de Tenochtitlán." (34)

2.- Época de la Colonia.- "El descubrimiento, la conquista y po-
blación de la Nueva España se realizó, en su parte fundamental, con -
fondos particulares. La ley XVII, Título primero, Libro IV de la Reco-
pilación de Leyes de los Reynos de las Indias, ordena que ningún descu-
brimiento, ni población se haga a costa del Rey.

"Doctrinariamente debemos establecer una cuádruple distinción en
materia de propiedad en la Colonia: a).- Propiedad de españoles; b).-

(33) LEMUS GARCIA, Raúl. Derecho Agrario Mexicano (Sinopsis Histórica)
México, 1976. Ed. Limsa. págs. 87 y ss.

(34) ZORITA, Alonso. Breve y Sumaria Relación de los Señores de la Nue-
va España. México, 1942. Ed. U.N.A.M. págs. 31-32.

Propiedad comunal de los indígenas; o).- Propiedad eclesiástica, y — d).- Tierras realengas." (35)

De las propiedades establecidas por los españoles en la época de la Colonia, la que más interesa y encuadra para los fines del presente trabajo, es la que comprende a la propiedad de españoles, preferentemente en la modalidad individual, como veremos enseguida.

"La propiedad de los españoles adopta dos modalidades: a₁).- Individual y a₂).- Comunal.

"La propiedad individual surge con los primeros repartos de tierra realizados por don Hernán Cortés y los posteriores efectuados por la Corona directamente. Entre las instituciones que dieron origen a la propiedad individual debemos señalar las siguientes: Merced Real, Caballería, Peonía, Suertes, Confirmación, Composición, Prescripción y Compra venta y Remates." (36)

De las instituciones citadas que se apegan al objetivo de la presente tesis son las siguientes:

"Confirmación.- Es aquella institución jurídica según la ley XV, Título XII, Libro V de la Recopilación, en virtud de la cual una persona física o moral podía obtener confirmación de sus derechos sobre la tierra poseída, esgrimiendo título legítimo y si carecía de él comprobando justa prescripción, estando en la obligación de devolver a la Real Corona las tierras que no poseía en tales condiciones.

"Composición.- La composición es aquella institución legal en virtud de la cual una persona física o moral que está en posesión de tierras en mayor cantidad de las que amparaba su título, por un período de diez años o más, podrá adquirirlas de la Corona, logrando la titulación correspondiente, mediante un pago moderado, previa información de testigos que acreditaran su posesión y siempre que no fuera en perjuicio de las indias. Las composiciones podían ser individuales o colectivas.

"Prescripción.- La prescripción adquisitiva es otra de las instituciones mediante la cual los españoles lograron aumentar la propiedad individual. La Ley XIV, Título XII, Libro IV de la Recopilación, ordena se respeten las tierras de aquéllos que las poseyeran con justa prescripción. El término para que operase la prescripción variaba de -

(35) LEMUS GARCIA, Raúl. Ob. cit. pág. 111

(36) IBIDEM. pág. 111 y ss.

diez a cuarenta años, atendiendo a la mala fe del poseedor.

"Compra venta y Remates.- La compra venta y los remates de tierras realengas fueron otros tantos procedimientos que llegaron a cobrar importancia, cuando cayeron en desuso las mercedes, y los apremios económicos de la Corona agotaban todos los recursos a fin de obtener fondos. Por eso es que dichos actos jurídicos se consignan, como procedimientos utilizados para integrar el sistema de propiedad de la época." (37)

El contenido de la legislación de la Colonia española señalaba la forma de regular las funciones de los escribanos y lo referente a los protocolos, la obligación de los jefes de los archivos a demostrar, a las partes, los libros.

"El 9 de mayo de 1778, la Cédula 3250 ordenó que en las indias, se tomara razón en los oficios de los anotadores de hipotecas, de todas las escrituras que se otorgaran sobre hipotecas expresas y especiales, como los de traspasos de bienes raíces, de censos o juras, y de otras hipotecas que procedieron de ventas, cartas de dote, donaciones o posesiones por herencia o sentencia.

"En la Pragmática No. 3251, dada en Madrid el 16 de abril de 1783, se giraron instrucciones para el establecimiento de oficios de hipotecas y su anotación. Todo esto con base en las disposiciones que existían sobre la materia, de tal manera que, con fundamento en ello, se ordenó en la Pragmática mencionada que, en todas las cabeceras de partido, se instituyeran los oficios de hipotecas para que se registraran los documentos de herencias y tributos, renta de bienes raíces y todos aquellos que tuvieran señalada, en forma especial y expresa, hipoteca de dichos bienes." (38)

3.- En México Independiente.- En el México independiente, en cuanto a materia registral se refiere, se siguieron aplicando las disposiciones que regían en tiempos de la Colonia, siendo una de éstas los oficios de hipotecas.

"Juárez, el benemérito, y con él todos los próceres de la Reforma, tuvieron una certera visión del áspero camino que la patria tendría aún que recorrer y, con tenacidad ejemplar, se aprestaron a plantar hitos y ensanchar las brechas. Liberales de buena cepa, abrigaron la firme convicción de que los bienes de manos muertas, desamortizados y nacionali

(37) IBIDEM. págs. 114-115.

(38) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Ob. cit. pág. 22.

zados, al igual que, años atrás, los bienes del clero y los emigrados de la Francia revolucionaria, contribuirán a crear una poderosa y económicamente activa clase de propietarios rurales. Esto implicaba ya el público reconocimiento de que la propiedad del suelo, no ha de ser, en adelante un privilegio, sino un derecho que debe ejercerse en función de los intereses de la colectividad, y en garantía de ello, las instituciones de la recién restaurada República, tendrán que encuadrarse ne cesariamente, dentro de los moldes de la legalidad y del derecho."(39)

De este modo, el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, primero en su género dentro de la legislación mexicana, viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de un oficio denominado Registro Público, en toda población donde exista un tribunal de primera instancia, y al siguiente año de su expedición funcionó el Registro Público.

"Durante el gobierno del Presidente Juárez, el 28 de febrero de 1871, se expidió el reglamento del Título XXII, del Código Civil del Distrito y de la Baja California. Este reglamento se ordenó se instalara la oficina denominada Registro Público de la Propiedad, en la capital, Tlalpan y la capital del Territorio de Baja California." (39) Bis.

Vista de una manera superficial la historia registral de la propiedad inmueble, toca estudiar la institución del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

(39) IBIDEM. pág. 26.

(39) Bis. IBIDEM. pág. 27.

CAPITULO II.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

A).- Antecedentes.

"En México se implantó propiamente el Registro Público de la Propiedad en 1871, pero de 1871 a 1902 continuó el oficio o registro de hipotecas como sección segunda de la institución en cuestión. Estos — oficios de hipotecas estaban y continuaban en manos de particulares, — porque conforme a una ley de 1853 del Presidente Santa Anna se remataban al mejor postor, sibien trabajaban bajo la supervisión de los Ayuntamientos y para el cobro de derechos se apegaban a un arancel oficial.

"La inspiración de nuestro sistema registral radica en la primera Ley Hipotecaria española de 1861, la cual tiene elementos de los tres sistemas germánico, francés y australiano. En nuestro sistema como el francés, los efectos de las inscripciones son puramente declarativos; y están separados el Catastro (que es sólo para fines fiscales) y el Registro Público de la Propiedad. En éste, además, no se agrupan en un mismo folio todas las inscripciones de cada finca; sin embargo, hay no sólo el índice alfabético de personas, sino también otro índice de predios que permite indirectamente conocer la situación jurídica de cada predio. Esta dualidad de índices está tomada del sistema australiano. Además, hay una aproximación al sistema germánico en la protección de la buena fe registral en casos de adquirentes de buena fe a título oneroso de derechos reales sobre inmuebles inscritos a favor del enajenante, por cuanto que una vez registradas tales adquisiciones no pueden — invalidarse aunque se anule o resuelva posteriormente el derecho del — mencionado enajenante, avirtud de título no inscrito o de causas que — no aparezcan claramente del mismo Registro." (40)

Como mencionamos en los párrafos del capítulo anterior, el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de — 1870 fue el primero en su género, dentro de la legislación mexicana, — que proporciona las bases legales para el establecimiento de un oficio denominado Registro Público, éste se constituiría en toda población — donde exista tribunal de primera instancia.

También, como textualmente citamos, bajo el gobierno del Presidente Don Benito Juárez, el 28 de febrero de 1871, se expidió el reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito y de la Baja Califor

nia, ordenando el reglamento se instalara la oficina denominada Registro Público de la Propiedad, en la capital, Tlalpan y la capital del Territorio de la Baja California.

Como manifestamos, el primer antecedente de creación de la institución del Registro Público de la Propiedad fue el Código Civil de 1870, funcionando conforme al sistema y métodos del Reglamento de fecha 28 de febrero de 1871.

"Así, primero se instaló la oficina del Registro Público de la Propiedad en 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 Atzacapatzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya." (41)

Otro antecedente fue el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, que en su Título Vigésimo Tercero intituló Del Registro Público, comprendiendo cuatro capítulos: Disposiciones generales, de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones.

En el capítulo primero se ordenaba el establecimiento del Registro Público en toda población en donde hubiera Tribunal de Primera Instancia, al igual que en el Código Civil de 1870 y el Reglamento de 1871 ya mencionados.

El oficio denominado Registro Público estaba integrado por cuatro secciones:

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

II.- Registro de Hipotecas;

III.- Registro de Arrendamientos, y

IV.- Registro de Sentencias.

"Los Códigos mencionados consagraron el llamado principio de publicidad atribuido al registro de la propiedad, como puede desprenderse del contenido de diversos artículos y por otra parte, sentaron las bases para el resurgimiento y operancia de la institución registral, de acuerdo con las necesidades prevalentes en esa época.

"La organización instituida por los anteriores ordenamientos jurídicos perduró hasta el año de 1921 en que se llevó a cabo la centra-

(41) COLIN SANCHEZ, Guillermo., Ob. cit. pág. 30.

lización del Registro Público del Distrito Federal, concretándose por tal motivo los organos jurisdiccionales encargados del registro, a sus funciones características." (42)

El 8 de agosto de 1921, entró en vigencia otro reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, integrándose en cuatro secciones:

Sección primera.- Se registran los títulos traslativos de dominio de inmuebles o derechos reales diversos de la hipoteca impuesta sobre aquéllos.

Sección segunda.- Registro de hipotecas y embargos.

Sección tercera.- Registro de arrendamientos y actos de beneficencia privada.

Sección cuarta.- Registro de sentencias, cédulas hipotecarias, sucesiones, partición de bienes hereditarios, resoluciones judiciales, - incluyendo en éstas las posesiones e informaciones ad-perpetuum.

La información ad-perpetuum es materia a desarrollar en nuestro próximo capítulo, una vez que expliquemos el objeto del registro Público de la Propiedad sus características y principios, así como el concepto de la inmatriculación y caracteres de la misma.

El Código Civil del Distrito Federal que actualmente nos rige, - fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1° de septiembre de 1932, según Decreto de fecha 26 de marzo de 1928, entrando en vigencia el 1° de octubre de 1932.

El Código Civil del Distrito Federal hace referencia al Registro Público, en el Libro Cuarto, Tercera Parte, del Título Segundo, y lo - reglamentan seis capítulos que tratan:

I.- De las oficinas del Registro.

II.- De los títulos sujetos a registro y de los efectos legales - del mismo.

III.- Del modo de hacer el registro y de las personas que tienen derecho a pedir su inscripción.

IV.- Del registro de informaciones de dominio.

V.- De las inscripciones de posesión.

VI.- De la extinción de las inscripciones.

El citado ordenamiento legal, al igual que el Reglamento del Registro de la Propiedad de 1940, constituyeron por cerca de 40 años el

régimen legal en el Distrito Federal. El reglamento de referencia entró en vigor el 21 de julio de 1940, el cual fue publicado por el Diario Oficial de la Federación el 13 del mismo mes y año.

El Código Civil del Distrito Federal en vigencia, fue reformado - en su totalidad en lo que se refiere al Registro Público, en sus artículos 2999 al 3044, adicionándose y creándose los artículos 3045 al - 3074, según Decreto publicado por el Diario Oficial de la Federación, - el 3 de enero de 1979, siendo que este Decreto tiene su origen o antecedente en los Decretos que se publicaron en el Diario Oficial de la - Federación, con fechas 28 de diciembre de 1978 y 18 de enero de 1952, - los cuales quedaron sujetos de aplicación hasta entonces no entrara en vigencia el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Como consecuencia de la reforma del Código Civil de los artículos citados, el 3 de enero de 1979, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, entrando en vigencia el 17 del mismo mes y año.

El anterior reglamento fue abrogado por Decreto, de fecha 16 de - abril de 1980, publicado el día 6 de mayo del mismo año y con vigencia al día de su publicación. En este nuevo reglamento se adicionó un capítulo, correspondiendo al Archivo General de Notarías, no variando en - lo mínimo en lo referente al Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad contiene novedosas formas para inmatricular un inmueble que, encuadran a lo previsto por la fracción III, del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, en concordancia con la Información ad-perpetuum (informaciones posesorias y de dominio) que las regulan los artículos 927 y siguientes del ordenamiento citado.

A nuestro criterio, existen diversas fallas jurídicas del Legislador, en la fracción citada de la ley adjetiva y del reglamento mencionado, en lo referente a la inmatriculación de inmuebles, según comprobaremos conforme a Derecho. Por el momento, señalaremos los caracteres y figuras jurídicas del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Así, una vez, descrito el panorama general de creación de la Institución del Registro Público de la Propiedad, nos toca describir su funcionamiento y objeto para el cual fue creado.

B).- Definición del Registro Público de la Propiedad.

Según el anteproyecto del Decreto publicado en el Diario Oficial

de la Federación, el 18 de enero de 1952 (reformas que quedaron sin aplicación en el Código Civil, como lo mencionamos en los párrafos anteriores, en lo referente al Registro Público, dado que su vigencia debía iniciarse concomitantemente con la del Reglamento publicado el 6 de mayo de 1980), en su exposición de motivos nos cita: El Registro de la Propiedad es la institución de derecho público a la cual se ha confiado, de mucho tiempo atrás, la seguridad del tráfico inmobiliario; sólo que, en las actuales circunstancias, esa garantía de seguridad adquiere proporciones de exigencia masiva y multitudinaria; la demanda de bienes inmuebles, ya se les considere como instrumentos para generar rentas y crédito o como espacios disponibles para laborar o vivir, es impresionante; las propiedades se dividen, se multiplican, se estrechan, se horizontalizan; hay demasiados intereses que se enfrentan o se conjugan, cuantiosos capitales en juego y un incesante negociar jurídico que desafía toda previsión y rebasa la capacidad de los dispositivos empleados hasta ahora, para garantizar la firmeza de las transacciones.

La exposición anterior, nos da una idea clara por la cual el Registro Público tiende a regular las transacciones de los bienes muebles e inmuebles y sus características de los mismos, más aun nos falta saber, antes de dar la definición del Registro Público de la Propiedad, qué se entiende por la palabra de registro.

"La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro o libros en donde se llevan las anotaciones. Por último, con el término registro se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos." (43)

Atendiendo a que el término registro hace referencia, a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos, en este caso, inscribir en los libros o por medio del folio lo relativo a la propiedad. En otras palabras, la oficina encargada de anotar o inscribir en los libros o folios respectivos la propiedad inmueble es el Registro Público de la Propiedad.

"El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo).

"Es el mismo Estado quien debe proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos que, en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda; por ello cuenta con un organismo encargado de esa función: El Registro Público; institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales" (44)

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado el 6 de mayo de 1980, en su artículo primero nos cita: El Registro Público de la Propiedad, es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos contra terceros.

El artículo segundo cita: La Dirección General del Registro Público de la Propiedad, es una dependencia del Departamento del Distrito Federal a la cual está encomendada el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, de este Reglamento y demás disposiciones legislativas y reglamentarias al ejercicio de dicha función.

En resumen: El Registro Público de la Propiedad es una institución de Derecho público, por medio de la cual proporciona servicio a las personas en lo que se refiere a la publicidad de los actos jurídicos, en especial a la propiedad inmueble o derechos reales, que conforme a la ley precisan de ese requisito para que surtan efectos contra terceros, lo que da como consecuencia una seguridad jurídica de la propiedad inmueble. Es decir, es a través de las inscripciones o anotaciones que realiza la oficina en los libros o folios respectivos de la propiedad inmuebles en la que se encuentra inmersa la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

C).- Objeto del Registro Público de la Propiedad.

"El Registro Público de la Propiedad tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es en síntesis, la seguridad jurídica.

(44) IBIDEM. págs. 17 y 18.

"La publicidad mencionada es factible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos o contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de modo tal que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituye dichas inscripciones o anotaciones; con lo que cualquier persona estará en condiciones de conocer el estado verdadero de la propiedad, con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando así, hasta donde es posible, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad." (45)

Vemos entonces que, el objeto principal del Registro Público de la Propiedad es lo relativo a dar a conocer, por medio de la publicidad, del estado que guarda la propiedad inmueble o transacciones de la misma, dicho estado de los inmuebles se encuentran inscritos o anotados en los libros o folios respectivos del Registro Público.

Con respecto a lo anterior, el artículo 3001 del Código Civil textualmente cita: El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuran en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que señalen.

Se desprende que, el objeto del Registro Público de la Propiedad es el referente a que, cualquier persona solicite del Registro, por su naturaleza de ser público, el estado verdadero que guarda la propiedad inmueble, como consecuencia del principio de publicidad mencionado, otorgando esta publicidad seguridad a los actos que por mandato de la ley deben surtir efectos jurídicos.

En sí, el objeto primordial del Registro Público de la Propiedad es el relativo a la seguridad jurídica del procedimiento registral de la propiedad inmueble por medio de la publicidad, para que surta efectos contra tercero.

Para encontrar más claramente el objeto del Registro Público de la Propiedad, nos remitiremos y estudiaremos los principios o caracte-

rísticas del mismo, interpretando cada uno de ellos en forma sencilla, tales principios son: Legalidad; Publicidad; Inscripción; Especialidad; Consentimiento; Tracto sucesivo o continuo, y Prioridad.

1.- La legalidad.- "Es por excelencia el principio procesal, en el orden registral, puesto que, en esencia, es la ley que norma todos sus aspectos y los demás principios enunciados, no son más que manifestaciones de la propia legalidad en actos singulares que la naturaleza del procedimiento demanda, de acuerdo con la particularidad de las operaciones que se inscriben." (46)

En efecto, de manera general el principio de legalidad está regido por nuestra Carta Magna, en su artículo 16, 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 funden y motive la causa legal del procedimiento.

Es por el principio de legalidad mediante el cual, la conducta del hombre debe ajustarse al marco previsto por la norma jurídica, en nuestro caso, por el procedimiento que establezca la ley sustantiva, adjetiva o el procedimiento registral respectivo.

2.- La especialidad.- Es una especificación pormenorizada de las características del inmueble objeto del derecho real, su valor, la naturaleza del derecho real, el acto jurídico que da origen al derecho real, los nombres y generales de las personas que intervienen en el acto, así como la fecha del título y funcionario que lo autorizó y el día y la hora de su presentación en el Registro, incluyendo además la necesidad de un plano o croquis de las fincas de que se trate. Todas estas exigencias se explican y justifican en nuestro sistema registral, por la falta de concordancia obligada y constante entre el Catastro y el Registro.

"Cabe observar, sin embargo, que nuestro sistema registral no procede a la transcripción del título, sino sólo a anotar un extracto del mismo, según acaba de indicarse." (47)

3.- La inscripción.- Este principio tiene efectos puramente declarativos en el Registro Público de la Propiedad.

La Jurisprudencia 317 (Sexta Época), pág. 963, Volumen 3a. Sala -

(46) IBIDEM. pág. 81.

(47) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. cit. págs. 476 y 477.

Cuarta Parte Apéndice 1917-1975, nos cita al respecto: "Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado, pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho."

"En nuestro sistema registral, al igual que el francés, la inscripción tiene un efecto declarativo, porque publica sólo la existencia del derecho real de que se trata y que nació de un acuerdo extraregistral; no tiene un efecto sustantivo, como en el sistema australiano donde aun sin que existiera el acuerdo de transferencia, la inscripción es inatacable; ni tiene tampoco un efecto constitutivo, como en el sistema germánico donde se hace preferencia al acuerdo abstracto de transferencia, si bien la inscripción en el libro territorial tiene a su favor una muy fuerte presunción juris tantum de legalidad por la dificultad de probar la inexistencia o invalidez del mencionado acuerdo abstracto o traslativo.

"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 ésta.

"Así mismo, 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 francés, sino mediante la inscripción de un extracto del título." (48)

4.- La publicidad.- El principio de publicidad tiene su fundamento en el artículo 3001 del Código Civil, que cita: El Registro será Público.

Entonces, la función registral tiene el carácter de ser público, obedeciendo a una necesidad en orden a la propia institución. Dicha necesidad es la de dar a conocer a las personas que lo soliciten, a través de la publicidad, los actos jurídicos que se realizan en el Registro Público de la Propiedad.

"La publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos, evitando de esa manera,

que el contratante de buena fe adquiriera sin conocimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad. El llamado principio de publicidad se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, está en aptitud de conocer el status jurídico del mismo a través de los asientos registrales; lo cual pone a cubierto de vicios del consentimiento, todo posible trato.

"De lo anterior deriva la segunda consecuencia de la publicidad, o sea, que el titular de derechos no inscritos, no puede prevalecerse contra el derecho inscrito de tercero que haya adquirido de buena fe y a título oneroso.

"Este denominado principio registral, es a nuestro juicio, una consecuencia o efecto de procedimiento, puesto que la publicidad sólo podrá darse en general, cuando el acto ya ha sido inscrito; por ende, no es propiamente hablando, un principio, sino una consecuencia o efecto de la inscripción misma, con la cual se pone en conocimiento de todos, la existencia del derecho real con sus alcances y trascendencia." (49).

5.- El consentimiento.- Lo contiene el Código Civil en su artículo 3030, que textualmente cita: "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor están hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad."

También, conforme a este principio, quien aparece inscrito es protegido para que, sin consentimiento alguno no se realice ningún cambio en su inscripción para transmitir o crear derechos a favor de terceros, ni tampoco para rectificarla, y aun en el supuesto de un procedimiento judicial que pretenda conseguir los resultados anteriores, debe oírsele y dársele oportunidad de defenderse y probar en el juicio respectivo.

6.- Principio de tracto sucesivo o continuo.- Debe existir una concatenación de inscripciones que precedan a la que va a anotarse. - La Jurisprudencia 318 (Sexta Época), pág. 963, Volumen 3a. Sala Cuarta Parte Apéndice 1917-1975, nos cita al respecto: El tracto sucesivo es

(49) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Ob. cit. págs. 81 y 82.

en virtud del cual no puede un mismo derecho real estar inscrito a la vez en favor de dos o mas personas, al menos que sean coparticipes, -- por lo que para hacer una inscripción debe haber una que sirva de ante cedente y que se cancele, para que de esa manera exista una cadena -- ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones.

7.- La prioridad.- "Tiene como base de sustentación el apotegma clásico: El primero en tiempo es el primero en derecho. Esto, referido al orden registral y en cuanto a la fecha de presentación del documento, trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios (como la doble venta de una misma cosa), o que se altere el rango de los derechos, como la hipoteca, independientemente de que, en este caso, aun que sean coexistentes, la naturaleza del acto demanda que se jerarquice; como por ejemplo, cuando las hipotecas se lleven a cabo sobre una misma cosa.

"Sin duda la prioridad, es una manifestación de la legalidad características del procedimiento registral y cuya importancia es considerable, debido a los múltiples problemas que en orden al tráfico jurídico de los bienes se presenta cotidianamente; pero aun así, consideramos que no es principio, sino una garantía procedimental, lo cual con mayor sencillez, calificamos como una consecuencia del acto de presentación del documento ante la Oficialía de Partes del Registro Público, cuya eficacia dependerá de que el documento en cuestión, reúna los requisitos legales exigidos por el reglamento para su inscripción. En caso contrario, será rechazado el documento (salida sin registro), y la prioridad, se perderá como resultado del rechazo determinado por el registrador, en uso de su facultad calificadora." (50)

Existen otros principios registrales que algunos autores citan, - los cuales son: La rogación, tercero registral y fe pública registral. Entendiendo que, los principios enunciados se subsumen en los estudiados anteriormente, no hay razón para la explicación consiguiente.

Como conclusión, manifiesta el maestro Colín Sánchez que, "a nuestro juicio, sólo existe un principio rector del procedimiento: la legalidad. Tal vez, en otros sistemas y contemplada la cuestión con distinto criterio jurídico, muy ajeno al nuestro, esos llamados principios registrales pueden tener aceptación en el orden que se menciona y con la operancia y eficacia que se les atribuye." (51)

(50) IBIDEM. págs. 83 y 84

(51) IBIDEM. pág. 84.

Vistos, de una manera superficial, los principios que rigen los actos administrativos y jurídicos del Registro Público de la Propiedad, pasaremos a enunciar las funciones de éste por medio del Reglamento — respectivo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1980 y puesto en vigencia al mismo día de su publicación. Entonces, el reglamento del Registro Público de la Propiedad consta de tres títulos, denominándose cada uno:

Título I.— De la organización y funcionamiento del Registro.

Este primer título, en su diverso capitulado de que consta, trata principalmente a la parte orgánica o estructuración de que se forma la oficina del Registro Público de la Propiedad, así como, el funcionamiento del mismo, obligaciones y facultades del personal y del Registro.

Título II.— De los diferentes ramos, folios e índices del Registro.

Este título se refiere a los trámites que deben realizar los interesados ante el Registro Público de la Propiedad, en sus diversas secciones, para solicitar la inscripción de inmuebles, cancelar los asientos y solicitar la información respectiva sobre el estado en que se encuentra la propiedad inmobiliaria.

Lo manifestado en el párrafo anterior, se realiza por medio del folio e índices de que consta el Registro Público de la Propiedad.

Debemos hacer un comentario en relación al folio porque, es una innovación a nuestro sistema registral. Este llamado folio real se utiliza en las inscripciones y cancelaciones de bienes inmuebles en el multicitado Registro Público de la Propiedad. También, en el folio real se reserva un legajo especial para cada finca y concentra en él todos los asientos relativos a enajenaciones, gravámenes, subdivisiones y limitaciones al dominio de esa finca.

La innovación o reforma que se hicieron al Código Civil del D. F., y al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en relación al llamado folio real, lo acogen sólo de nombre, pero, sin aplicar debida y verdaderamente los presupuestos y exigencias de este excelente sistema, implantado en Alemania.

Como consecuencia de la reforma o innovación implantada en los ordenamientos citados, tenemos que: En lugar de que el Registro Público de la Propiedad pase a depender directamente del Poder Judicial o de encomendar, por lo menos, a un verdadero Tribunal de calificación los títulos y documentos que se presentan para su inscripción, se dota —

peligrosamente de amplias facultades a los funcionarios administrativos del registro para llevar a cabo esa delicada función jurisdiccional y para examinar no sólo la forma, como se hace ahora, sino también el fondo y la validez de los actos jurídicos que contengan esos títulos o documentos presentados.

Sirve a colación de lo manifestado que, al Registro Público de la Propiedad se le dota peligrosamente de facultades que sólo competen al órgano judicial, como es el caso de la inmatriculación de bienes inmuebles que puede tramitarse por la vía administrativa, siendo el caso — que, dicha inmatriculación o mejor llamada información ad-perpetuum ya se encontraba regulada tanto por la ley sustantiva como por la adjetiva, encontrándose como consecuencia con un conflicto de leyes o, también, con una falla en la técnica legislativa. Este párrafo lo estudiaremos y criticaremos en el capítulo tercero.

Por otra parte, el Catastro en el Departamento del Distrito Federal es deficiente e incompleto, puesto que no se integra con un estudio al día y perfecto, de carácter topográfico y detallado de cada predio, y, además, no comprende actualmente todos los predios del D. F., ya que gran parte de ellos no han sido catastrados ni siquiera en forma imperfecta.

Ahora bien, el sistema del folio real sin un catastro completo y perfecto y sin una correspondencia exacta de sus datos con los del Registro Público, no puede dar resultados satisfactorios, como el que se practica actualmente en los países que adoptaron el sistema germánico del folio real.

Si existe el propósito serio de adoptar, algún día, el sistema — del folio real, deberá empezarse por reformar nuestro catastro del — D. F., y no a la inversa, como se hizo a las reformas ya citadas, el — empezar por el Registro Público de la Propiedad.

Título III.- Del Procedimiento Registral.

Este título hace referencia al procedimiento administrativo que se sigue en el Registro Público de la Propiedad, en relación a la propiedad inmueble, a la propiedad mueble y del registro de personas morales. También, los requisitos que se necesitan para la rectificación, — extinción y cancelación de los asientos, así como, lo concerniente a — la publicidad, por medio del Boletín respectivo, a notificaciones, términos y los recursos previstos por el Reglamento del Registro Público.

Añade un capítulo, el noveno, a la inmatriculación de inmuebles, que es la reforma que se realizó en la ley sustantiva y en el —

multicitado reglamento de la propiedad y de la cual dijimos que ya se encontraba regulada por la ley adjetiva con el nombre de información ad-perpatuum, por lo que no tenia caso tal adición o reforma, porque antes debió derogarse tal disposición para tener congruencia la reforma con la ley sustantiva-adjetiva y el reglamento citado.

Pasemos a estudiar la inmatriculación desde sus raíces hasta nuestra legislación actual.

D).- La inmatriculación.

Como antecedente de creación del concepto de inmatriculación diremos que: "El principal desarrollo de la institución de la matrícula se observa en los pueblos de origen germánico donde, al igual que en Roma, la transferencia del dominio guardaba una estrecha relación con el objeto, basándose por regla general en la entrega efectiva del bien. Posteriormente surgió la intervención de los jueces, constituyendo la transferencia un verdadero litigio entre las partes, que fue poco a poco transformándose en un acto de jurisdicción voluntaria por medio del cual los que intervenían en el negocio acudían, de común acuerdo, ante el Magistrado a fin de legalizar el traspaso que se hacía de la propiedad lo que dió origen a que otorgaran títulos, y aun llegaron a constituirse registros en los cuales se anotaban tales transferencias, anotaciones que se hacían en un principio por orden cronológico, luego por zonas y, finalmente, por cada inmueble al que se destinaba un folio cuyo asiento no sólo servía para hacer posible la constitución de gravámenes, sino que constituía un factor característico y previo en la existencia de cualquier derecho real, incluyendo el dominio, estructura que sirve de base al Código Civil Alemán y al Registro Inmobiliario que lo complementa.

"A partir de la segunda mitad del siglo XIX aparece ya perfectamente estructurada la institución de la matrícula con sus características propias, con una formalidad diferente del registro, siendo poco a poco acogida por las diferentes legislaciones que introducen algunas variaciones en cuanto a su forma, pero conservando todo su significado y fin que se persigue." (52)

Se confunden las palabras de matrícula e inmatriculación, pero explicaremos la relación de ambos conceptos por ser afines los mismos.

(52) OCHOA RESTREPO, Guillermo. Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XII, MAND-NUSE, Ob. cit., pág. 131.

Algunos tratadistas en derecho registral opinan que, la palabra - inmatriculación es un barbarismo y que, por lo tanto, el término correcto es matriculación, y la cual ya ha sido citada.

Otros señalan que el término inmatriculación es un neologismo jurídico que fue introducido por la Ley Hipotecaria Española. Esto quiere decir, que el legislador español de aquel tiempo no fue afortunado y ha provocado, hasta la fecha, muchos problemas semánticos.

"Se entiende por matrícula la lista o catálogo de las personas -- que se asientan para un fin determinado por las leyes o reglamentos, - pero en sentido estrictamente jurídico puede decirse que matrícula es la inscripción que en un registro se hace de personas, cosas, actos o circunstancias que asignan a lo que se matricula una eficacia determinada que habrá de producir efectos ulteriores." (53)

"Se desprende que la matrícula constituye el nacimiento de una si tuación jurídica cuyos efectos deberán regularse de acuerdo a la ley, como ocurre en las distintas clases de matrículas, tales como la de la propiedad inmueble,..." (54)

"Algunos autores y varias legislaciones han acogido el vocablo in matriculación para referirse con él a la matrícula de la propiedad inmueble; voz definida por Rossel y Mentha como la representación de un inmueble en el registro inmobiliario, por la atribución a este inmueble de la hoja especial en que figurarán todos los derechos reales de que sea objeto." (55)

Desde muchísimos años atrás matricular ha significado inscribir.

La derivación de la palabra inmatriculación, nos dice Colín Sánchez: "Inmatricular viene de dos palabras latinas: in y mátrixicis. -- In.- Es una preposición privativa, que equivale a non, es decir: no. -

"Matricula es una palabra derivada de matrix que significa matriz y ésta, a su vez, viene de mater igual a madre, luego la palabra inmatriculación significa no matriculación, es decir, una cosa que no está matriculada." (56)

Así, la inmatriculación no es propia de nuestro idioma, pero su -

(53) IBIDEM. pág. 130

(54) IBIDEM. pág. 130

(55) IBIDEM. pág. 130

(56) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad. Ed. Patria. México, D. F., 1975. pág. 84

concepto central está en el vocablo matrícula, que es, desde luego castellano y procede etimológicamente del latín matricula, registro o inscripción.

"Así dichas las cosas, no existe duda que matriculación es un término positivo e inmatriculación es un término negativo; dada que como decíamos anteriormente, el prefijo latino, que en este caso es preposición, denota privación o negación. En otras palabras, lo inmatriculado es toda cosa que no está matriculada, de 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." (57)

"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 entender por inmatriculación, el acto, por el cual se inscriben, en el Registro Público perteneciente a cualquier entidad federativa, a las personas, cosas, actos y derechos, haciendo pública la existencia de los mismos, a fin de que produzcan 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." (58)

1.- Definición de inmatriculación.- La inmatriculación es aquel hecho, por el cual un bien, mueble o inmueble, no está inmatriculado, o sea, no tiene matrícula. Una cosa está inmatriculada equivale a decir que, esa cosa no está registrada en un documento oficial que se denomina Catastro o Registro Público y en los cuales se constituyen listas llamadas madre, donde están anotadas todas las cosas que son propiedad privada o pública y señala con los nombres a sus verdaderos dueños.

En nuestra actual legislación en materia civil el término inmatricular significa, inscribir por primera vez en el Registro Público de la Propiedad un predio, rústico o urbano, a favor de persona alguna, - que carezca de antecedentes de registro tal predio.

2.- Objeto de la inmatriculación.- Como mencionamos en el párrafo precedente, el objeto de la inmatriculación es el de que, si una persona que tenga la posesión o el dominio de un inmueble que carezca de añ

(57) IBIDEM. pág. 36.

(58) IBIDEM. pág. 89.

tecedentes en el Registro Público de la Propiedad, puede ocurrir ante esta oficina a solicitar la inscripción del inmueble que detenta en -- carácter de propietario, pero, siempre que se cumpla con la hipótesis de la figura jurídica de la usucapión.

Como consecuencia tenemos que, la persona que inscribe, por medio de la inmatriculación, un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, tal inscripción pasa a producir efectos jurídicos en relación con terceras personas y frente a la sociedad, por el principio de publicidad ya estudiado y de que está dotada la oficina del Registro Público.

En sí, el objeto de la inmatriculación es el que se inscriba un -- inmueble en el Registro Público de la Propiedad, con los requisitos de que tal inmueble no debe tener antecedentes registrales; también, el -- do que la persona que lo solicite debe haber poseído conforme a la figura jurídica de la prescripción el inmueble que se pretende inscribir.

Existen diversos medios inmatriculadores que el artículo 3046 del Código Civil cita: La inmatriculación se practicará:

- 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 interrupción un período, por lo menos de cinco años;
- IV.- Mediante la inscripción del decreto publicado en el Diario -- Oficial de la Federación que convierta en bien de dominio privado un -- inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expi -- dan con fundamento en aquel decreto, y
- V.- Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa au -- tentado en los términos del artículo 3005, fracción III, acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la mis -- ma.

En nuestro estudio, tomaremos como análisis solamente las fraccio -- nes I, II y V del artículo citado y que en esencia se refieren a los -- inmuebles que carezcan de antecedentes registrales a favor de persona -- alguna y que se solicita la inscripción del inmueble a través del cum -- plimiento de la figura jurídica de la prescripción, es decir, que el -- bien se haya poseído en calidad de propietario, de una manera continua, pacífica, de buena fe y pública, en el cual transcurra un período de -- cinco años, o que, inscribiendo la posesión transcurra ese lapso a fa -- vor del poseedor.

El Código Civil vigente, en su artículo 3053 nos cita: Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, - los interesados podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla, mediante el procedimiento que establezca el reglamento respectivo.

El ordenamiento citado en su artículo 3054 no dice: Los interesados en la inmatriculación, además de satisfacer los requisitos que señale el reglamento deberán acreditar, a juicio del Director del Registro Público, que les asiste derecho para obtenerla.

Por medio de estas adiciones al Código Civil, realizadas por nuestros legisladores, se dota peligrosamente de amplias facultades a los funcionarios administrativos del Registro Público para llevar a cabo - la delicada función judicial de la propiedad, mediante la posesión que trata la inmatriculación como lo veremos más adelante.

El reglamento del Registro Público de la Propiedad, en el Título Tercero del Procedimiento Registral, Capítulo IX, de la inmatriculación de inmuebles, nos da el procedimiento a seguir respecto de las - fracciones I, II y V del artículo 3046 de la ley sustantiva.

El precepto legal 190 del reglamento citado, nos dice: El procedimiento de inmatriculación establecido en el Capítulo III, del Título Segundo, Tercera Parte, del Libro IV, del Código Civil, se regirá por las disposiciones de los artículos siguientes.

Transcribiremos textualmente los artículos del reglamento mencionado.

Artículo 191.- El interesado en la inmatriculación de un inmueble, ocurrirá ante el Director del Registro Público de la Propiedad mediante solicitud escrita en la cual expresará:

I.- Su nombre, nacionalidad y domicilio;

II.- El título documental correspondiente al inmueble que se pretende inmatricular;

III.- La ubicación, medidas, colindancias, superficies y demás datos que permitan la plena identificación del inmueble de que se trate,

IV.- Los nombres y domicilios de los colindantes.

Artículo 192.- A la solicitud a que se refiere el artículo anterior deberán anexarse:

I.- El título documental a que se refiere la fracción II del artículo anterior;

II.- El comprobante de que el inmueble de que se trata se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial.

III.- 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

IV.- Certificado de no inscripción del inmueble de que se trate - en el Registro Público de la Propiedad, expedido con anterioridad no mayor de 90 días.

Artículo 193.- Con la solicitud y documentos anexos a ésta, el Director del Registro Público de la Propiedad iniciará un expediente numerado.

Artículo 194.- Formado el expediente, se ordenará la publicación de un extracto de la solicitud y de los datos complementarios, por dos veces, con intervalo 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 avisos de la misma y en lugar visible - de aquél.

Quando el Director del Registro lo estime necesario podrá también ordenar la publicación del extracto por otros medios.

Artículo 195.- Una vez recibidas las constancias de publicación - del extracto a que se refiere el artículo anterior el Director del Registro resolverá sobre la inmatriculación solicitada dentro de los 30 días hábiles siguientes.

Artículo 196.- Si por causas imputables al interesado se interrumpe el procedimiento durante más de 60 días hábiles, éste quedará - sin efecto, sin perjuicio de poder iniciar uno nuevo.

Artículo 197.- Si durante el procedimiento se formulare oposición por algún interesado, se dará por terminado aquél y se reservarán al - opositor sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

Artículo 198.- La resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que niegue la inmatriculación será impugnable ante el Tribunal que corresponda.

De los artículos transcritos textualmente se desprende que, los - funcionarios administrativos, Director del Registro Público de la Propiedad, tienen amplias facultades para calificar sobre situaciones de orden judicial. Esto es, las situaciones que califican referentes a la propiedad está regulada por nuestra legislación civil adjetiva, como - más adelante se explicará detalladamente.

Como hemos explicado, en los párrafos anteriores, el Registro Público de la Propiedad debe pasar a depender directamente del poder Judicial o encomendar, por lo menos, a un verdadero Tribunal de calificación lo relacionado a los documentos o títulos que se presentan para inscripción, esto es, a través de las facultades que se le confieren al Registro en calificar y certificar hechos sobre la propiedad inmueble el margen de la legalidad queda a un lado, en virtud de que los funcionarios administrativos del Registro resuelven sobre situaciones y hechos que sólo un Tribunal Judicial debe resolver en forma por demás definitiva.

Como estudiaremos más adelante la ley sustantiva en sus artículos 3047 y 3053, que se refieren a la inmatriculación de bienes inmuebles, se contradice en lo siguiente:

1o.- Establece y determina ante qué Juez debe tramitarse la inmatriculación de bienes inmuebles y las formalidades que deben seguirse en el mismo. Es decir, el precepto legal 3047 fija los límites de la inmatriculación en lo referente a que, estas diligencias se tramiten ante un Juez competente y en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles, lo cual es aceptable y congruente al caso concreto que se trata de resolver.

2o.- Establece además, un procedimiento administrativo de inmatriculación de bienes inmuebles, al remitirnos el precepto legal 3053, de la ley sustantiva, al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, lo cual nos parece ilógico e incoherente al caso concreto que trata de resolverse, en virtud de que ya estaba debidamente determinado el límite de la citada inmatriculación por los artículos 3047 y 3048 de la ley sustantiva y los preceptos legales 927, 928 y siguientes del Código Procesal.

Al explicar que en la ley sustantiva existe contradicción en sus preceptos legales citados, nos basamos en la siguiente Jurisprudencia que textualmente transcribimos: "INFORMACION PARA ACREDITAR EL DOMINIO, Cuando procede.- Conforme a las disposiciones del Código Civil, el que ha poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles..." - 3a. SALA.- Bol. 1955, pág. 571, QUINTA EPOCA, Tomo CXXVI, pág. 273.

La citada Jurisprudencia se refiere en concreto a la información de dominio que establece el artículo 3047 de la ley sustantiva, dición donos que la información debe promoverse ante el Juez competente y en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles.

Entonces cabe preguntar. ¿Qué valor probatorio puede dársele - al procedimiento administrativo de inmatriculación de inmuebles que se tramita y establece el reglamento del Registro Público de la Propiedad, del cual es esencia del artículo 3053 del Código Civil?

Podemos afirmar de la interrogante anterior lo siguiente: la inmatriculación de inmuebles llevada ante el Registro Público de la Propiedad carece de las formalidades de la ley y, por lo tanto, puede objetársele de nulo el procedimiento administrativo de la citada inmatriculación con base en la jurisprudencia sustentada por nuestra más alta - autoridad judicial.

En consecuencia, a la ley sustantiva le falta claridad y congruencia en los preceptos legales 3047, 3048 y 3053 al no determinar, de una forma más coherente los límites del procedimiento de la inmatriculación de bienes inmuebles, en virtud de fijar dos procedimientos: uno, seguido ante la ley adjetiva, a través de la información ad perpetuam y, otro, al remitirnos al reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Se deduce de lo anterior la pronta derogación del artículo 3053 y concordantes del Código Civil, así como, también la derogación del respectivo título del reglamento del Registro Público de la Propiedad, en lo referente a la inmatriculación de bienes inmuebles, en virtud de encontrarse debidamente reglamentado por la ley procesal.

En el capítulo tercero se expondrán las bases legales existentes entre los artículos 3047, 3048 y 927, los dos primeros del Código Civil y el último de la ley adjetiva.

CAPITULO III.- EL PROCEDIMIENTO DE LA INMATRICULACION.

Hemos visto, en el capítulo anterior, que la inmatriculación se practica mediante: información de dominio, información posesoria, contrato privado de compraventa autenticado conforme a la ley, decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación y por prescripción.

Las primeras tres figuras jurídicas mencionadas, que son objeto de nuestro estudio, tienen como características el que, los bienes inmuebles que se tratan de inmatricular carezcan de antecedentes registrales en el Registro Público de la Propiedad, a favor de persona alguna, y el de que conforme a la ley el solicitante de la inmatriculación esté poseyendo el inmueble en concepto de propietario, pacífica, continua y pública, por el término de cinco años, de buena fe, y de diez años, de mala fe, y con justo título.

Antes de entrar a estudiar el procedimiento de inmatriculación, debemos saber qué se entiende por la figura jurídica de la prescripción.

El Código Civil del Distrito Federal, en su artículo 1135 nos cita al respecto lo siguiente: "Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley."

El artículo 1136, del ordenamiento legal citado dice: "La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva,..."

Las informaciones de dominio, de posesión y la del contrato privado de compraventa autenticado conforme a la ley encuadran en la figura jurídica de la prescripción, es decir, el solicitante al haber poseído un inmueble con las condiciones establecidas por la ley debe considerarse como propietario.

Qué se necesita en la posesión para que opere la prescripción.

El artículo 1151, de la ley sustantiva, cita: "La posesión necesaria para prescribir debe ser:

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

El tiempo en que prescriben los bienes inmuebles lo cita el precepto legal 1152, del ordenamiento invocado: "Los bienes inmuebles se -

prescriben:

"I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, - con buena fe, pacífica, continua y públicamente;

"II.- En cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una - inscripción de posesión;

"III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión - es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública,..."

Los artículos transcritos derivan del precepto siguiente: 790.- - "Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho so bre la misma y posee un derecho el que goza de él."

La posesión de los derechos está limitada por la naturaleza del - mismo derecho objeto de posesión.

Así, el artículo 826, de la ley sustantiva, al respecto cita: "Só- lo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la - cosa poseída puede producir la prescripción."

La regla general para que se dé la prescripción en los bienes in- muebles, es que éstos sean objeto de apropiación.

Encontremos el significado de la palabra posesión.

"La palabra possidere conforme a la etimología más generalizada, proviene de sedere y de por, prefijo de refuerzo; de suerte que, signi- ficando aquél sentarse o estar sentado, possidere, tanto quiere decir como establecerse o hallarse establecido." (59)

"La posesión puede definirse como una relación de hecho, que con- fiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecu- tar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como conse- cuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno." (60)

Vista de manera general la figura jurídica de la prescripción y - posesión en la legislación civil y conforme a la doctrina, entraremos al estudio de las informaciones de dominio y de posesión.

Como preámbulo del párrafo anterior, explicaremos brevemente qué se entiende por información en su concepto general.

"La información es la acción o efecto de informar. A su vez, esta palabra significa averiguar algún suceso, recabar pruebas con relación a él. En el derecho procesal la información tiene por objeto demostrar

(59) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XXII - PENI-PRES., Ob. cit., pág. 663.

(60) IBIDEM., pág. 663.

la existencia de algo o de algunos hechos para que haya constancia de los mismos en el futuro. No es necesario que la prueba que se recabe sea tan rigurosa como la que se exige en un juicio." (61)

"Genéricamente designase con el nombre de información en el derecho procesal, a toda especie de prueba, que suele consistir en la presentación de documentos o testigos, practicada ante un Juez o Tribunal, sin suscitarse cuestión de competencia." (62)

"La información es una prueba testimonial o documental, practicada ante un Juez o Tribunal, con o sin la presencia de ambas partes contendientes, o que pueden llegar a ser adversarios, con o sin la actuación del Ministerio Público, y que pueden tener por objeto la preparación de un juicio o será reservada para su oportunidad, mediando o no controversia, etc. A este procedimiento se le conoce en la generalidad de los Códigos bajo la denominación de información la cual puede ser utilizada tan pronto en los actos de jurisdicción voluntaria como en las diligencias preliminares de la vía contenciosa." (63)

La información se practica ante el Juez, con una solicitud en la vía de jurisdicción voluntaria, presentándose documentos o testigos, sin que exista cuestión entre partes determinadas, para el efecto de que compruebe, integre, certifique, sancione legítimamente y a veces cree el fin propuesto por el o los solicitantes y así, ésta tenga validez, o bien se haga constar el acto que ejecutan.

A).- Información de dominio.

1.- Concepto.- "La información de dominio es un procedimiento para obtener la declaración de propiedad, cuando el propietario careciera de título escrito de dominio." (64)

En nuestra legislación civil vigente la información de dominio tiene como objetivo el de que, a través de un procedimiento de juris-

(61) PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil., México, 1970., Ed. Porrúa, S. A., pág. 412.

(62) ZWANCK, Carlos Alberto. Enciclopedia Jurídica Omeba., Tomo XV — IMPO-INSA., Ob. cit. pág. 737.

(63) GOLDSTEIN, Mateo. Enciclopedia Jurídica Omeba., Tomo XV., Ob. cit. pág. 700.

(64) ZWANCK, Carlos Alberto. IBIDEM., pág. 737.

dición voluntaria, el promovente obtenga la declaración del Juez, que conoce la solicitud, que es poseedor de un inmueble determinado, con los requisitos establecidos por el Código sustantivo, y por tal motivo debe declarársele como propietario del bien inmueble.

2.- Vía en que se tramita la información de dominio.

Por medio de las citas transcritas hemos visto que, en la información no existe cuestión entre partes determinadas, necesitándose solamente la declaración del Juez para que compruebe situaciones de hecho o de derecho, con lo cual se deduce que se tramita por la vía de jurisdicción voluntaria.

"En la doctrina moderna, convienen los tratadistas en señalar que en la jurisdicción voluntaria, el concepto de partes es sustituido por los del solicitante o interesado, se sustituye también el concepto de demanda por el de solicitud; y el proceso, litigio o pleito por actos consensuales." (65)

"La jurisdicción voluntaria difiere de la contenciosa, se ha argumentado, no porque en una haya controversia y en la otra no, sino -- porque en la voluntaria falta el elemento esencial del juicio, o sea, la cuestión entre partes y más aún, ni siquiera habrá partes, a pesar de que sean varias las personas que intervengan; éstas tendrán el carácter de promoventes, de solicitantes que exigen la actividad del órgano jurisdiccional, pero no serán propiamente partes, precisamente -- porque entre ellas no habrá cuestión alguna que resolver." (66)

Para aclarar en qué vía se tramita la información de dominio, debemos entender el juicio ordinario civil a grandes rasgos.

"Juicio es la controversia y decisión legítima de una causa ante y por el Juez competente; o sea, la legítima discusión de un negocio -- entre actor y reo ante el Juez que lo dirige y determina con su decisión o sentencia definitiva. (67)

"El juicio ordinario tiene por objeto ventilar todas las contiendas entre partes cuya tramitación no esté reservada por la ley al jui-

(65) OBREGON HEREDIA, Jorge. Código de Procedimientos Civiles del D.F., Comentado, Jurisprudencia y Tesis., México, 1981., pág. 443.

(66) PEREZ PALMA, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil., México, D.F. 1971., Ed. Cardenas Editor y Distribuidor., pág. 846.

(67) GOLDSTEIN, Mateo. Enciclopedia Jurídica Omeba., Tomo XVII JACT-- LEGA., Ob. cit., pág. 117.

oio especial o a la vía de apremio.

"El juicio se inicia con la demanda, o sea el acto de declaración de voluntad mediante el cual se ejercita la acción." (68)

La ley adjetiva civil establece los requisitos que debe llenar un juicio ordinario, citando al respecto el artículo 255.- "Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán:

"I.- El tribunal ante el que se promueve;

"II.- El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones;

"III.- El nombre del demandado y su domicilio;

"IV.- El 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 competencia del juez."

Artículo 256.- "Presentada la demanda con los documentos y copias prevenidos, se correrá traslado de ella a la persona o personas contra quienes se proponga, y se les emplazará para que la contesten dentro de nueve días."

Una vez, contestada la demanda, se mandará abrir un período de ofrecimiento de pruebas, el cual será de diez días comunes para ambas partes. Si no se contesta la demanda, el juicio se seguirá en rebeldía, conforme el Título Noveno del Código de Procedimientos Civiles.

Ofrecidas las pruebas por ambas partes, éstas se desahogarán conforme lo establece el Capítulo IV, del Título Sexto del ordenamiento legal invocado.

Así, desahogadas las pruebas y escuchadas las partes en sus alegatos y conclusiones, el Juez dictará sentencia definitiva. Si ésta sentencia o resolución causa agravio a cualquiera de los colitigantes, éstos podrán recurrirla mediante el recurso de apelación correspondiente, mismo que se substanciará de acuerdo a lo establecido en el Título Décimosegundo de la ley adjetiva.

Explicado, a grosso modo, el juicio ordinario civil o contencioso, seguiremos comentando sobre la jurisdicción voluntaria.

El jurista Eduardo Pallares, respecto de la jurisdicción voluntaria, nos dice: "La ley autoriza a los particulares para promover actos de jurisdicción voluntaria sin poner otro límite el ejercicio de ese derecho, que el de que no haya cuestión entre partes, es decir, litigio. De allí que se acuda en vía de jurisdicción voluntaria para llevar a cabo actos de especies muy diversas, que corresponden a las funciones notariales, y en ocasiones a los de la autoridad administrativa. Salta a la vista, la necesidad de reformar la ley, en el sentido de precisar los límites de la jurisdicción voluntaria y la clase de actos que en ella pueden realizarse." (69)

El ilustre catedrático Cipriano Gómez Lara, nos comenta al respecto: "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 que se desenvuelven o desarrollan frente a un órgano judicial, el que interviene a petición de algún sujeto de derecho, con el objeto de examinar, certificar o calificar o dar fe de situaciones." (70)

La característica principal en la jurisdicción voluntaria consiste en que no existe litigio, es decir, no hay cuestión alguna entre partes determinadas, lo que sucede igualmente en una información. Así que el Juez que conoce de la solicitud del o de los promoventes calificará o certificará situaciones de hecho o de derecho.

Más claro, el precepto legal 893, de la ley procesal, cita: "La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que, por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del Juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas."

Como conclusión tenemos que, las informaciones de dominio deben tramitarse por medio de la jurisdicción voluntaria, pues como ya se dijo las informaciones se tramitan ante el Juez sin que medie cuestión entre partes, presentando solamente documentos o testigos, para que el Juez certifique o sancione legítimamente el hecho concreto a resolver.

(69) PALLARES, Eduardo. Derecho Procesal Civil., Ob. cit., pág. 639.

(70) GOMEZ LARA, Cipriano. Teoría General del Proceso., México, D. F., 1974., Ed. Textos Universitarios., 1a. Edición., pág. 105

3.- Procedimiento de la información de dominio.

El procedimiento en la información de dominio lo establece la ley adjetiva o procesal, en sus preceptos 927 y siguientes, los cuales son consecuencia del artículo 3047, del Código Civil, que reza así: "El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones 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 información 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 de 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 arraigo 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."

El artículo transcrito, contempla la hipótesis de la información de dominio de un inmueble que no aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna. Señala que el poseedor puede acudir ante el Juez competente para demostrar que ha tenido ese dominio sobre la posesión, mediante la información respectiva, esto es mediante la información ad perpetuum.

Establece ciertos requisitos para que la información que deba rendirse ante el juez competente tenga cierta validez en lo referente a que, la información de dominio sea apta para prescribir y que ha sido debidamente comprobada, es decir, que lleve al Juez al convencimiento.

Además. Es el Código de Procedimientos Civiles quien determina las bases que deben seguirse en el procedimiento de la información de dominio, regulada en los artículos 927 y siguientes.

Una vez que se comprobaron los requisitos, el Juez tiene la obligación de declarar que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción.

Debemos aclarar que el fin que se persigue en el artículo transcrita, del Código Civil, es el que los bienes inmuebles que posean bajo las condiciones exigidas para prescribirlos no se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, como ya comentamos, pues a la inversa, si los bienes que se tratan de adquirir, por medio de la usucapion, se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, el interesado tendrá que deducir la acción de prescripción que le concede el precepto legal 1156, bajo el juicio ordinario civil correspondiente.

El procedimiento a seguir en la información de dominio, en lo sustantivo lo fija el artículo 3047 del Código Civil, al remitirnos a la ley procesal, citando al respecto: "..., podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, mediante la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles".

Al remitirnos la ley sustantiva al Código procesal, en el tema en cuestión, ésta lo regula en el Título Décimoquinto, de la Jurisdicción Voluntaria, Capítulo V, de las Informaciones ad perpetuum, en sus preceptos legales que a la letra dicen:

Artículo 927.- "La información ad perpetuum podrá decretarse cuando no tenga más interés que el promovente y se trate:

"I.- De justificar algún hecho o acreditar un derecho;

"II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble;

"III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

"En los casos de las dos fracciones primeras, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, y en el de la tercera, con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real.

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

Artículo 928.- "El juez está obligado a ampliar el examen de los

testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho."

Artículo 929.- "Si los testigos no fueren conocidos del Juez o del secretario, la parte deberá presentar dos que abonen a cada uno de los presentados."

Artículo 930.- "Las informaciones se protocolizarán en el protocolo del Notario que designe el promovente, quien dará al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad."

Artículo 931.- "En ningún caso se admitirán en jurisdicción voluntaria informaciones de testigos sobre hechos que fueren materia de un juicio comenzado."

En concordancia con lo transcrito, se traducen literalmente los preceptos legales siguientes del ordenamiento invocado.

Artículo 896.- "Si a la solicitud promovida se opusiese parte legítima, se seguirá el negocio en procedimiento ordinario,..."

Artículo 898.- "Las providencias de jurisdicción voluntaria serán apelables en ambos efectos, si el recurso lo interpusiere el promovente de las diligencias, y sólo en el efecto devolutivo cuando el que recurre hubiere venido al expediente voluntariamente o llamado por el Juez o para oponerse a la solicitud que haya dado motivo a su información."

Artículo 899.- "La substanciación de las apelaciones en jurisdicción voluntaria se ajustará a los trámites establecidos para la de las interlocutorias."

Literalmente de los preceptos invocados, vemos que existe similitud entre el procedimiento que establece el artículo 3047 del Código sustantivo con la ley adjetiva explicada en su articulado, es decir, tanto el Código procesal como la ley sustantiva se ajustan a derecho en lo referente al espíritu o naturaleza jurídica de las informaciones de dominio, mejor conocidas por informaciones ad perpetuum.

Veremos más adelante como el legislador en una errónea aplicación transforma todo el espíritu del artículo 3047, en relación con las informaciones ad perpetuum, al establecer todo un procedimiento contencioso, a través de la fracción III del artículo 122, del Código de Procedimientos Civiles, y, un procedimiento administrativo, por medio del reglamento del Registro Público de la Propiedad, éste en remisión con el precepto legal 3053 del Código Civil.

En efecto, debemos hacer hincapié en la errónea aplicación y fundamentación que llevó al legislador al establecer el procedimiento contencioso siguiente, mismo que se criticará con bases en los párrafos que a continuación se mencionan.

Nos dice la ley al respecto que, antes de que se reciba la información a través del procedimiento que establece el ordenamiento adjetivo, debe publicarse la solicitud del promovente en un periódico de amplia circulación, por tres veces, de tres en tres días, y además en el Boletín del Registro Público. Para esta hipótesis señalada, el Código de Procedimientos Civiles nos remite al Título Segundo, Capítulo V, — que se refiere a la tramitación de las publicaciones de los edictos, — que es una especie del género notificación.

El título indicado referente a las notificaciones en su artículo 122 nos cita: "Procede la notificación por edictos:

"Fracción III.— Cuando se trate de inmatricular un inmueble del Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3023 (hoy 3047) — del Código Civil, para citar a las personas que puedan considerarse — perjudicadas. Los edictos se publicarán por tres veces consecutivas, — de diez en diez días, en el Boletín Judicial y en dos periódicos de — los de mayor circulación si se tratare de inmuebles urbanos situados — en el Distrito Federal. Si los predios fueren rústicos se publicarán — además en el Diario Oficial de la Federación en la misma forma y términos — indicados. Los edictos se fijarán en lugares públicos. En la solicitud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtuviera el peticionario, del causahabiente de aquella si fuere conocido; la ubicación precisa del bien y sus colindancias; un plano autorizado por ingeniero titulado si fuere predio rústico o urbano sin construir; el nombre y domicilio de los colindantes. Terminada la publicación se correrá traslado de la solicitud a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuera conocido, al Ministerio Público, a los colindantes, al registrador de la propiedad por el término de nueve días. Contesten o no y sin necesidad de acuse de rebeldía, el Juez, al vencerse el último término del traslado, abrirá una dilación probatoria de treinta días. Además de las — pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. La sentencia se pronunciará después —

del término de alegar, dentro de ocho días. En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios."

La ley sustantiva en su artículo 3047 nos remite al Código procesal, para que éste reglamente lo referente a las informaciones ad perpetuam, mismas que están contenidas en el Título Decimoquinto, Capítulo V, de las jurisdicciones voluntarias, el cual su articulado fue literalmente transcrito, por lo que en consecuencia no tenía caso alguno el establecer todo un juicio ordinario como el que elabora la fracción III, del artículo 122 de la ley adjetiva vigente.

Claramente el artículo 3047 nos plantea que, para comprobar el dominio de un inmueble, que no esté inscrito a favor de persona alguna - en el Registro Público de la Propiedad, debe seguirse el procedimiento ante el Juez competente y mediante la información respectiva, misma -- que se tramitará en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles, esto es, debe ser precisamente bajo la vía de jurisdicción voluntaria, ya que las informaciones testimoniales de este tipo no pueden ser rendidas, por su propia naturaleza jurídica, a través de un procedimiento distinto.

No es dable imaginar informaciones testimoniales de naturaleza jurídica distinta a la jurisdicción voluntaria. No es dable imaginar informaciones de dominio tramitadas mediante un juicio contencioso, como el establecido en la fracción III, del artículo 122 de la ley adjetiva. En el momento en que el legislador dispone que así sea, rebasa evidentemente los límites señalados por la ley sustantiva en relación con la ley adjetiva. Todo esto, sin contar con los innumerables problemas a -- que da lugar el que pretenda establecerse un procedimiento contencioso donde no puede existir; retorcer de tal forma la naturaleza de las instituciones jurídicas, sólo lleva a la confusión lamentable y al absurdo que se advierte en la repetida fracción, la cual, nos presenta una evidente falta de método en la técnica legislativa; pues, en el capítulo correspondiente a las notificaciones, y dentro de la disposición -- que reglamenta las notificaciones por edictos, establece nada menos -- que todo un procedimiento a seguir, todo un juicio ordinario civil. Da la impresión de que el legislador se desbordó totalmente, y debiendo -- detenerse en la notificación por edictos, con una increíble falta de -- método coloca fuera de lugar un procedimiento que, según veremos más --

adelante en la página 60, ni es juicio contencioso ni es jurisdicción voluntaria, sino una absurda mezcla, que sólo conduce al caos, a la confusión dentro de una legislación, en el presente caso, anárquica.

Seguimos todavía con el legislador en su falta de método en la técnica y llevándonos otra vez a la confusión, adiciona y modifica el Código Civil en relación a la inmatriculación de bienes inmuebles, con el absurdo de que establece un procedimiento administrativo, regulado por el reglamento del Registro Público de la Propiedad, colocando, fuera de lugar a la regulación que debe seguirse en el procedimiento inmatriculatorio, ya que éste se rige en los términos del Código procesal, de las informaciones ad perpetuum, comentario hecho en los párrafos anteriores.

El legislador crea otro procedimiento administrativo, en su artículo 3053 del Código Civil, en la inmatriculación de inmuebles, la cual ya se encontraba regulada por medio de la figura jurídica de la información ad perpetuum, sin antes haber derogado las diversas disposiciones citadas en el Código de Procedimientos Civiles, referentes al trámite de la inmatriculación para el efecto de encontrar concordancia y similitud con las reformas hechas a la ley sustantiva.

Nuestro criterio al respecto es que, la ley adjetiva o Código Procesal aplica debidamente el procedimiento, en vía de jurisdicción voluntaria, de la inmatriculación de inmuebles y no así el reglamento del Registro Público de la Propiedad que establece un procedimiento administrativo que carece de las formalidades que la ley exige para determinados casos concretos. Esto es, si el artículo 3047 del Código Civil nos remite claramente a la ley adjetiva en la inmatriculación de bienes inmuebles, que caso tuvo el de haber creado diverso procedimiento administrativo sin que se hubiese derogado el artículo contradictorio con el mismo.

Regresando a comentar la disposición legal contenida en la fracción tercera, del artículo 122 del ordenamiento adjetivo, estudiaremos lo siguiente: análisis de cada una de las partes de la fracción citada.

a).- Notificación por edictos.- Se supone que la ley al referirse, dentro del procedimiento de la información ad perpetuum, establece el que previamente se hagan publicaciones por medio de un periódico de amplia circulación, comprende dentro de la publicación a las notificaciones por edictos. Estos edictos los estipula la ley para las notificaciones para personas inciertas (en el presente caso encuadra, pero no

el de establecer un juicio contencioso), como más adelante se confirma plenamente. En el caso en estudio, no existe parte demandada a la que deba corrersele traslado, por lo que no puede haber emplazamiento, lo cual no es juicio ordinario civil, sino jurisdicción voluntaria.

Haciendo un poco de historia, veremos que nuestro criterio se justifica en razones de orden jurídico.

Hasta antes del decreto del 2 de enero de 1964, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 del mismo mes y año, el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, ya constaba de tres fracciones.

Artículo 122.- "Procede la notificación por edictos:

"I.- Cuando se trate de personas inciertas;

"II.- Cuando se trata de personas cuyo domicilio se ignora. En este caso el juicio deberá seguirse con los trámites y solemnidades que se refiere el Título Noveno;

"III.- En los demás casos previstos por la ley.

"En los casos de las fracciones I y II, los edictos se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y otro periódico de los de mayor circulación, haciéndose saber que debe presentarse el citado, dentro de un término que no bajará de quince ni excederá de sesenta días."

Después de la reforma introducida, por el decreto señalado, el artículo en comentario sufre las modificaciones siguientes: el segundo párrafo de la fracción III pasa a formar parte de la II; se suprime de la fracción III, en todos los demás casos previstos por la ley, y la actual fracción III quedó en los términos transcritos en la página 51 de la presente tesis.

De la reforma a la fracción III, del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, salta a la vista la trascendencia de la reforma, por desgracia negativa. Antes de la citada reforma, el artículo nos presentaba una contextura lógica, limitándose a tratar precisamente lo que anunciaba el capítulo, o sea, notificaciones. En la actualidad, y como ya señalamos, se llega al absurdo de reglamentar todo un procedimiento. Aún cuando ahora en dicho precepto se hable de juicio, no nos atrevemos a calificarlo de tal, porque sencillamente no se ubica a los linamientos que establece la ley sustantiva y adjetiva, de las cuales emanan los actos jurídicos a un caso concreto.

Debemos analizar por partes los alcances de la reforma. De la leg

tura de la fracción que transcribimos, podemos darnos cuenta que en la misma se contienen dos partes bien definidas: la primera de ellas se refiere a la forma en que deben citarse a las personas que se consideran perjudicadas, el caso en estudio. La segunda, es la de determinar la naturaleza jurídica del procedimiento establecido en la fracción — que nos ocupa.

a₁).— Forma de citación a las personas que se consideran perjudicadas.— Tratándose de inmuebles urbanos situados en el Distrito Federal, los edictos deben publicarse por tres veces consecutivas, de diez en diez días, en el Boletín Judicial y en dos periódicos de los de mayor circulación. Agrega que, si los predios fueren rústicos, se publicarán, además, los edictos en el Diario Oficial de la Federación en la misma forma y términos indicados.

Cabe hacer la reflexión siguiente: ¿cuál sería el criterio del legislador cuando determinó que si el predio en cuestión fuere rústico — se exigen mayores requisitos de publicidad para los edictos, con los cuales se citan a las personas que pueden considerarse perjudicadas?

Estamos de acuerdo en que tratándose de una cuestión que implica un cambio trascendental, como lo es que un bien inmueble cambie de propietario no conociéndose el anterior, la ley trate, no sólo de proteger al mismo, exigiendo una amplia publicidad de la pretensión del peticionario, en el caso que nos ocupa. Pero, ¿por qué tratándose de — predios rústicos se exige al pretensor del bien requisitos más onerosos y con perjuicio de mayor tiempo en el trámite? En tales condiciones, la ley cierra toda posibilidad de regularizar su situación a un sujeto que pretende hacerlo en relación con la choza donde habita o — con el pedazo de tierra que cultiva.

Continuando con el examen de la disposición aludida, nos encontramos con que la misma establece: "...en la solicitud se mencionaráel origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtuviera el peticionario, del causahabiente de aquella si fuere conocido."

Como se desprende de la lectura del párrafo anterior se hace difícil su comprensión, más difícil resulta de entenderse. Vayamos por partes. Se dice que, en la solicitud se debe mencionar el origen de la posesión, esto es, se refiere al medio por el cual el promovente empezó o adquirió la posesión del inmueble (compraventa, donación, herencia, legado, etc.), en efecto, se traduce a lo que se llama como justo títu-

lo. Mejor dicho, se alude al momento o tiempo en que el petionario comenzó, en virtud de justo título, a poseer el inmueble, pues lógicamente, a partir de ese momento debe computarse el tiempo necesario para usucapir, haciéndose la aclaración de que el animus domini sentien de presente a partir de que existe, bien el petionario, bien en --- quien le hizo transmisión de simples derechos posesorios.

Dice también, el párrafo que nos ocupa, que se debe mencionar el nombre de la persona de quien en su caso la obtuviera el petionario, del causahabiente de aquella si fuere conocido. Nos encontramos con --- que siguiendo la lamentable técnica legislativa, llama causahabiente --- a quien es causante. De otro modo, tendríamos que el petionario debe proporcionar el nombre de la persona de quien obtuviera la posesión, y además, del causahabiente de ésta, el del petionario, lo que es evidentemente absurdo, ya que, más adelante, se dice que de la solicitud se debe correr traslado a la persona de quien se obtuvo la posesión, --- como a su causahabiente, es decir, que el petionario se tendría que correr traslado a sí mismo.

Lo que sucedió fue que, causahabiente es aquella persona que obtuvo algo de otra, la cual será causante de la primera.

No alcanzamos a comprender la razón legal de lo anterior. Es decir, no entendemos por qué el legislador exige que se proporcione el nombre del causante, y menos aún que se le corra traslado. En este punto, sería lo mismo exigir que se proporcionen los nombres del causante del petionario, del causante de aquél, del causante del causante, --- etc.

Concluido lo anterior, en el examen de algunas partes del párrafo en estudio, referente a la notificación, debemos de avocarnos a una ta rea más importante, como es la de determinar la naturaleza jurídica --- del procedimiento de la fracción III, del artículo 122, de la ley adje tiva.

b₂).- Naturaleza jurídica del procedimiento que establece la frac ción III, del precepto legal 122, del Código de Procedimientos Civiles. En las páginas anteriores estudiamos, a grandes rasgos, el juicio ordi nario civil o juicio contencioso, estableciéndose claramente las dife rencias con la jurisdicción voluntaria.

La fracción III, del artículo invocado, aparentemente trata de es tablecer una jurisdicción voluntaria, lo que sería lo correcto, por me dio de la solicitud que cita, pero verdaderamente establece un juicio

ordinario civil. En efecto, a través de un juicio ordinario existe la demanda, aun cuando no se le nombre así en la disposición que se comenta, sino que eufemísticamente, y para ocultar un tanto el despropósito legislativo, se le llama solicitud. Como ya hemos visto que, la demanda es el escrito mediante el cual la parte actora, en ejercicio de su derecho de acción, solicita la intervención de los órganos jurisdiccionales para la aplicación de una norma sustantiva a un caso concreto. Además, al corrersele traslado a las personas que indica la fracción en estudio, tenemos que ese escrito llamado solicitud reúne todos los requisitos de un escrito de demanda.

En la solicitud que menciona la fracción en cuestión, existe parte demandada, ésta se constituye por todas y cada una de las personas a quienes debe correrse traslado con la solicitud del peticionario. De acuerdo con el texto de la ley, dichas personas serán parte demandada, pues el traslado se les corre para el efecto de obtener respuesta de ellas.

El primer escollo que se nos presenta es: ¿Qué es lo que se demanda de dichas personas? Evidentemente nada. Nada como no sea el reconocimiento de que por el simple paso del tiempo, el peticionario se ha convertido propietario del bien usucapido. Pero en este caso, de admitirse el supuesto de que el legislador quiso correrles traslado, considerando que se demanda dicho reconocimiento, ¿por qué no llegó más allá y obrando equitativamente no ordenó que se corriese traslado a todo el mundo, lo cual, además, estaría en consonancia con el absurdo de esta disposición legal?

Podría argumentarse tal vez, que si se corre traslado a todas las personas con la publicación correspondiente de los edictos. Pero en este supuesto, de la fracción en análisis citada, ¿por qué a las personas que menciona se les corre traslado en forma totalmente distinta, si se les demanda lo mismo que a los demás, o sea, el reconocimiento de que el peticionario se ha convertido en propietario?

Nos encontramos entonces que, el legislador al establecer un juicio contencioso, donde debe existir simplemente un procedimiento de jurisdicción voluntaria, nos entrega formalmente a la parte demandada, cuando jurídicamente dicha parte demandada no existe.

Otros podrán argüir que, se corre traslado a dichas personas para cumplir con lo dispuesto por el artículo 3047 del Código Civil, que ordena que la información se recibirá con citación del Ministerio Públi-

oo, del respectivo registrador de la propiedad y de los colindantes. - Esta defensa carece de consistencia.

En efecto. Primero la disposición sustantiva guarda silencio acerca de citar al causante del peticionario y al causante de su causante.

En segundo lugar, si bien es cierto que la norma sustantiva exige la citación de las personas que menciona, resulta absurdo que para hacer esa citación tenga que correrse traslado con la solicitud, con lo que se cae en el supuesto de que existe parte demandada, en lugar de aplicar debidamente lo dispuesto por el artículo 894 del Código de Procedimientos Civiles, quien es el que prevé la forma de proceder en los casos en que es necesario la audiencia de alguna persona, con lo que se daría cumplimiento al requisito exigido por la norma sustantiva, — sin necesidad de rebasarla y de establecer el absurdo jurídico contenido en la fracción III del artículo 122 del ordenamiento invocado.

Siguiendo con nuestro análisis, observamos que, en el juicio ordinario civil que establece el Código procesal, en sus artículos 255, — 256 y demás concordantes, se corre traslado y se dan nueve días para contestar la demanda y un término para alegar, una vez desahogadas las pruebas en el juicio; sucede igual en la fracción en estudio. Comentamos que a las personas que les corre traslado no se les demanda nada, y menos aún, si no existen partes en dicho juicio. ¿Cuál es la razón de que se haya establecido dicho traslado? Este traslado, de acuerdo con la redacción que se dió al precepto, ¿surte efectos de emplazamiento? Si pensamos con la lógica del legislador si surte tales efectos de emplazamiento, toda vez, que previene el llamado en favor del Juez que lo hace; sujeta a las personas a quienes se corre traslado a comparecer ante el Juez que lo ordenó; obliga a las mismas a contestar ante dicho Juez, so pena de ser declarados rebeldes.

El objeto de la fijación de nueve días es que se dé respuesta a la solicitud del peticionario, o sea, que se conteste una demanda. Tan es así, que en caso de silencio puede acusarse la rebeldía, salida que nos da la ley cuando afirma que contesten o no, y sin necesidad de acusarse de rebeldía, el Juez abrirá una dilación probatoria de treinta días. Es decir, que el hecho de no acusar la rebeldía no prohíbe la posibilidad de hacerlo, sino por el contrario, tal afirmación implica dicha posibilidad. Si la rebeldía se acusa, el Juez no tendrá más remedio que declarar formalmente rebeldes a los demandados. Si la rebeldía no se acusa, de todas maneras tal dilación será abierta, lo cual equivale, li

sa y llanamente, a declarar tácitamente rebeldes a los demandados.

Una primera diferencia es que, en este procedimiento no existe el término de diez días, que se encuentra en el juicio ordinario, para ofrecer pruebas. Simplemente la fracción III, del artículo 122 del Código procesal, establece una dilación probatoria de treinta días, una vez que se venció el término de traslado.

El señalamiento de un término probatorio se explica en los procedimientos contenciosos, en razón de que las partes deben probar sus acciones o defensas, pues aquella que aportó pruebas las consideró necesarias en apoyo de su pretensión. Pero, en el caso que prevé la fracción que nos ocupa, es evidente que no existen partes en controversia, por lo cual no debe haber término probatorio. En el juicio ordinario se desahogarán las pruebas en la audiencia de ley respectiva.

Es de suponerse, que la persona que acude al Juez para demostrar ante el mismo que ha poseído un inmueble, rindiendo la información respectiva que establece la ley, tiene sumo interés en llevar adelante el procedimiento mediante el cual será declarado propietario del bien usado y, por lo mismo, cuidará de cumplir, cuanto antes, con las condiciones que la ley le impone, dentro de las cuales la más importante es indudablemente, la aportación de pruebas,

Por último, en el procedimiento que nos ocupa se impone al solicitante la obligación de rendir una determinada probanza establecida por la ley, aunque ésta acepte otras, impone y da tal fuerza a la información testimonial, al decir que, el solicitante tiene la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además — por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. No es necesario resaltar que a más de la pobreza jurídica de la disposición que se comenta, se encuentra la pobreza del lenguaje evidente en la repetición del vocablo "además", repetición que no hace sino poner en evidencia el descuido y la torpeza del legislador. Pero por otra parte, de la redacción del precepto se desprende que unas son las pruebas del solicitante y otras las pruebas legales, lo cual equivale a decir que las pruebas aportadas por el promovente son ilegales, y que a pesar de ello el Juez tiene obligación, a virtud de la buena disposición legislativa, — de recibirlas. Significa también, que a través de esta reforma legislativa se ha colocado fuera de la ley la prueba testimonial, al declarar que unos son los medios legales de prueba y otra la información, o sea

que esta última, no es legal, así se consuma tal despropósito legislativo en contradicción con la doctrina procesal.

Otras diferencias existen entre el procedimiento que se estudia y el juicio ordinario. En efecto, en la fracción III, del artículo 122 - de la ley adjetiva, no hay posibilidad de escoger entre recepción oral o escrita de las pruebas; se eliminan los escritos de réplica y dúplica (una confirmación más de que, aunque el legislador no lo quiera, la naturaleza de las instituciones jurídicas se impone, no puede haber — juicio donde debe existir una simple jurisdicción voluntaria).

Por último, en el procedimiento que nos ocupa se impone al solicitante la obligación de rendir una determinada probanza establecida por la ley, y aunque ésta acepta otras pruebas, infunde tal fuerza a la información testimonial, que sin ella a nada conduce todo el trámite. — Nueva confirmación de que no existe el pretendido juicio. En el juicio las partes tienen libertad de rendir las pruebas que quieran, siempre que estén aceptadas por la ley, pero no se les impone la obligación de rendir tal o cual probanza forzosamente.

Otra cosa sucede en la jurisdicción voluntaria. En este procedimiento, si cabe que la ley determine que debe rendirse precisamente de determinada probanza. Ello nos confirma, una vez más, que el caso en estudio es, por su naturaleza jurídica, una jurisdicción voluntaria y no un juicio ordinario.

Por lo que hace a los alegatos, cabe hacer la reflexión siguiente: Si los alegatos son aquellos escritos mediante los cuales las partes argumentan jurídicamente al Juez que tienen la razón en su acción intentada, ellos salen sobrando en este procedimiento ya que, según se ha dicho, no hay partes, no existe controversia. No hay pues, sobre qué alegar.

Todo nos lleva a la misma conclusión: no existe juicio ordinario. Tampoco es sumario, pues no presenta ninguna de sus características. — No es ejecutivo, porque no se basa en documento que traiga aparejada ejecución. No es oral, toda vez que se lleva por escrito en todos sus trámites, excepto en la diligencia de información testimonial.

Podría pensarse tal vez en un juicio innominado. Sin embargo, tal posibilidad es inaceptable, toda vez que para que exista juicio es necesaria la existencia de partes en controversia, indispensable que haya un bien jurídico tutelado desconocido o violado. En este caso no — existe, y como la jurisdicción es el poder de decidir, con fuerza vin-

culativa para las partes, una determinada situación jurídica controvertida, concluimos que en el presente caso, al no existir tal controversia, no hay actividad jurisdiccional.

Si formalmente se ha pretendido dar a este procedimiento el carácter de juicio, por su naturaleza es jurisdicción voluntaria. Pero como las reglas de este procedimiento son, formalmente, las de un juicio, - resulta que se aparta a las del procedimiento voluntario, por lo que - éste, en la práctica, tampoco existe.

En este caso, ¿qué nos queda? Un procedimiento que ni es contencioso ni es voluntario, al que se pretendió hacer participe de la naturaleza de un juicio contencioso sin serlo; al que siendo de naturaleza voluntario se dotó de reglas propias de un juicio.

Nos queda simplemente un absurdo, una mezcla caótica e inútil, únicamente estorbosa y en antinomia a las instituciones jurídicas. Ninguna necesidad había de establecer un nuevo procedimiento para encuadrar en la legislación procesal la hipótesis prevista en el artículo 3047 del Código Civil, ya que existe de antemano resuelta tal hipótesis por los preceptos legales 927, 928 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles, mismo al que contradice el mal puesto parche del artículo 122, fracción III, de éste último ordenamiento.

El artículo 927 procesal encuadra dentro de la hipótesis que previene el artículo 3047, del Código Civil, y establece, para ser congruente con éste, un procedimiento de jurisdicción voluntaria. En todo caso, y suponiendo que hubiera un poco de lógica técnica legislativa - en establecer un procedimiento dentro de una fracción de un artículo - que trata de una materia diferente, la fracción III, del artículo 122 del Código procesal, debería de establecer un procedimiento de la misma naturaleza que el 3047 del Código Civil y el 927 de la ley adjetiva, dado que, como ha quedado dicho, no hay contención.

Que no hay contención en el caso previsto por la fracción III que se estudia, es evidente, más aún, en el momento en que la controversia surja, deberá procederse conforme al artículo 896 del Código de Procedimientos Civiles.

El mencionado artículo cita al respecto: "Si a la solicitud promovida se opusiere parte legítima, se seguirá el negocio en procedimiento sumario, siempre que la oposición no se funde en la negativa del derecho del que promueve el negocio de jurisdicción voluntaria. En tal caso, se substanciará el pleito conforme a los trámites establecidos -

para el juicio que corresponda."

Como aparece de la lectura del artículo anterior, en el momento en que haya oposición, vale decir contención, debe seguirse, entonces sí, un juicio en el que se dirima la cuestión plantada, pero indudablemente que esto supone el sobreseimiento del establecido en la fracción III, del artículo 122 del Código Procesal, o por lo menos su suspensión en tanto se decide el otro juicio.

Así, observamos que la disposición materia de esta tesis es por todos motivos desafortunada y criticable, y es de desear su supresión del Código de Procedimientos Civiles, por confusa, caótica y contraria a la ley sustantiva que pretende, sin necesidad, reglamentar en tan reprochable intento y en contradicción con otras disposiciones del mismo Código, en especial el precepto 3053 de este último ordenamiento y del reglamento del Registro Público de la Propiedad, en el presente caso a la inmatriculación de bienes inmuebles. Lo expuesto va en contradicción a la teoría del derecho procesal civil.

Se deduce que, la fracción III, del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles debe derogarse, o bien, adecuarse a la realidad jurídica del caso concreto que trata de reglamentar o resolver.

También, se debe derogar el artículo 3053 del Código Civil y como consecuencia los numerales que van del 190 al 198 del reglamento del Registro Público de la Propiedad, aplicándose el título respectivo de las informaciones ad perpetuum.

Las anteriores consideraciones de derogar los artículos señalados se hacen por virtud del razonamiento jurídico, dada su naturaleza de la institución de bienes inmuebles y que se tramita en vía de jurisdicción voluntaria.

Entraremos en el estudio somero de la figura jurídica de la información de posesión.

B).- Información de posesión.

1.- Concepto.- "En la información de posesión se trata de obtener la declaración de la posesión, con miras a la prescripción adquisitiva." (71)

"Son informaciones posesorias las requeridas por las leyes para -

(71) ZWANCK, Carlos Alberto. Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XV, --
IMPO-INSA, Ob. cit. pág. 700.

acreditar la posesión o tenencia de bienes muebles e inmuebles, o derechos reales, adquiridos sin título legal." (72)

En esta información posesoria se puede decir que: "... la única - determinante es el hecho de la posesión continua durante cierto tiempo exigido por la ley." (73)

El artículo 3048, del Código Civil, cita al respecto: "El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público en favor de persona alguna, aun antes de que — transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente, ante quien la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

"A la solicitud acompañará los documentos que se mencionan en la parte final del párrafo primero del artículo anterior.

"La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 3047.

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

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

"Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro - Público."

Como en la información de dominio es requisito esencial el que, - los bienes que se tratan de adquirir por medio de la prescripción, el inmueble poseído no debe estar inscrito en el Registro Público a favor de persona alguna.

Se reafirma nuestro criterio, al establecer la ley sustantiva que el procedimiento que debe seguirse en la información de posesión es ante un Juez competente y no ante una autoridad administrativa, como es el caso del reglamento del Registro Público, por lo que carece de validez jurídica el tramitar la información citada ante esta última autori

(72) IBIDEM., pág. 737.

(73) IBIDEM., pág. 737.

dad, porque antes está el procedimiento de la ley adjetiva.

2).- Vía en que se tramita la información de posesión.- Se promueve por medio de una jurisdicción voluntaria, al igual que la información de dominio.

Tiene que llenarse en la información de posesión, los requisitos exigidos en el Artículo 3047 del Código Civil, en cuanto a documentación y procedimiento a seguir.

Existe una gran diferencia entre la información de dominio con la información de posesión y estriba en lo siguiente:

1a.- En la información de dominio.- El interesado de estas diligencias ha poseído el inmueble por el tiempo y condiciones exigidas — por la ley para prescribirlo, pero, carece de título o teniendo éste — por defectuoso no puede inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

También, en la información de dominio, como requisito esencial, — es que la persona que trata de ser propietario debe tener la posesión y dominio del inmueble por un tiempo mínimo de cinco años, esto si se trata de una posesión de buena fe. Si se posee de mala fe debe transcurrir un tiempo mínimo de diez años de posesión del inmueble para poder ser propietario.

2a.- En la información de posesión.- El promovente de estas diligencias debe inscribir su posesión del inmueble en el Registro Público de la Propiedad. Esto es, por medio de la información ad perpetuam, en vía de jurisdicción voluntaria, que se promoverá ante el Juez competente y mediante el procedimiento que establezca el Código de Procedimientos Civiles; se solicita al Juez que como medida preventiva se inscriba su posesión del inmueble en el Registro Público y, así, una vez que transcurran los plazos que establece la ley sustantiva para que opere la prescripción en un inmueble, el interesado de estas diligencias se convertirá en el propietario.

Siendo afines en el procedimiento y naturaleza jurídica las informaciones de dominio y de posesión, carece de importancia el entrar al estudio de la segunda figura, en virtud de haberse estudiado con profundidad en el inciso marcado con la letra "A", de este capítulo, la información de dominio, pasaremos por lo tanto a comentar la siguiente figura jurídica denominada contrato privado de compraventa autenticado conforme a la ley.

C).- Contrato privado de compraventa autenticado conforme lo establece la ley.

El contrato privado de compraventa debe reunir los requisitos que indica la fracción III, del artículo 3005 del Código Civil, que cita: "Sólo se registrarán:

"III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos - con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o el Juez de Paz, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo."

Entonces los documentos privados cotejados y firmados por los funcionarios que cita la fracción transcrita serán válidos y se inscribirán ante el Registro Público de la Propiedad.

Los requisitos que se necesitan para inscribir el contrato privado de compraventa los establece el artículo 3052, del Código Civil.

"El que tenga justo título o título fehaciente que abarque cuando menos un periodo 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 que acredite que el bien de que se trata no está inscrito;

"b).- Las boletas que comprueben 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 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 figuren en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial como causantes, así como el 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; ésta se substanciará conforme al Código de Procedimientos Civiles."

En esta figura jurídica se establece el requisito de que el inte-

resado deba tener un justo título o que éste sea fehaciente, que se autentique conforme a la ley, y que abarque un periodo ininterrumpido de cinco años anteriores a su promoción, a efecto de poder inmatricular su predio o inmueble mediante resolución judicial. Es decir, que el procedimiento que se promueva deberá ser ante la autoridad judicial, - esto es, ante un Juez competente. Dicho procedimiento se substanciará en vía de jurisdicción voluntaria y mediante la figura jurídica de la información ad perpetuum.

Como en las anteriores figuras jurídicas estudiadas (las informaciones de dominio y de posesión), en el contrato privado de compraventa autenticado conforme a la ley, existe como condición el de que el bien que se trata de adquirir por medio de la usucapción no se encuentre inscrito en el Registro Público a favor de persona alguna, con lo cual será por medio de la información ad perpetuum que se tramitará - tal situación jurídica.

El procedimiento que se sigue en esta figura jurídica del contrato privado de compraventa es a través de la vía de jurisdicción voluntaria y mediante la información ad perpetuum, ante el Juez competente, ya que se deduce del artículo transcrito al citar: "... podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial,..."

De lo expuesto debe deducirse que, sólo mediante resolución judicial podrá inscribirse el justo título o la titulación fehaciente reuniendo, además, los requisitos establecidos por el artículo 3052 de la ley sustantiva y por medio del procedimiento correspondiente.

Existe una diferencia entre esta figura en cuestión y las informaciones de dominio y de posesión y estriba en lo siguiente: el de notificar al poseedor del predio que se trata de inmatricular, si es que hay en el mismo. Esto para que el poseedor pueda hacer valer sus derechos ante el solicitante de las diligencias en un juicio ordinario civil, en virtud de que existe oposición, y el Juez determine quien es el que tiene derecho sobre el predio en controversia.

La similitud de las tres figuras jurídicas estudiadas en lo referente al procedimiento que debe seguirse, la autoridad ante la cual debe promoverse y la naturaleza jurídica de las instituciones materia de la presente tesis, cabe hacer la reflexión siguiente: si el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles establecen y fijan los límites que deben seguirse para poder tramitar las informaciones de dominio, de posesión y del contrato privado de compraventa autenticado con

forme a la ley, ¿qué razón tuvo el legislador el reglamentar, en el artículo 3053 de la ley sustantiva, remitiéndose éste al reglamento del Registro Público de la Propiedad, a las citadas figuras por medio de un procedimiento administrativo? ¿Este procedimiento administrativo tiene toda la valiosa jurisdicción que se requiere en la ley y surte efectos en relación a terceras personas?

Como veremos más adelante, en el capítulo referente a la Jurisprudencia y Tesis sobresalientes sustentadas por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, el valor probatorio de las informaciones ad perpetuam no surten efectos definitivos contra tercero, ni pueden ser estimadas en juicio contradictorio, como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, puesto que ésta ordena que esa clase de pruebas se rinda siempre con citación contraria, entregando una copia del interrogatorio, para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos.

Entonces, siguiendo el criterio de nuestra más alta autoridad judicial, en relación al valor probatorio de las informaciones ad perpetuam que no pueden surtir efectos definitivos contra tercero y no pueden ser estimadas en juicio contradictorio, debemos de preguntarnos: ¿qué razón jurídica encontró el legislador el establecer un procedimiento administrativo de inmatriculación de inmuebles, si éste ya se encontraba reglamentado por los Códigos Civil y Procesal? Además, para ser congruente con estas disposiciones, el legislador debió, en su caso, derogar o reformar conforme a la realidad jurídica y social los artículos que fueran obstáculo para la inmatriculación de inmuebles o informaciones ad perpetuam.

Encontramos que al legislador le faltó visión para reglamentar de una forma más clara, coherente y objetiva lo relativo a la inmatriculación de bienes inmuebles.

Concluimos que, las disposiciones que deben aplicarse son las referentes a las contenidas en el Código Civil de informaciones de dominio, de posesión y de contrato privado de compraventa y, a su vez, éstas reglamentadas por el Código adjetivo a través del capítulo respectivo de informaciones ad perpetuam.

Para reafirmar nuestro criterio de que al legislador le faltó visión para reglamentar claramente la inmatriculación de inmuebles o informaciones ad perpetuam, transcribiremos disposiciones, en materia civil, de algunos Estados de la República Mexicana.

CAPITULO IV.- ESTUDIO COMPARATIVO DE ALGUNOS CODIGOS DE LOS ESTADOS DE LA REPUBLICA MEXICANA, RESPECTO A LA INFORMACION AD PERPETUAM.

A).- Código Civil y Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

El libro cuarto, del título segundo, del capítulo IV, que se refiere al Registro de bienes no inscritos, en su artículo 2961, establece idéntica redacción con el artículo 3046 del Código Civil del Distrito Federal, igualmente los artículos 2962, 2964 y 2970 expresan lo mismo que el Código sustantivo del Distrito Federal, en lo referente a la información de dominio, de posesión y de contrato privado de compraventa autenticado conforme a la ley, por lo que no se hace un estudio de las figuras citadas.

Debemos hacer una observación, que el Código Civil del Estado de Jalisco no habla de inmatriculación de bienes inmuebles, se refiere — concretamente: Del Registro de bienes no inscritos. Además este Código no contiene relación alguna con el procedimiento administrativo de inmatriculación de bienes inmuebles, que contiene nuestro Código del Distrito Federal.

El Código que se comenta al reglamentar las informaciones de dominio, de posesión y del contrato privado de compraventa nos remite específicamente para su tramitación de las mismas al Código de Procedimientos Civiles.

En el Título Décimo Tercero, de este último ordenamiento, en su capítulo séptimo de la jurisdicción voluntaria y que reglamenta las informaciones ad perpetuam, establece los requisitos de procedimiento — que deban llenar éstas.

El precepto 1051 del Código adjetivo que se comenta establece los mismos objetivos que el numeral 227 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, pero, el artículo primero citado ordena que se notifique al encargado del Registro de la Propiedad.

Así el artículo 1052 del Código adjetivo del Estado de Jalisco, — establece de una forma coherente el procedimiento que debe seguir la información ad perpetuam: "Cuando se pretenda acreditar alguno de los hechos a que se refiere los artículos 2958 y 2960 del Código Civil, — presentada la solicitud, la cual deberá contener la descripción precisa del inmueble de que se trata, se mandará publicar un edicto que con

tenga el extracto de ella en el Boletín Judicial o en el Periódico Oficial del Estado, así como en un diario de los de mayor circulación, a juicio del juez, notificando personalmente el auto inicial al síndico o representante jurídico del Ayuntamiento y al Delegado de Hacienda — del Municipio de la ubicación de los bienes; citando a los que se — crean con derecho para que se presenten a oponerse. También se publicará el edicto fijándolo durante diez días en la puerta del juzgado, en las casas consistoriales y en los demás sitios públicos de costumbre.

"El certificado a que se refiere el artículo 2958 del Código Civil, deberá comprender los últimos diez años."

El artículo 1053, nos cita: "Tres días después de publicados los edictos a que se refiere el artículo anterior, de lo cual se pondrá — constancia en los autos, si no se hubiere presentado el opositor, el — juez señalará día y hora para recibir la información testimonial."

El artículo 1054, nos dice: "Los testigos serán por lo menos tres, de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiera; el juez ampliará su examen con las preguntas — que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho y — respecto de aquellos testigos que no sean de él conocidos o del secretario, exigirá la presentación de dos que abonen a cada uno de aque— llos.

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

El artículo 1055, cita: "Recibida la información, el juez declarará si se han o no acreditado los hechos que la motivaron. Si los declara acreditados, en el caso del artículo 2958 del Código Civil, declarará además que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y mandará protocolizar las diligencias en la notaría — que designe el promovente, así como expedir testimonio para su registro; en el caso del artículo 2960 del mismo Código, que se inscriba la resolución para los efectos del capítulo V, del título segundo, tercera parte, del libro cuarto del Código Civil; y, en los demás casos, — que se entreguen originales las actuaciones al promovente.

"La resolución que declare no acreditados los hechos será apelable en ambos efectos."

El artículo 1056, cita: "Si hubiere oposición y se fundare en título debidamente registrado con anterioridad, sin más trámite el juez

declarará sin lugar la información."

El procedimiento de la información ad perpetuam establecido por el Código adjetivo en cuestión, lleva una contextura lítica con la naturaleza jurídica de la misma, no sobrepasando los límites de procedimiento, en virtud de reglamentaria de acuerdo a una información en vía de jurisdicción voluntaria.

B).- Código Civil y Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos.

El libro quinto, tercera parte, título segundo, del Registro Público de la Propiedad, capítulo IV y V, que establecen la información de dominio e inscripción de posesión, resultan idénticos en su redacción a los artículos que reglamenta el Código Civil del Distrito Federal, por lo que parece de interés su estudio.

Los artículos 3404 y 3405, del Código Civil del Estado de Morelos, nos remiten al Código de Procedimientos Civiles para llevar a cabo el procedimiento respectivo de las figuras señaladas. Así el título octavo, de la jurisdicción voluntaria, capítulo segundo, de las informaciones ad perpetuam, establece lo siguiente: el numeral 815 es idéntico en su objetivo con el artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, pero, el Código adjetivo del Estado de Morelos en el mismo artículo 815 establece claramente el procedimiento que debe llevarse a cabo en relación a las informaciones ad perpetuam, al decirnos: "... en todos los casos la información se recibirá con cita cisa del Ministerio Público quien podrá repreguntar a los testigos y tacharlos por circunstancias que afecten su credibilidad.

"En los casos previstos por las fracciones II y III la información se recibirá cumpliendo con lo dispuesto por el Código Civil; y se mandaràn publicar edictos tres veces consecutivas y semanalmente en el Periódico Oficial y en el de mayor circulación en el Estado convocando a los que se crean con derecho a fin de que pasen a deducirlos; y sólo se aceptaràn como testigos a los propietarios o poseedores de los predios colindantes."

El precepto transcrito, contiene una especificación congruente a lo que está reglamentando, a través del procedimiento respectivo, estableciendo de una manera clara la naturaleza jurídica de la información ad perpetuam, que es una información en vía de jurisdicción voluntaria.

C).- Código Civil y Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guanajuato.

En este Código existe una innovación, en virtud de que la información de dominio y de posesión no están contenidas en el título respectivo del Registro Público de la Propiedad, sino en otro título y además en el Código de Procedimientos Civiles, a través de la información ad perpetuum.

En especial, la innovación consiste en que la información de dominio está contenida en el párrafo tercero, del artículo 1252, del Código Civil, que reglamenta la prescripción positiva y que cita textualmente: "Cuando no se esté en el caso de deducir la acción que se menciona en el párrafo primero, por no estar inscrita en el Registro de la propiedad de los bienes en favor de persona alguna, se podrá demostrar ante el Juez competente, que se ha tenido la posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles."

De la lectura del párrafo transcrito, se desprende que nos remite al Código de Procedimientos Civiles, en especial al libro cuarto, de la jurisdicción voluntaria, título único, capítulo quinto, que se refiere a las informaciones ad perpetuum.

El ordenamiento en cuestión establece el objeto de las informaciones ad perpetuum al igual que el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, pero, con una gran diferencia en relación al procedimiento de la figura citada, como se deduce de la simple lectura de los párrafos primero y segundo, de la fracción segunda, del artículo 731, que textualmente cita: "Al darse entrada a la promoción el juez ordenará: que se dé publicidad a la solicitud del promovente por medio de dos avisos que se publicarán en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de ocho en ocho días, y en los lugares públicos; y que se pida a cargo del promovente, un certificado del Registro Público, del último registro del inmueble de que se trate.

"La información se recibirá con citación del Ministerio Público y de los colindantes; los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiera.

"Estimada la prueba en su caso, el juez hará la declaratoria que se menciona en el artículo 1252 del Código Civil y ordenará la protocolización."

Vistos de una manera general los artículos, de los Códigos señalados, que se refieren a la figura jurídica de la información ad perpetuum podemos afirmar que, los legisladores de los Estados de Jalisco, Morelos y Guanajuato, reglamentan correctamente la figura citada, estableciendo claramente los objetivos y el procedimiento, en vía de jurisdicción voluntaria, que debe seguirse en la institución que se estudia en la presente tesis.

También, podemos afirmar que el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece de una manera incorrecta la información ad perpetuum, ahora reglamentada como inscripción de bienes inmuebles, en virtud de las razones expuestas en el capítulo anterior, tomando en consideración lo que establecen los Códigos de los Estados que se estudiaron en este capítulo en forma somera.

Como corolario de la presente tesis, pasaremos a transcribir en el capítulo siguiente, la jurisprudencia y tesis sobresalientes de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación.

CAPITULO V.- JURISPRUDENCIA Y TESIS SOBRESALIENTES SUSTENTADAS POR LA
H. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION, EN RELACION -
AL PRESENTE TEMA.

"INFORMACION AD PERPETUAM, VALOR PROBATORIO.- La información ad -
perpetuam, que solo se decreta cuando se trata de acreditar algún he-
cho o justificar un derecho, en los que no tenga más interés que la --
persona que la solicita, no puede surtir efectos definitivos contra --
tercero, ni puede ser estimada en juicio contradictorio, como una in--
formación testimonial ofrecida con arreglo a la ley, puesto que la mis-
ma ordena que esa clase de pruebas se rindan siempre con citación con-
traria, para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos.

"QUINTA EPOCA:

"TOMO XXXI, Pág. 1603.- Chavarría Tranquilino.

"TOMO XXXVI, Pág. 509.- Orozco Teófilo.

"TOMO XXXVIII, Pág. 1302.- Solorzano Amadeo.

"TOMO XLI, Pág. 1259.- Conde Onofre.

"TOMO XLII, Pág. 1539.- Miguel Llovera y Cía., Sucs."

Estamos de acuerdo con la Jurisprudencia citada, en virtud de que
las informaciones ad perpetuam carecen de valor alguno; en contra de -
terceras personas (no surten efectos definitivos) ya que éstas pueden -
tener algún derecho reservado sobre el objeto de las diligencias promo-
vidas. Es decir, estas clases de diligencias carecen de valor porque -
el promovente es el único interesado del hecho o derecho que trata de
acreditar o justificar, de ahí que no pueda surtir efectos definitivos
contra tercero. Asimismo, las informaciones ad perpetuam no pueden --
ser estimadas en juicio contradictorio, en virtud de que las mismas no
contienen los requisitos señalados por la ley en cuanto al desahogo de
la prueba testimonial, por no repreguntar a los testigos la parte con-
traria, teniendo como consecuencia que estas diligencias carezcan de -
valor probatorio, pleno.

"INFORMACION AD PERPETUAM.- Conforme al artículo 3023 (hoy 3047)
del Código Civil, el que tenga la posesión jurídica de bienes inmue-
bles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlas,
y no tenga título de propiedad, podrá demostrar ante el juez competen-

te que no tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles, pero se requiere que el inmueble no esté inscrito a favor de ninguna persona en el Registro Público de la Propiedad; si está inscrito, el procedimiento que debe seguir es el indicado en el artículo 1156, esto es, debe promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro. Delo anterior se sigue que una información ad perpetuum proveída respecto de un inmueble inscrito, es ineficaz para demostrar la posesión y, en consecuencia, para adquirir por prescripción.

"QUINTA EPOCA: Tomo CXXII, pág. 1056. A.D. 622/54. Silvio Blanco. 5 votos. Tomo CXXII, pág. 429. A. D. 5816/55. Francisco Sandoval. mayoría de 3 votos. Tomo CXXVI, pág 273. A. D. 3317/55. Andrés Gómez Alemán y coagraviados. Unanimidad de 4 votos.

"SEXTA EPOCA, Cuarta Parte: Vol. XIX, pág. 120, A. D. 67/58. Alfonso — Díaz Cházaro. 5 votos."

Es clara la ejecutoria transcrita al decirnos que, si la persona que promueve la información ad perpetuum conforme lo establece el artículo 3047 de la ley sustantiva, estando inscrito el inmueble a favor de persona alguna en el Registro Público de la Propiedad, es ineficaz para demostrar la posesión y por ende adquirir por prescripción.

Las informaciones que establece el precepto señalado, tiene como regla general el que, el inmueble que trata de adquirirse por medio de la prescripción, no debe estar inscrito a favor de persona alguna en el Registro Público de la Propiedad, ya que si aquél está inscrito a favor de persona alguna, debe promoverse el juicio ordinario civil correspondiente conforme lo establece el artículo 1156 del Código Civil.

"INFORMACION AD PERPETUUM".— Ninguna información ad perpetuum puede ser estimada en jurisdicción contenciosa como prueba testimonial, puesto que los declarantes deponen de ellos sin citación contraria y no pueden ser repreguntados. Así, esa clase de diligencias sólo pueden estimarse como actos emanados del poder público, en cuanto se refieren a la forma de los mismos y a su fondo, sólo mientras no surja un tercero con mejor derecho, por ello no son título de propiedad; por tanto,

no resulta indispensable para estimar sin valor alguno la exhibida por el demandado, que se impugnarán específicamente de nulidad.

"SEXTA EPOCA, Cuarta Parte: Vol. XL, pág. 114, A. D. 95/59.- Francisco M. Vilchis. 5 votos."

Como habíamos comentado, en la jurisprudencia de Información Ad Perpetuum, Valor Probatorio, estas diligencias no pueden ser estimadas en juicio contradictorio como una prueba testimonial rendida con arreglo a la ley, en virtud de que los testigos no pueden ser repreguntados.

Entonces, estas diligencias tienen valor en cuanto al fondo y forma, como actos emanados por el poder público, pero, sólo mientras no surja un tercero con mejor derecho, por ello no son título de propiedad, pudiendo el interesado o tercero con mejor derecho de impugnar la nulidad del documento objeto de esas informaciones ad perpetuum.

"INFORMACION PARA ACREDITAR EL DOMINIO, Cuando Procede.- Conforme a las disposiciones del Código Civil, el que ha poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción. Pero es requisito indispensable para la procedencia de las informaciones de dominio en la vía de jurisdicción voluntaria, que la propiedad de los bienes no esté inscrita en el Registro a favor de persona alguna, si se demuestra que el predio de cuya posesión se trata está inscrito, las diligencias que se hayan promovido para acreditar la posesión, así como la respectiva declaración del juez, carecen de valor por contravenir lo dispuesto en la ley. En este caso, quien ha poseído por el tiempo y con las condiciones necesarias para prescribir, no puede adquirir sino promoviendo juicio contra quien aparezca como propietario en el Registro.

"QUINTA EPOCA: Tomo CXXVI, pág. 273. A. D. 3317/55. Andrés Gómez Alemán y Coags. Mayoría de 3 votos."

Esta ejecutoria se refiere a los elementos que se necesitan para promover la respectiva información ad perpetuam de dominio, conforme - lo establece el artículo 3047 del Código Civil. Es decir, contiene elementos de fondo y de forma respecto de los requisitos que debe llenar la posesión para que opere la prescripción a favor de la persona interesada.

El numeral citado establece una limitación al respecto, la cual - se refiere a si el inmueble objeto de la información se encuentra inscrito a favor de persona alguna en el Registro Público de la Propiedad, no puede adquirirse mediante las diligencias ad perpetuam sino promoviendo el juicio ordinario correspondiente, contra quien aparezca como propietario en el Registro.

"INFORMACIONES AD PERPETUAM, TERCEROS A QUIENES NO PERJUDICAN.- - Los terceros respecto de quienes no surten efecto las informaciones ad perpetuam, practicadas en jurisdicción voluntaria, a que se refiere la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia(tesis número 503 del - Apéndice al Tomo LXXVI), sólo pueden ser aquellas personas que ostentan un título de propiedad del inmueble a que se refiera la información, y no quienes no presenten un solo principio de prueba para acreditar que el mismo inmueble pertenezca a persona distinta del promoviente de dicha información.

"QUINTA EPOCA: Tomo XCVI, pág. 1259.- Arenaza Alfredo."

Los terceros a quienes no perjudica la información ad perpetuam, son aquellos que tienen un título de propiedad consistente en escritura del inmueble, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, y - que se refiere a dicha información. Al contrario, si un tercero no tiene título de propiedad respecto de la diligencia de información ad perpetuam, éstas sí surtirán efectos definitivos contra terceros, máxime si tales diligencias hubiesen sido objeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Esta ejecutoria contiene íntima relación con las tesis transcritas anteriormente.

"POSESION, PRUEBA DE LA, POR INFORMACION AD PERPETUAM.- La protocolización de una información ad perpetuam, rendida en jurisdicción voluntaria, no demuestra la posesión que el quejoso pretenda tener, por-

que la prueba testimonial contenida en dicha información, no satisface las formalidades que la ley exige para que tenga valor probatorio en el amparo.

"QUINTA EPOCA: Tomo LXX, pág. 629. Aceves Vda. De la Rocha Carmen."

Es bien cierto que la protocolización de una información ad perpetuam no va a dar a ésta valor, en lo que respecta a la demostración de posesión, por virtud de carecer la información testimonial de los requisitos establecidos por la ley, máxime si se trata del juicio de amparo.

"INFORMACIONES AD PERPETUAM, NULIDAD DE LAS.- El hecho de que los actores en un juicio reivindicatorio no hayan promovido amparo contra diligencias de información ad perpetuam, promovidas por el demandado, tan luego como tuvieron conocimiento de ellas no obsta para no declarar la nulidad de las mismas, porque no habiendo tenido intervención, ni habiendo sido parte en el procedimiento, ya que se substancian en vía de jurisdicción voluntaria con la sola intervención del promovente, es claro que su nulidad puede intentarse por todo interesado, bien sea como acción o bien como excepción en un procedimiento contencioso autónomo, sin que jamás pueda tenerse por consentido un acto procesal por una persona que no fue parte en el procedimiento y menos respecto de informaciones ad perpetuam que siempre se reciben y deciden sin perjuicio de terceros.

"SEXTA EPOCA: Vol. LXXXI, Cuarta Parte, pág. 23. A. D. 3194/1961. Irene Sánchez de Sánchez. Unanimidad de 4 votos."

Esta ejecutoria nos demuestra claramente que, las informaciones ad perpetuam que oponga el demandado en contra de la actora en un juicio reivindicatorio, no pueden tenerse como consentidos tales actos por el actor ya que nunca tuvo conocimiento de ellos, en virtud de tramitarse en vía de jurisdicción voluntaria que se reciben sin perjuicio de terceros. Y la actora a su vez, puede promover la nulidad de tales diligencias ya sea como acción o bien en vía de excepción en un procedimiento autónomo.

"INFORMACIONES AD PERPETUAM. SU VALOR PROBATORIO EN MATERIA DE PRESCRIPCIÓN.- Las constancias relativas a las diligencias de informa-

ción ad perpetuum no bastan para probar que se trata de una posesión útil para la prescripción, porque no engendran, en manera alguna, los efectos de la prueba testimonial, por no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocida a las partes por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio. La eficacia jurídica de las diligencias de información ad perpetuum promovidas en jurisdicción voluntaria con objeto de constituir un título de dominio, está condicionada que no haya mejores derechos de tercera persona, puesto que se reciben sin perjuicio de terceros y la resolución que en dicho procedimiento se pronuncia carece de la autoridad de la cosa juzgada inherente a la sentencia.

"SEXTA EPOCA: Cuarta Parte, Vol. XXXIII, pág. 163. A. D. 150/57. Sucesión de Pedro Castillo. 5 votos."

Para el efecto de que las informaciones ad perpetuum tengan valor probatorio en materia de prescripción, es necesario que no existan terceras personas con mejor derecho respecto de esas diligencias, puesto que éstas se reciben y deciden sin perjuicio de tercero. Además, la resolución que se dicte en el procedimiento en vía de jurisdicción voluntaria carece de los elementos de la cosa juzgada, inherente a la sentencia definitiva de un juicio ordinario. Por tanto, la información ad perpetuum para probar que se trata de una posesión útil para la prescripción, exige que no existan terceras personas con mejor derecho respecto de esas diligencias.

C O N C L U S I O N E S .

Tomando como consideraciones los razonamientos jurídicos que se han expresado en este tema, hacemos las conclusiones que nos corresponden respecto a la inmatriculación de bienes inmuebles.

PRIMERA.- Es la ley de 3 de febrero de 1861, dictada en España, la que vino a regular la inmatriculación de bienes inmuebles; aunque anteriormente se utilizó por vez primera en el sistema germánico no regulándose bajo la denominación de inmatriculación.

SEGUNDA.- La inmatriculación de bienes inmuebles se trata a través de la figura jurídica de la información ad perpetuum, teniendo ésta su antecedente en la Ley Hipotecaria española de 1861, con sus reformas en los años de 1869 y 1909, al establecer medios inmatriculadores, entre éstos tenemos los expedientes de dominio y expedientes de posesión.

TERCERA.- La creación de la institución del Registro Público de la Propiedad está contenida en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, funcionando tal institución conforme al sistema y métodos del reglamento respectivo, de fecha 25 de febrero de 1871.

CUARTA.- El Registro Público de la Propiedad es una institución de carácter público, por medio de la cual se proporciona servicio registral a todas las personas, dándose publicidad a los actos jurídicos de la propiedad inmueble o derechos reales que se inscriben o están insertos en dicha institución y que conforme a la ley precisan de ese requisito para que surtan efectos contra terceros, teniendo como consecuencia la legalidad y seguridad jurídica de la propiedad inmueble.

QUINTA.- Los sistemas germánico y australiano son los primeros en utilizar el folio real, en este último por medio del siste

ma Torrens en la Ley de 27 de enero de 1958, bajo el nombre de Royal - Property Act. El folio real consiste, en reservar un legajo especial - para cada finca y concentra en él todos los asientos relativos a enaje - naciones, gravámenes, subdivisiones y limitaciones al dominio del in - mueble, en su caso, a la posesión de la finca. Así, el Registro Públi - co de la Propiedad utiliza por primera vez, en mayo de 1980, el siste - ma llamado del folio real, en lo concerniente a las inscripciones y -- cancelaciones de bienes inmuebles.

SEXTA.- La mal llamada inmatriculación de bienes inmue - bles (decimos mal llamada porque, in, es una preposición privativa, -- que equivale a non, es decir, no. Entonces, se entiende que inmatricu - lación significa: no matricular un bien y es el hecho por el cual un - bien, ya sea mueble o inmueble, no se encuentra matriculado, esto es, no tiene matrícula en un documento oficial denominado Catastro o Regis - tro Público de la Propiedad), en nuestra actual legislación en materia civil, significa inscribir por vez primera en el Registro Público de - Propiedad un predio, rústico o urbano, que carezca de antecedentes re - gistrales a favor de persona alguna.

SEPTIMA.- La inmatriculación se practica mediante infor - mación de dominio, información de posesión y contrato privado de com - praventa autenticado conforme lo establece la ley; la información de - dominio consiste en que, si una persona ha poseído un inmueble con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tiene título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible éste por defectuoso, y no puede dedu - cir la acción que le concede el artículo 1156 del Código Civil, por ca - rcer de antecedentes registrales el predio a favor de persona alguna en el Registro Público de la Propiedad; podrá demostrar ante el Juez - competente que ha tenido esa posesión, mediante la información respec - tiva, en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civi - les. Esto es, en lo que respecta al procedimiento se substanciará a -- través de la figura jurídica de información ad perpetuam, en vía de ju - risdicción voluntaria.

OCTAVA.- La información de posesión consiste en que, si

una persona tiene una posesión anta para prescribir, de un inmueble -- que carezca de antecedentes registrales a favor de persona alguna en -- el Registro Público de la Propiedad, aun antes de que transcurra el -- tiempo necesario para que opere la prescripción, puede registrar su po -- sesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente, rin -- diendo la información en los términos que fije el Código de Procedi-- mientos Civiles. Es decir, el procedimiento a seguir será conforme lo establece la información ad perpetuam, en vía de jurisdicción volunta -- ria.

NOVENA.-- El contrato privado de compraventa autenticado conforme lo establece la ley consiste, en tener justo título de manera fehaciente y que abarque cuando menos un período ininterrumpido de cinco años anteriores a la solicitud del promovente. El interesado podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre que acredite que el inmueble no esté inscrito a favor de persona alguna en el Registro Público de la Propiedad. El procedimiento se tramitará por me -- dio de información ad perpetuam, que se substancia en vía de jurisdic -- ción voluntaria.

DECIMA.-- En atención a que existen diversas fallas en -- la técnica jurídica, en cuanto a la interpretación y aplicación, tanto en el Código Civil como del Código de Procedimientos Civiles, del presente tema de tesis, los ordenamientos señalados deben sufrir modifica -- ciones y adecuarse perfectamente a la institución a la que reglamentan, para que ésta encuadre debidamente con la naturaleza jurídica para la cual fue creada, en virtud de que existe una incoherencia entre los Códigos citados, por tal motivo, deben derogarse los artículos 3053, -- 3054, 3055, 3056, 3057 y 3058 de la ley sustantiva y, como consecuen -- cia de esto, la derogación de los numerales contenidos en el título -- III, capítulo IX, referente a la inmatriculación de inmuebles, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad ya que, la inmatricula -- ción de bienes inmuebles debe tramitarse, necesariamente, ante el Juez competente, en vía de jurisdicción voluntaria y mediante la figura de la información ad perpetuam, tal y como lo establecen los preceptos -- 3047, 3048 y 3052 del Código Civil en concordancia con los numerales --

927, 928, 929, 930 y 931 del Código de Procedimientos Civiles, y no, - como lo tratan de reglamentar, los artículos que deben de derogarse, - por medio de procedimiento puramente administrativo.

DECIMA PRIMERA.- Debe derogarse la fracción III, del artículo 122, del Código de Procedimientos Civiles, en razón de que contradice la naturaleza jurídica de la institución objeto de la presente tesis. Esto es, debe derogarse la citada fracción, en virtud de que no se justifica, en atención a la técnica legislativa, la inclusión de todo un juicio ordinario civil en el capítulo de las notificaciones por edictos, dado que la inmatriculación de bienes inmuebles se tramita a través de la información ad perpetuam, en vía de jurisdicción voluntaria, que se encuentra reglamentada por los artículos 927, 928, 929, - 930 y 931 del Código de Procedimientos Civiles en vigencia.

DECIMA SEGUNDA.- Debe adicionarse en el capítulo V, de las informaciones ad perpetuam, del título decimoquinto de la jurisdicción voluntaria, del Código de Procedimientos Civiles, lo relativo a - como se deben de notificar a las personas interesadas, y que se desconoce su domicilio, por medio de edictos, la formalidad de los mismos y la decisión del Juez de conceder o negar la petición del promovente, tal y como lo reglamentan correctamente los Códigos adjetivos de los Estados de Morelos, Jalisco y Guanajuato, que se estudiaron en el capítulo IV de esta tesis, en concordancia con la Jurisprudencia y tesis sobresalientes que sustenta la E. Suprema Corte de Justicia de la Nación, - estudiadas en el último capítulo.

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

ARILLA BLAS, Fernando. Manual Práctico del Litigante. México, D. F. Ed. Mexicanos Unidos. 1977.

BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. De la interpretación de los Contratos y Los Testamentos. México, D. F. Ed. Cardenas y Distribuidor, 1975.

BOERRA BAUTISTA, José. Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil. México, D. F. Ed. Cardenas y Distribuidor. 1977.

BRAVO GONZALEZ, Agustín y BIALOSTOSKY, Sara. Compendio de Derecho Romano. México, D.F. Ed. Pax-México. 1975.

COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. México, D. F. Ed Porrúa, S. A. 1979.

Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad. México, D. F. Ed. Patria. 1975.

FLORIS MARGADANT, Guillermo. Derecho Romano. México, D. F. Ed. Esfinge. 1968.

Introducción a la Historia del Derecho Mexicano. México, D. F. Ed. Esfinge. 1980.

GOLESTAIN, Mateo. Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XVII JACT-LEGA Buenos Aires. Ed. Bibliográfica Omeba. 1961.

GOMEZ LARA, Cirriano. Teoría General del Proceso. México, D. F. Ed. Textos Universitarios. 1974.

LEMUS GARCIA, Raúl. Derecho Agrario Mexicano. México, D. F. Ed. Limusa. 1976.

OCHOA RESTREPO, Guillermo. Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XIX -- MAND-MUSE. Buenos Aires. Ed. Bibliográfica Omeba. 1964.

OBREGON HEREDIA JORGE. Código de Procedimientos Civiles. México, D. F. Ed. Obregón y Heredia. 1981.

OROZCO y BERRA. Anales del Ministerio de Fomento de la República Mexicana. Tomo VI. México, D. F. 1881.

PALLARES, Eduardo. Derecho Procesal Civil. México, D. F. Ed. Porrúa, S. A. 1979.

Diccionario de Derecho Procesal Civil. México, - D. F. Ed. Porrúa, S. A. 1970.

PEREZ PALMA, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. México, D. F. Ed. Cardenas Editor. 1976.

PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Buenos Aires. Ed. Albatros. 1970.

PORTILLA LEON, Miguel. México Milenios de Cultura, Síntesis de Acercamiento Histórico. México, D. F. Ed. Instituto de Antropología e - Historia, U. N. A. M. 1971.

REDENTI, Enrico. Derecho Procesal Civil. Tomo III. Buenos Aires. - Ed. Jurídicas Europeas. 1957. Traducción de Santiago SertisMelendo y Mariano Ayena Redin.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XIII --
PENI-PRES. Buenos Aires. Ed. Bibliográfica Omeba. 1967.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. México, D. F. Ed. - Porrúa, S. A 1978.

ZORITA, Alonso. Breve y Sumaria Relación de los Señores de la Nueva España. México, D.F. Ed. U. N. A. M. 1942.

ZWANCK, Carlos Alberto. Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XV INPO- INSA. Buenos Aires. Ed. Bibliográfica Omeba. 1962-1963.

DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO. TOMO II C-Z. Barcelona-Madrid-Buenos Aires-Río de Janeiro-México-Montevidéo. Ed. Labor, S. A. 1954

LEGISLACION CONSULTADA.

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965. Quinta Época. Cuarta Parte, Tercera Sala. Tomo 118.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION. Publicado con fechas: 16 de enero de 1952; del 2 de enero de 1964; el 23 de diciembre de 1979 y el 16 de abril de 1980.

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. Ed. Oficial. 1928.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO.

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE GUANAJUATO.

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MORELOS.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE GUANAJUATO.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MORELOS.