

201
7014



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

LA SEGURIDAD JURIDICA Y LA PUBLICIDAD
REGISTRAL DEL TRAFICO INMOBILIARIO.



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES

T E S I S

QUE PARA OPTAR AL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
LUCIO SANCHEZ GABRIEL

MEXICO, D. F.

1986



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

LA SEGURIDAD JURIDICA Y LA PUBLICIDAD REGISTRAL DEL TRAFICO
INMOBILIARIO

P R O L O G O

CAPITULO PRIMERO

	Pág.
LA PROPIEDAD PRIVADA	
1.1. Origen y concepto de propiedad.....	2
1.2. La propiedad originaria de la nación y la propie- dad privada en México.....	6
1.3. Formas de traslación del dominio de bienes inmuebles.....	8

CAPITULO SEGUNDO

EL CATASTRO GEOGRAFICO PARA EFECTOS FISCALES

2.1. Concepto de catastro	40
2.2. Antecedentes de la legislación catastral en el Mé- xico independiente.....	44
2.3. Legislación vigente en materia de catastro en el Distrito Federal.....	48

II.

CAPITULO TERCERO

LA PUBLICIDAD REGISTRAL DEL TRAFICO JURIDICO INMOBILIARIO

	Pág.
3.1. Concepto de registro y sus antecedentes.....	60
3.2. Reglamento vigente del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.....	69
3.3. El sistema de información del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.....	76

CAPITULO CUARTO

EL NOTARIO PUBLICO Y LA SEGURIDAD Y PUBLICIDAD AL TRAFICO INMOBILIARIO

4.1. Concepto de fe pública notarial en la Ley del Notariado para el Distrito Federal.....	83
4.2. El registro público de la propiedad: depositario de la fe pública registral y calificador de las actas y escrituras notariales.....	89
4.3. El notariado y el registro público de la propiedad	95

III.

CAPITULO QUINTO

FUSION DE LAS INSTITUCIONES DEL CATASTRO, REGISTRO Y NOTARIADO

	Pág.
5.1. La forma impresa de manifestación de traslado de dominio.....	113
5.2. El folio de entrada y trámite.....	115
5.3. Propuesta de cédula de matriculación inmobiliaria.	120
CONCLUSIONES	141
BIBLIOGRAFIA	140

IV.

P R O L O G O

Arraigado en el seno de nuestra alma mater y fortalecido en la administración pública desde la honrosa función de calificar la validez de los títulos de propiedad y registrarlos para otorgarles seguridad jurídica, el tema de mi tesis profesional me alentó la esperanza de corresponder al apoyo de mi madre, hijos y esposa, y convertirme en profesional del derecho al mismo tiempo, que en cabal interprete de, cuando menos, un reclamo del sector social al cual pertenecemos.

¿ Cómo traducir o exteriorizar tantas insatisfacciones de los integrantes del mayor grupo de ciudadanos de la capital de la República Mexicana ? . No sólo era éste un reto personal, sino de todos aquellos quienes anhelan un pedazo de suelo para construir sus viviendas. Al considerar los múltiples requisitos y onerosos trámites para formalizar la adquisición de un terreno barato cuyo valor se incrementa por el alto costo de escrituración, quise aprovechar mi incipiente pero decisiva experiencia como registrador y ahondar en el origen y concepto de la propiedad, así como en las formas de traslado de dominio, para comprender cuáles eran las razones histórica y jurídica utilizadas por el Estado para controlar el tráfico de los bienes raíces. Lo anterior se explica someramente en los capítulos primero y segundo del presente trabajo.

Debo confesar que mis conocimientos resultaban insuficien

tes para dilucidar los motivos tenidos por el propio poder público para instituir el doble sistema de seguridad jurídica de los inmuebles a través del notariado y del registro público. Por ello debí interiorizarme en el origen y concepto de la fe pública, con objeto de distinguir entre la notarial y la registral, frente a la publicidad legal de los títulos. Estos aspectos están plasmados en los capítulos tercero y cuarto de esta tesis para optar por el título de licenciado en derecho.

Me encontré, así, ante la disyuntiva de concluir con la mera explicación histórico-jurídica de la seguridad y la publicidad del tráfico inmobiliario o destacar la imperiosa necesidad de revisar el marco jurídico de las tres instituciones participantes en el control del mercado de los bienes raíces y llegar a la conclusión de estar en el momento propicio para legislar respecto a la matriculación inmobiliaria única en México, proponiendo para ello la fusión del catastro, del registro público y del notariado. Esta opción, obviamente jurídico-administrativa soslaya el uso tradicional del protocolo notarial y desecha la duplicidad del control inmobiliario por parte del Estado, pues el catastro y el registro público consideran a la finca como la unidad básica.

Son dignas de reconocer la verticalidad de los integrantes del notariado del Distrito Federal, la gran ayuda brindada a sus habitantes para coadyuvar a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, así como la encomiable decisión de transformar el

VI.

sistema de registro de libros por el de folios y su almacenamiento y procesamiento por medios electrónicos para otorgar mejor publicidad registral. Ante la grave crisis económica padecida por los mexicanos más desprotegidos, se ha venido dando un constreñimiento del Estado y la sociedad en general y se ha obligado a aquéllos a ser austeros y modernizar, racionalizar y llevar al grado óptimo sus recursos presupuestales, financieros y humanos, como en los casos de las instituciones mencionadas. Así, los notarios y los servidores públicos quienes operan el catastro y el registro público deben sumar sus esfuerzos para constituir una sola institución eficiente y honesta cuyo objeto es garantizar rapidez y sencillez en la actividad jurídica-inmobiliaria.

Espero no haber defraudado las enseñanzas de mis maestros y la amistad de mis condiscipulos y compañeros, quienes siempre alentaron la realización de este documento sometido ahora a la consideración y aprobación del honorable sínodo de mi querida Facultad de Derecho.

CAPITULO PRIMERO

LA PROPIEDAD PRIVADA

- 1.1. Origen y concepto de propiedad**
- 1.2. La propiedad originaria de la nación y la propiedad privada en México**
- 1.3. Formas de traslación de dominio de bienes inmuebles**

LA PROPIEDAD PRIVADA

1.1. Origen y concepto de propiedad

El origen de la propiedad. En los inicios de la humanidad, el instinto indujo a los hombres a buscar los medios necesarios para satisfacer sus necesidades en común.

Las investigaciones acerca de la propiedad se esfuman en la oscuridad del pasado; sin lugar a dudas no se ha podido determinar cómo surgió ni cuál fue su justificación. Si acaso, las primeras nociones de ésta nos señalan a la propiedad en común de las incipientes organizaciones sociales al comenzar a distinguir un derecho de propiedad, estableciendo la diferencia entre las tierras cultivadas y las vecinas no utilizadas. Las nociones de uso y disfrute se transforman en ideas más concretas de la propiedad cuando las familias o tribus inician la conservación del suelo cultivado, abandonan la vida nómada y obtienen, mediante el trabajo agrícola, los medios necesarios para su subsistencia. De tal forma, se desarrolla una idea de propiedad derivada de la apropiación del suelo para cultivarlo.

El tratadista Federico Engels, al comentar sobre el origen de la familia, la propiedad y el Estado, expresa lo siguiente: "Junto a la riqueza en mercancías y en esclavos, junto a la fortuna en dinero, apareció también la riqueza territorial. El derecho de posesión sobre las parcelas del suelo concedido primitivamente

a los individuos por la gens o por la tribu, se habfa consolidado hasta el punto de que esas parcelas les pertenecfan como bienes hereditarios. Lo que en los últimos tiempos habrfan reclamado, ante todo, era quedar libres de los derechos que tenfan sobre esas parcelas la comunidad gentilicia, derecho que se habfa convertido para ellos en una traba. Esa traba desapareció, pero al poco tiempo desaparecfa también la nueva propiedad territorial. La propiedad plena y libre no significaba tan sólo facultad para poseerlos íntegramente, sin restricción alguna sino que también querfa decir facultad de enajenarlo. Esta facultad no existió mientras el suelo fue propiedad de la gens. Pero cuando el nuevo propietario suprimió de una manera definitiva las trabas impuestas por la propiedad suprema de la gens y de la tribu, rompió también con el vínculo que hasta entonces lo unfa indisolublemente con el suelo; lo que esto advenfa la propiedad privada de la tierra. El suelo podfa ahora convertirse en una mercancía susceptible de ser vendida o pignorada" (1).

Concepto de propiedad. El maestro Rafael Rojina Villegas señalaba: "Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejercer en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible éste poder a un sujeto pasivo universal en virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto" (2).

La propiedad como derecho o poder jurídico sobre las cosas poseídas, es fundamental para la existencia ordenada y libre de la vida social; su vigencia se sustenta en la misma naturaleza humana. La posesión en propiedad —condición del hombre para conservar su vida y desarrollar su propia personalidad— conlleva aquellos elementos necesarios para lograr sus finalidades. El ser humano requiere para su subsistencia de su propio esfuerzo y trabajo; a cambio de éste obtiene de la tierra frutos y productos indispensables y útiles, los cuales posee en propiedad privada con el objeto de consumirlos.

Aunque la legislación común no señala una definición de propiedad, "el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes" (3). Aquí se nota claramente la intención de no especificar la totalidad de las facultades del individuo sobre las cosas, entendiéndose como todas aquellas susceptibles de ejecutarse desde el punto de vista jurídico y objetivo. Correlativamente a ese derecho no especificado, las limitaciones establecidas sí son especificadas —y deben serlo— en virtud de constituir una garantía individual el derecho de propiedad. Estas medidas han tenido su origen en el crecimiento de la población y en cada caso corresponden a las condiciones sociales.

En la actualidad, la propiedad tiene una función social, un deber por cumplir, independientemente de ser el propietario

quien aproveche directamente los elementos sobre los cuales recae el derecho. La propiedad continúa siendo el derecho tradicional de conceder al titular las más amplias facultades sobre los bienes; pero desechando la posibilidad de excluir a otros; no se refiere a un derecho ilimitado en sus facultades, sino a una prerrogativa del individuo despojada del egoísmo exonerante de cargas de su título. El concepto crea en el titular del derecho la conciencia de ser un miembro necesario dentro de la colectividad.

Diversas definiciones de propiedad conciernen al derecho de goce y disposición ejercido por una persona sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes y sin perjuicio de terceros; o bien con la identificación con la cosa o conjunto de cosas pertenecientes a un individuo. Propiedad es también sinónimo de esencia, cualidad, carácter, rasgo, peculiaridad, particularidad, atributo, naturalidad y realidad. Ello refleja en dicho concepto un sentido tanto jurídico como vulgar.

En la exposición de motivos del Código Civil para el Distrito Federal del 12 de abril de 1928, la Comisión Redactora, al tratar el significado de la propiedad, se separó de la tendencia individualista imperante en el derecho romano, la legislación napoleónica y gran parte del Código Civil vigente en esa época y aceptó la teoría progresista del derecho de propiedad como medio para cumplir una verdadera función social. No consideró a la propiedad un derecho individual del propietario, sino una facultad

mutable y moldeable sobre las necesidades sociales. Igualmente, el criterio del legislador se encaminó en ese año a "garantizar al propietario el goce de su propiedad, a condición de que al ejercer su derecho, procure el beneficio social" (4).

El concepto de propiedad reviste en su acepción jurídica, formas variadas que son sometidas a más limitaciones, especialmente cuando se trata de su disfrute por el titular.

El ejercicio del derecho de propiedad no es absoluto. Así como en el pasado ha sufrido modalidades, puede admitir otras en el futuro, fundamentales en el deber del Estado de conservar la libertad e igualdad de todos los asociados: deber no susceptible de cumplirse sin el derecho correlativo.

1.2. La propiedad originaria de la Nación y la propiedad privada en México

En el Diario de los Debates del Congreso Constituyente de Querétaro queda manifiesto como "un principio admitido sin contradicción, que el dominio eminente del territorio mexicano pertenece originariamente a la Nación; que lo que constituye y ha constituido la propiedad privada, es el derecho que ha cedido la Nación a los particulares, cesión en la que no ha podido quedar comprendido el derecho a los productos del subsuelo, ni a las aguas como las vías generales de comunicación" (5).

Es un mandato constitucional que la propiedad de las tierras comprendidas dentro del territorio nacional correspondan originalmente a la Nación, cuyo derecho monopólico de transmitir el dominio de ellas a los particulares lo constituye la propiedad privada (6). Mientras que el Congreso Constituyente de 1917 ubicó a la propiedad como garantía individual y la protegió de toda expropiación no sustentada en un beneficio público, el legislador de 1928 le fijó restricciones, sujetando el derecho al cumplimiento de una plena función social.

Desde la perspectiva del economista Rodrigo Vercovitz, "puesto que la tierra es la única fuente de riqueza, todos los hombres dependen más o menos directamente de aquélla. El modo de asegurar la máxima prosperidad del país y a todas las clases sociales, radica en conseguir la mayor productividad fundiaria y también para la propiedad capitalista en general, puesto que tan importante como la tierra son las inversiones necesarias para una correcta explotación de aquéllas. Este objetivo sólo se puede alcanzar proporcionando garantías a los propietarios, seguridad y certeza para sus derechos, incluso frente a las intervenciones del poder estatal" (7). El Estado necesita hacer uso de la ley para limitar las facultades del propietario de las tierras, así como para gravar fiscalmente su propiedad, con el propósito de garantizar la integridad nacional. De esta manera, la expropiación de predios es un hecho posible, pero sólo por motivos de utilidad pública y mediante el pago de una justa indemnización.

El patrimonio nacional de los bienes inmuebles debe ser adquirido y aprovechado con un criterio consubstancial de servicio público e interés general; del mismo modo, la estructura patrimonial de la nación debe sustentarse en normas jurídicas condicionantes de un aprovechamiento común de destino genérico, con objeto de satisfacer los fines públicos a cargo del Estado para desarrollar económica, social y culturalmente a la sociedad.

Con lo anterior, se pretende esclarecer la razón de la propiedad originaria del país, la justificación de la propiedad de los particulares sobre las tierras y, en su caso, las adquisiciones del Estado.

1.3. Formas de traslación de dominio de los bienes in muebles

Para comprender adecuadamente la transmisión de los bienes cuya etimología nos indica que son estáticos, debemos recurrir a los medios por los cuales se adquiere la propiedad.

En el ámbito del derecho son objeto de apropiación todos los bienes no excluidos del comercio (artículo 747 del Código Civil para el Distrito Federal); "las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley" (artículo 748) "están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley las que ella declara irreductibles a propiedad particu—

lar" (artículo 749).

La adhesión y prescripción por posesión son los medios legales de adquirir la propiedad.

A través de la adhesión se adquiere la propiedad en virtud de la extensión del dominio. Puede definirse como el medio de obtener la propiedad, mediante la unión o incorporación de una cosa secundaria a una principal. El dueño de la principal adquiere la adhesión.

La prescripción es el medio de obtener bienes y derechos, así como la capacidad para liberarse de obligaciones, previo cumplimiento de los requisitos señalados por la ley. Sólo prescriben los bienes y obligaciones existentes dentro del comercio, a excepción de las mencionadas por la ley. Para la existencia de la prescripción es necesario reunir las siguientes condiciones: la posesión quieta, pública, continua y con carácter de dueño del bien; y el transcurso del tiempo.

La posesión consiste en la relación de hecho, y confiere a una persona el poder de retener un bien de manera exclusiva, para ejercitar sobre él actos materiales de uso y goce en calidad de dueño.

"La posesión — afirma Rafael Rojina Villegas — puede definirse como una relación de estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos

materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno" (8). Para el objetivo del presente trabajo, se coincide con este concepto.

Para prescribir, la posesión debe ser en concepto de dueño; se entra en posesión de una cosa en virtud de un título considerado fundamento suficiente para ejercer el dominio sobre ésta, aunque dicho título sea de manera formal, insuficiente al tomar la posesión del bien, como consecuencia de un acto jurídico erróneo.

La posesión debe ser pacífica; sólo es necesaria esta cualidad en el momento de adquirir el bien, pero sí posteriormente se lleva a cabo la violencia, ésta no afecta la posesión. Esta además ha de ser continua, sin interrupción alguna por los medios legales establecidos. El poseedor no debe cesar nunca de manifestar con actos externos su intención de querer ejercitar un derecho sobre el bien. Es decir no debe interrumpir en ningún momento el poder de hecho.

También la posesión debe ser pública, pues su disfrute será reconocido por todos. Requiere de su inscripción en el registro público de la propiedad local y son imperiosos los actos de goce; éstos deberán llevarse a cabo de manera visible, con el fin de mostrar la intención de querer el bien para sí.

Una vez establecida la premisa sobre la adquisición de

la propiedad, su traslado puede entenderse como una forma derivada de adquirirla.

Los medios para trasladar el dominio de los bienes raíces son aquellos instaurados por la ley; estas formas pueden consistir en compraventa, permuta, donación, sociedad civil o mercantil, dación en pago, fideicomiso, remate o adjudicación judicial y herencia.

El Código Civil para el Distrito Federal dispone en su artículo 2248: "Habrà compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero".

Los elementos de la compraventa son: el consentimiento de las partes, la cosa materia del contrato y el precio.

Generalmente, la compra venta es un contrato consensual, pues se perfecciona y es obligatorio cuando las partes han convenido sobre el bien y el valor, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo satisfecho.

El consentimiento es ineficaz y por consiguiente no existirá cuando exista algún error en el contrato y cuando las partes convengan en trasladar la propiedad, del vendedor al comprador, mediante un acuerdo monetario y haya inconformidad de una de las par

tes.

"La venta — señala el maestro Fernando Flores Gómez González— siempre supone la existencia de una cosa. Desde luego puede ser materia de este contrato todo aquello que sea susceptible de apropiación, es decir, que puedan ser transferidos en propiedad de un patrimonio a otro que existe en la naturaleza, que sea determinada o determinable en cuanto a su especie y que este en el comercio. De esta manera, pueden venderse y comprarse, inmuebles, derechos reales, derechos personales..." (9).

El precio, por su parte, consiste en la cantidad en efectivo cubierta por el comprador al vendedor, a cambio de la propiedad o el derecho vendido. Así, el precio necesariamente debe consistir en dinero, además de ser cierto y justo. Cabe señalar que el precio cierto es, a nuestro entender, el fijado indubitablemente, determinado y determinable en la operación de compraventa.

El contrato de compraventa no exige para su validez formalidad alguna de carácter especial, sino sólo cuando recae sobre un inmueble; con respecto a los muebles es un contrato consensual pues no requiere para su validez o existencia la intervención de ninguna formalidad, excepto cuando las partes determinen algún requisito de forma.

En la compraventa de inmuebles, el contrato consiste siempre en un acuerdo escrito, con características privadas o no—

tariales.

La venta de un inmueble cuyo valor asciende hasta cinco mil pesos, podrá hacerse mediante un instrumento privado, firmado por el vendedor y el comprador ante dos testigos; si el valor del inmueble es mayor de esa cantidad, su venta debe hacerse a través de una escritura pública, ante notario.

El artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal establece: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario, sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garantice un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberá constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal" (10).

El contrato puede ser invalidado por lo siguiente: incapacidad de las partes o de una de ellas; vicios del consentimiento; objeto, motivo o fin, ilícitos; y carencia de consentimiento mediante la forma establecida legalmente.

El contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a conceder un bien por otro se denomina permuta; el uso de esta operación legal, permite sustituir una contraprestación en efectivo, por un bien enajenado, del cual se es propietario, conforme el numeral 2327 del Código Civil para el Distrito Federal.

Si uno de los contratantes ha recibido la propiedad por concepto de permuta, y prueba que no era propia del otorgante, el primero no podrá ser obligado a entregarla en cambio, y cumplirá devolviendo lo percibido.

El permutante, al sufrir evicción del bien aceptado a cambio, podrá reivindicarlo, si se encuentra aún en poder de la otra parte y tendrá capacidad para exigir el valor de la propiedad, con el respectivo pago de daños y perjuicios. Esto último, no perjudica los derechos adquiridos a título oneroso por un tercero de buena fe sobre el bien reclamado por el afectado a causa de la evicción. Es decir cuando una persona es privada de toda o parte de la propiedad adquirida por sentencia ejecutoriada, con base en un derecho adquirido con anterioridad, según el artículo 2119 del Código Civil para la capital mexicana.

La donación equivale a un contrato de traslado de dominio, por medio del cual una persona transfiere, en forma gratuita una parte o la totalidad de sus bienes, con la capacidad de reservarse en propiedad o usufructo, lo indispensable para enfrentar las circunstancias.

Los elementos de este contrato son tres: transmisión del dominio; bienes no futuros objeto del contrato y transmisión gratuita de los mismos.

El contrato de traslado de dominio consiste en otorgar

bienes o derechos de patrimonio, de donante a donatario.

La donación s6lamente puede recaer sobre los bienes actuales; la materia del contrato debe existir en el momento de su celebraci6n no puede comprender 6sta operaci6n los bienes futuros. Representa un contrato gratuito, pues beneficia 6nicamente al donatario, aunque puede darse el caso de que 6ste tenga la obligaci6n de pagar un recargo, convirti6ndose entonces en una forma compleja de contrato de donaci6n, en donde se considera la diferencia del valor de lo recibido y el importe del recargo.

Existen cuatro clases de donaciones: puras, condicionales, onerosas y remuneratorias.

La primera se da en t6rminos absolutos y no est6 sujeta a ninguna modalidad. La condicional depende de un acontecimiento futuro e incierto; aqu6 los efectos de la donaci6n estan sujetos al cumplimiento de la condici6n. La donaci6n onerosa se hace al imponer algunos grav6menes al donatario; en 6sta, la carga se produce en el momento de crear el contrato. Finalmente, la donaci6n es remuneratoria cuando se efect6a con respecto a servicios recibidos por el donante, y 6ste no tiene obligaci6n de pagar.

El contrato de sociedad previsto legalmente es la uni6n de dos o m6s personas que aportan bienes en especie o capitales, con objeto de obtener beneficios. De acuerdo con la apreciaci6n de Rafael Rojina Villegas: "La sociedad es una corporaci6n privada,

dotada de personalidad jurídica, que se constituye por contrato celebrado entre dos o más personas para la realización de un fin común, lícito, posible y preponderantemente económico, mediante la aportación de bienes, industria, o de ambos siempre y cuando no se lleve a cabo una especulación comercial, ni adopte forma mercantil" (11). El Código Civil para el Distrito Federal, en su numeral 2688, advierte: "por el contrato de sociedad, los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial".

La aportación de los socios puede consistir en una cantidad monetaria, en bienes industriales o de otra índole; ello implica la transmisión del dominio a la sociedad; el socio, al efectuar esta operación, se compromete así a efectuar un saneamiento, en caso de evicción.

El contrato de sociedad debe constar por escrito; en escritura pública, cuando algún socio transfiera a la sociedad bienes cuya enajenación deba hacerse a través de ese medio, como los inmuebles.

El contrato de sociedad ha de contener los nombres y apellidos de los otorgantes con capacidad para obligarse; la razón social; el objetivo de la sociedad y el importe del capital social y la aportación de cada socio contribuyente.

La falta de forma prescrita para este contrato, ocasiona que los socios puedan pedir, en cualquier momento, la liquidación de la sociedad conforme a lo convenido con base en las disposiciones legales. Sin embargo, mientras no se solicite la liquidación, el contrato producirá diversos efectos entre los socios y éstos no pueden oponer a terceros la falta de forma, cuando hayan contratado con la sociedad.

El contrato de sociedad debe inscribirse en el registro público de sociedades civiles, para producir sus efectos contra terceros.

Las sociedades de naturaleza civil, en caso de tomar la forma de las sociedades mercantiles, se regulan por el Código de Comercio y por la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Estas sociedades se nulifican, cuando establecen provechos exclusivamente hacia alguno o algunos de los socios y todas las pérdidas a otro u otros. En este caso, se prohíbe a los socios capitalistas la restitución de su aportación con una cantidad adicional, haya o no utilidades.

La liquidación de la sociedad consiste en proteger los compromisos sociales devolviendo sus aportaciones a los socios. Si quedaron algunos bienes, se considera como utilidades y se reparten entre los socios en la forma convenida. Si no hubiere convenio, se distribuyen proporcionalmente a sus aportaciones (artículo

2727 del Código Civil para el Distrito Federal). El capital social y las utilidades no pueden repartirse sino hasta después de la disolución de la sociedad y previa la liquidación respectiva, salvo pacto en contrario conforme al numeral 2729 del código citado. Si al liquidarse la sociedad no quedan bienes suficientes para cubrir los compromisos sociales y devolver a los socios sus aportaciones, el déficit se considerará perdido y los bienes restantes se repartirán entre los socios (véase el artículo 2730 del mencionado código).

La dación en pago — señala Guillermo Cabanellas — "consiste en la entrega de una cosa en pago de otra que era debida o una prestación pendiente; también es una forma de extinguir las obligaciones. Constituye la transmisión de dominio de ciertos bienes hecha por el deudor u otro en su nombre al acreedor o acreedores por el precio o valor que salda por completo una deuda o compensa parcialmente" (12).

El maestro Guillermo Quintanilla García comenta: "La dación en pago es el negocio jurídico por el cual el deudor transmite la propiedad de una cosa a su acreedor que acepta él recibirle en lugar y en pago de una prestación debida" (13).

En la doctrina se han formado diversas corrientes para dilucidar esta figura. En este texto nos remitiremos a las dos más aceptables:

a) La dación en pago es un simple modo de pago, mediante un acuerdo entre acreedor y deudor. Aquel es sabedor en percibir un objeto distinto del debido, sin que con ello obtenga una nueva obligación. Esta representación jurídica supone la transmisión inmediata de la heredad dada en pago, y su respectiva entrega.

b) La dación en pago es una novación objetiva por la modificación total del objeto debido. "La constitución de la obligación 'insolutum' y la 'novandi causa', no se diferencian porque en la dación en pago las partes consideran la extinción de la obligación desde el punto de vista de la satisfacción del acreedor, y en la novación objetiva, por cambio de objeto, estiman la obligación nueva sólo como subrogado de la primera, cuando en verdad desde el punto de vista jurídico sólo se debe tomar la intención de extinguir". Esto lo sostiene el maestro Ernesto Gutiérrez y González (14).

El Código Civil para la Ciudad de México asume la primera posición, en relación a la naturaleza jurídica de la dación en pago y la considera una nueva forma de pago y no una novación objetiva por cambio de objeto. "El acreedor de cosa cierta no puede ser obligado a recibir otra aun cuando sea de mayor valor"; "la obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida" (artículos 2012 y 2095, respectivamente).

Las consecuencias de la dación en pago son las de un pago ordinario, pero cuando el acreedor sufre de evicción de lo recibido en pago, renace la obligación primitiva y queda sin efecto la dación. Así lo establece el precepto 2096 del referido código.

De lo anterior se colige la existencia del consentimiento de ambas partes como condición fundamental de la dación de pago. Es decir la aceptación del deudor de no constituir una explotación o injusticia, y la del acreedor, porque contra su voluntad no cabría imponerle la recepción de una cosa contraria de lo convenido. De ahí estriba la aplicación de algunas reglas de la compraventa o de la permuta.

El fideicomiso — apunta el maestro Raúl Cervantes Ahumada— "es un negocio jurídico, por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye al fiduciario, para la realización de un fin determinado" (15).

Es una operación mercantil por medio de la cual una persona física o moral — llamada fideicomitente— destina ciertos bienes a la realización de un fin lícito y determinado, encomendado a una institución fiduciaria.

La constitución del fideicomiso debe constar por escrito y ajustarse a los términos del derecho común sobre transmisión de los derechos o transmisión de la propiedad de los bienes entregados en fideicomiso. Ello está decretado en el artículo 352 de

la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

El fideicomiso cuyo objeto recae sobre bienes inmuebles debe inscribirse en el registro público de la propiedad del lugar de su ubicación, y surte efectos contra terceros desde la fecha de su inscripción (numeral 353 de la citada ley).

Los elementos personales del fideicomiso son el fideicomitente, el fiduciario y el fideicomisario.

El primero es la persona física o moral que constituye un fideicomiso con el propósito de destinar ciertos bienes o derechos a la realización de un fin lícito y determinado y encarga dicha realización a una institución fiduciaria.

El artículo 349 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito dispone: "Solamente pueden ser fideicomitentes las personas físicas o morales que tengan la capacidad jurídica necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica, y las autoridades judiciales o administrativas competentes cuando se trata de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación corresponda a ellas o a las personas que las mismas designen".

El fiduciario es la persona encargada por el fideicomitente de realizar el fin del fideicomiso. Se caracteriza por ser el titular del patrimonio constituido por los bienes o derechos

destinados a la realización de tal finalidad.

Según lo establece el artículo 350 de la ley antes mencionada "sólo pueden ser fiduciarios las instituciones de crédito expresamente autorizadas para ello, esto es, las instituciones fiduciarias". Por su parte, el numeral 30 fracción XV de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, señala "Las Instituciones de Crédito sólo podrán practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Además la designación del fiduciario corresponde al fideicomitente y debe constar en el acto de constitución del fideicomiso.

El fideicomisario es la persona física o moral receptora del beneficio derivado de un fideicomiso. El artículo 347 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito dice: "pueden ser fideicomisarios las personas físicas o morales que tengan la capacidad jurídica necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica".

Un fideicomitente puede designar varios fideicomisarios para recibir simultánea o sucesivamente el provecho del fideicomiso. La fracción II del artículo 359 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito prohíbe los fideicomisos en donde el beneficio se concede a diversas personas quienes sucesivamente se sustituyen por la muerte de la anterior, salvo el caso de sustitución en favor de una persona viva o concebida a la muerte del fideicomitente.

El fideicomiso es válido, aunque se constituya sin señalar fideicomisario, siempre y cuando su fin sea lícito y determinado. El fideicomitente y el fideicomisario, pueden ser la misma persona; el fiduciario nunca podrá ser designado como fideicomisario, pues —según establece el artículo 348 de la ley de títulos— el fideicomiso constituido en favor del fiduciario será nulo.

Remate o adjudicación judicial es el acto mediante el cual la autoridad competente reconoce a la persona el derecho de goce y disfrute de un bien patrimonial; es también una forma de adquirir la propiedad a través de la subasta pública. Al respecto, el maestro Francisco Lozano Noriega señala: "Es la que se hace con intervención de los tribunales; no es preciso que se trate de un remate o venta forzada; basta con que haya intervención de los tribunales" (16). Por esta razón, el remate judicial, sin o contra la voluntad del enajenante, afecta a la compraventa en su esencia misma, en virtud de no existir contrato en el estricto sentido de la palabra, como acuerdo de dos o más voluntades; hay una substitución de la voluntad enajenante por la del juez, quien en su rebeldía puede firmar la escritura respectiva o bien la adjudicación judicial.

El remate o la adjudicación judicial no es contrato de compraventa (artículos del 564 al 598 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal). La venta judicial pierde su carácter de contrato para convertirse en un acto coactivo del Est

do. Es un acto de autoridad e interviene de manera imperativa al adjudicarse una cosa contra la voluntad de su dueño; es también fuente de transmisión de dominio de bienes inmuebles. Al analizar lo anterior se debe señalar que no sólo los contratos transmiten el dominio; existen otras formas — y justamente la venta judicial es una autónoma— para diferenciarla del contrato. Tal es la interpretación desprendida del artículo 2323 del Código Civil para el Distrito Federal: "las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate público, se registrarán por las disposiciones de este título, en cuanto a la substancia del contrato y las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo". En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se registrarán con base en lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

En su diccionario jurídico mexicano, el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, sostiene: "Es la adjudicación judicial una resolución cuyo efecto traslativo de dominio queda estrechamente ligado al concepto de pago. Tratándose de bienes inmuebles es necesario que, además de la declaración judicial, se observen las formalidades de ley como son el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el registro público de la propiedad" (17).

La herencia es también una forma de trasladar la propie
dad. Consiste en la transmisión de los bienes, derechos y obligaci
ones de un difunto a los herederos, es decir las personas que
de acuerdo con la ley deban recogerlos (artículo 1281 del Código
Civil para el Distrito Federal).

Si bien la personalidad se pierde por la muerte, las re
laciones patrimoniales del individuo tiene tal interés jurídico y
económico que resulta indebido darlas por terminadas al perecer
éste. Así el derecho ha creado la institución hereditaria, tomando
en cuenta su importancia económica y social. Para el derecho,
el fallecimiento de una persona no destruye su situación patrimonial;
todas sus obligaciones y derechos subsisten, el patrimonio
no se altera y únicamente se transmite a quienes tengan la prerroga
tiva de recibirlo. El patrimonio del "de cujus" sólo cambia de
titular.

La situación anterior se refiere exclusivamente a los
aspectos económicos de las personas, pues sus relaciones no patrimon
iales — integradas por derechos personales inseparables del indi
viduo, como son los derechos subjetivos públicos, los políti
cos, el estado civil, entre otros—, se extinguen con la defunción. Los
derechos inextinguibles con la muerte son materia de la sucesión
hereditaria.

Las formas apuntadas de traslación del dominio de bienes inmuebles requieren plena seguridad jurídica. ¿Cómo garantizar el tráfico jurídico inmobiliario? Esta es la parte medular de este trabajo y será objeto de los siguientes capítulos.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- (1) ENGELS, Federico. El Origen de la Familia, la Propiedad y el Estado, Editorial Progreso, Moscú, 1979 pág. 167
- (2) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Tomo II, Editorial Porrúa, S.A., México, 1979, págs. 78 y 79
- (3) Leyes y Códigos de México. Código Civil para el Distrito Federal, Cuadrágésima Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1978, pág. 193
- (4) Leyes y Códigos de México, op. cit., pág. 19
- (5) Diario de los Debates del Congreso Constituyente, Periódico Único, Tomo II No. 79, Querétaro 29 de enero de 1917 pág. 774
- (6) Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Tomo I, A-B, Universidad Nacional Autónoma de México, 1982, pág. 100
- (7) Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Primer párrafo
- (8) VERCOVITZ, Rodrigo. Qué es la propiedad privada. Biblioteca de Divulgación Económica, Editorial La Gaya Ciencia, S.A., Barcelona, España, 1977, pág. 11
- (9) ROJINA VILLEGAS, Rafael, op. cit. pág. 182
- (10) FLORES GOMEZ GONZALEZ, Fernando. Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1978, pág. 292
- (11) Diario Oficial Número 5, Tomo CCCLVIII de fecha 8 de enero de 1980, pág. 31
- (12) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, Editorial Porrúa, S.A., México, 1979, pág. 297
- (13) CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual, Quinta Edición, Tomo I. Ediciones Santillana, Madrid, España. pág. 575

- (14) QUINTANILLA GARCIA, Miguel Angel. Derecho de las Obligaciones, Editorial ENEP, Acatlán, Departamento de Publicaciones, México, 1979, pág. 189
- (15) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, Quinta Edición, Editorial Cajica, S.A., Puebla, Pue. pág. 897
- (16) CERVANTES AHUMADA, Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito, Editorial Herrero, S.A., México, 1979, pág. 289
- (17) LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, 2da. Edición, Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C., México 1970, pág.130

**JURISPRUDENCIAS DICTADAS POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DE LA NACION EN RELACION CON ALGUNOS TEMAS DEL PRESENT
TE CAPITULO.**

COMPRAVENTA.

"Este contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, y desde entonces obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada, ni el precio satisfecho. La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sin bólica, salvo convenio en contrario; y si bien la ley civil establece reglas relativas a la entrega de la cosa vendida, estas reglas sólo tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor de entregar esa cosa, y comprobar que la ha satisfecho debidamente.

Quinta Epoca:

Tomo XVIII. Pág. 532.—Donnadieu Emilio y Coags.
Tomo XXII. Pág. 415.—Martínez Vda. de Barraza Teodora.
Tomo XXV. Pág. 92.—Parra Ventura.
Tomo XXVI. Pág. 154.—Mora Vda. de Sosa Victoria.
Tomo XXVI. Pág. 1672.—Lexáma Esteban Suc. de:"

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.

La exigencia del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, de poseer en concepto de propietario para poder adquirir por prescripción, comprende no sólo los casos de buena fe, sino también el caso de la posesión de mala fe, por lo que no basta la simple intención de poseer como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aun cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada.

Quinta Epoca:

Tomó CXXVII. Pág. 485. A.D. 2619/54.-Isabel Lapaley de Brid.-5 votos.-Sexta Epoca. Cuarta Parte:
Vol. XXII. Pág. 338. A.D. 5065/58. Juan Paez.-5 votos.
Vol. XXXII. Pág. 220. A.D. 7523/58.-Ignacio Valente Ortega Chávez.-5 votos.
Vol. XXXVI. Pág. 67. A.D. 7673/58.-Felipe Rivas y Coags
Vol. LXXVI. Pág. 34. A.D. 5027/61.-Tomás Chavarría González.-Unanimidad de 4 votos."

"CONTRATO DE COMPRAVENTA. — Las expresiones "prometo vender" y "prometo comprar" son sinónimos de vender y compro, por lo que habiendo conformidad en objeto y precio se está en presencia de un contrato de compraventa, no de promesa de venta, por que cuando concurren las dos promesas de comprar y vender, determinándose el objeto y el precio, existe una concordancia de voluntades que lleva a la formación de una compraventa, por reunirse los citados elementos.

Amparo directo 4303/82.-Inmobiliaria Puente de Vigas, S.A.-17 de octubre de 1983.- Unanimidad de 4 votos.-Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. Secretario: Victor Hugo Díaz Arellano."

Informe 1983, Segunda Parte, Tercera Sala, Tesis 31, p.25

"RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, EN TANTO NO ES DECLARADO NULO, PROCEDE LA. — Ahora bien, de conformidad con los artículos 2147, — 2148, y 2149 del Código mencionado, la nulidad absoluta o relativa no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los que só lo se destruyen retroativamente cuando los Tri bunales pronuncian la nulidad. Esto es acorde con el criterio sostenido por esa Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 246, visible en la página 771 del Último Apéndice al Semanario Ju dicial de la Federación 1917-1975, que dice textualmente: "NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA.—La nulidad absoluta y relativa se distinguen en que la primera no desaparece por confirmación ni por prescripción; es perpetua y su existencia puede invocarse por todo interesado. La nu lidad relativa en cambio no reúne estos caracte res. Sin embargo, en ambas el acto produce pro visionalmente sus efectos, los cuales se destruy en retroactivamente cuando los Tribunales pronuncian la nulidad". Luego entonces, el contra to celebrado por el quejoso, no obstante la fal ta de autorización judicial para vender bienes del menor produjo efectos provisionales originan do obligaciones que debían de cumplirse, hasta - entretanto, no se declarara su nulidad por auto ridad judicial competente. Circunstancia ésta que, no aparece que haya ocurrido; por tanto, el nego cio es susceptible de ser rescindido.

Amparo directo 2194/81.-Luis Godi-
nez Mendoza.-28 de octubre de 1982.
Unanimidad de 4 votos.-Ponente:
Raúl Lozano Ramírez.-Secretario:
Luis Alonso Rodríguez Nieto".

Informe 1983, Segunda Parte, Tercera Sala, Tesis 32, p.93.

"COMPRAVENTA. EFECTOS DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE.—Si en primera instancia el Juez decretó la rescisión de la venta, condenando tan solo al comprador a la devolución del precio que recibió, el Tribunal de segunda instancia que confirme la rescisión tiene obligación de subsanar la omisión del Juez de Primer Grado, y de Oficio, con fundamento en el artículo 2311 del Código Civil del Distrito Federal, debe ordenar también al vendedor a restituir al comprador las cantidades recibidas por concepto de pago del precio, más sus respectivos intereses. No obsta a lo anterior el hecho de que al efecto el comprador apelante no hubiere formulado agravio, toda vez que la restitución mutua de las prestaciones que los contratantes se hubieren hecho, no es sino lógico efecto de la rescisión de los contratos y como tal, tiene la obligación de hacer pronunciamiento el juzgador, lo hayan reclamado las partes o no.

Amparo directo 5645/83.—Alfonso Guzmán Amilpa.—8 de junio de 1984.—5 votos.
Ponente: Gloria León Orantes.—Secretario: Héctor Gutiérrez de Velasco Romo.

"POSESION PRECARIA DE UN INMUEBLE CUANDO NO SE DAN LOS SUPUESTOS A QUE SE REPIERE EL ARTICULO 2284 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. O A VIRTUD DE UNA ADQUISICION POR USUCAPION.—

Si por virtud de un contrato las partes convienen una condición suspensiva y una de ellas se obliga a entregar un predio que nunca ha estado a su disposición y que el mismo ha sido adquirido por usucapición por un tercero, la posesión de este último no puede ser precaria, puesto que está amparada con título legítimo, razón por la cual el obligado en la relación contractual no está en posibilidad de cumplir con la condición suspensiva pactada, por lo que no puede considerársele tampoco como un poseedor en términos del artículo 2284 del Código Civil para el Distrito Federal.

Amparo directo 915/76.--José Barona de la O.--6 de febrero de 1984.
5 votos.--Ponente: Salvador Martínez Rojas.--Secretario: Gonzalo Armando Chilian Muños."

SOCIEDADES.

"Aunque las sociedades hayan quedado disueltas, sino se ha llevado a cabo la liquidación de los bienes sociales, aquéllas subsisten respecto de terceros para todos los efectos legales.

Quinta Epoca:

Tomo XII. Pág. 865.-Belmar Jenaro y Palacios y Silva Manuel.
Tomo XXIII. Pág. 839.-Valencia Vda. de Guizar Flora. Suc. de.
Tomo XXV. Pág. 866.-Espinosa y Cuevas José M. y coagraviado.
Tomo XXVI. Pág. 1547.-Aguilera Gómez P. Diego y Coag.
Tomo XL. Pág. 3880.-Javelly Ernesto."

Jurisprudencia 1917-1975. Cuarta Parte, Tercera Sala, Tesis 359. p. 1070.

"REMATES.

Aun cuando el remate se haya verificado y se haya inscrito en el Registro la escritura de adjudicación al rematante, no se está en el caso de un acto consumado de un modo irreparable, puesto que si se obtiene el amparo contra el remate, las cosas pueden volver al estado que tenían antes de las violaciones que se reclaman, y, por tanto, no es procedente desechar la demanda de amparo que contra el remate se instaure.

Quinta Epoca: Tomo XXII, Pág. 590.—S. de Afif Faridi."

Jurisprudencia 1917-1975, Cuarta Parte, Tercera Sala, Tesis 12, p.25.

CAPITULO SEGUNDO

EL CATASTRO GEOGRAFICO PARA EFECTOS FISCALES.

- 2.1. Concepto de catastro**
- 2.2. Antecedentes de la legislación catastral en el México independiente**
- 2.3. Legislación vigente en materia de catastro en el Distrito Federal**

EL CATASTRO GEOGRAFICO PARA EFECTOS FISCALES

2.1. Concepto de catastro

El catastro es un término técnico empleado para designar un registro demostrativo de la extensión, valor, propiedad u otra forma de tenencia de la tierra.

De acuerdo con Horst Karl Dobner — técnico y com pilador de esta materia— "por lo que respecta al origen del vocablo catastro, se han señalado diversas hipótesis, sin que exista hasta el momento un consenso uniforme; Así, hay quienes lo ubican en la palabra latina coistratum, como una fusión de capitum registrum (registro de parcelas gravables) o de capitacionis registrum (registro del impuesto gravable a cada persona o a cada parcela). Y otros estudiosos señalan la palabra italiana catastico (lista de ciudadanos con propiedades gravables), derivada del vocablo bizantino castijón (registro, lista, cuenta), como el verdadero origen de catastro" (18).

Según Guillermo Cabanellas, la finalidad del catastro es la "determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, para lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto de impuestos territoriales; y en cuanto resulte posible para la movilización del valor de la propiedad. En el concepto inmediato se declara que el catastro comprende tanto la numera

ción y descripción literal y gráfica de los predios, como la extensión de las superficies, situación, linderos o aprovechamientos, calidades, valores, beneficios y todas las demás circunstancias que sirvan para el conocimiento de la propiedad, definiéndola en sus diversos aspectos y aplicaciones" (19).

En su acepción más estrictas, el catastro es un registro de inmuebles, valores y propietarios para fines de tributación fiscal. En la práctica, sin embargo, el catastro sirve para otras finalidades ya que, por una parte, facilita la descripción precisa y la identificación de determinados inmuebles y, por otra, actúa como registro permanente de los derechos sobre la tierra.

La actividad catastral ha evolucionado a lo largo del tiempo, conforme el tipo de estructura sociopolítica predominante y los intereses económicos prevalecientes.

El crecimiento urbano desordenado, el desarrollo industrial y la instauración de un orden social cada vez más complejo — en donde el uso de la tierra se diversifica en forma progresiva y trae como consecuencia mayor concentración industrial—, la inmigración, la tenencia irregular del suelo, la contaminación ambiental, la insalubridad y el transporte deficiente constituyen entre otros factores el común denominador de las grandes urbes con temporáneas. Toda esta problemática se refleja en la Ciudad de México, lo cual exige un reto para la sociedad donde vivimos y demanda respuestas racionales.

Dentro de los mecanismos existentes para enfrentar y dar solución a esta problemática, los cuales son la base de cualquier tipo de acción que se emprenda, debemos considerar a la planeación, el financiamiento, los nuevos servicios o la modificación de los ya existentes y, en general, todos los proyectos del sector público destinados a resolver o atender al Distrito Federal y otras ciudades en proceso de sobrepoblación. Para tal objeto, un requisito indispensable es la existencia de los recursos materiales y la disposición de una información confiable, a efecto de establecer metas objetivas, planificar acciones congruentes y pronosticar consecuencias.

El catastro, por un lado, constituye una fuente importante de financiamiento del desarrollo, al colocar los fundamentos para la recaudación del impuesto predial; por otro, registra las operaciones del tráfico inmobiliario, permitiéndole integrar un banco de información de finalidad múltiple, con aplicaciones prácticas tendientes a rebasar los propósitos estrictamente fiscales.

Un catastro moderno — instrumentado a partir de los avances tecnológicos en materia de computación electrónica e informática—, representa el medio idóneo para fiscalizar, evaluar, planificar y administrar la utilización del recurso más importante de la Nación: el suelo.

En este contexto, Dobner asienta: "Dentro de la concepción amplia y multifinilaria del catastro, los aspectos impositivos, con ser sólo una de sus facetas, revisten extrema importancia. En este renglón, la modernización de las actividades catastrales resulta indispensable para incrementar la recaudación sin aumentar la carga fiscal, optimizando las operaciones, eliminando la evasión, complementando la información y logrando la máxima equidad en el cobro de impuestos" (20).

En su numeral 31 fracción IV, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos determina como obligación de los mexicanos: contribuir para los gastos públicos, tanto de la federación como del estado y del municipio donde residan, de la manera proporcional y equitativa prescrita por las leyes.

Posteriormente, en el artículo 36, establece que es obligación de todo ciudadano de la República inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando su propiedad raíz.

La Tesorería del Departamento del Distrito Federal, a través de la Dirección de Catastro y Contribuciones a la Propiedad Raíz, está facultada para instituir las técnicas catastrales, encaminadas a fijar los valores de los predios ubicados dentro de su propia jurisdicción con objeto de considerarlos como bases gravables del impuesto predial.

2.2. Antecedentes de la legislación catastral en el México independiente

El suelo y sus ocupantes son los recursos fundamentales de cualquier ciudad. Ello explica que desde la antigüedad se estudiara el suelo y se ejecutaran actividades conducentes a su clasificación y registro, así como al establecimiento de impuestos ligados a su propiedad. En la Ciudad de México, estos intentos se iniciaron desde la época prehispánica y han continuado a lo largo de la historia hasta nuestros días. Así, los aztecas, después de fundar Tenochtitlán el 18 de agosto de 1325, inician la conquista de territorios y la imposición de tributos como medio de enriquecimiento.

El 3 de junio de 1836, a raíz de la consumación de nuestra independencia de España, se estableció por primera vez una contribución de dos al millar al año sobre el valor de las fincas urbanas de la capital mexicana. Se excentó del pago a conventos, casas curales, de beneficencia, de instrucción, de valor inferior a doscientos pesos cuando el dueño no tuviera otra igual o de mayor valor y, por último, las que se encontraban en mal estado físico y eran improductivas para sus propietarios.

De octubre de 1836 a septiembre de 1838, se catastraron y valoraron las primeras dos mil casas de la Ciudad de México (21); en 1869 se levantó el primer plano del Distrito Federal de la época independiente.

El Reglamento de la Dirección General de Estadística — expedido el 10 de junio de 1883 y creado un año antes— tuvo la función de compilar, clasificar y publicar los datos recabados en el país. De acuerdo con esta reglamentación, las labores estadísticas deberían abarcar la población, el territorio, la agricultura, la industria, la minería, la instrucción, la justicia, el comercio, la navegación y los impuestos, además de los censos y del catastro (22).

Durante el largo gobierno del General Porfirio Díaz se decretó, en el año 1896, la formación en el Distrito Federal de un catastro geométrico y parcelario fundado sobre la medida y sobre el avalúo. Su objeto fundamental fue describir la propiedad inmueble, haciendo constar sus cambios y repartir equitativamente el impuesto sobre la misma propiedad. La ley del catastro del 15 de diciembre de 1896 estableció que las disposiciones y operaciones catastrales que tuvieran lugar, produjeran efectos fiscales y en ningún caso afectarían los derechos civiles de los particulares (23). Estas consideraciones se elevarían a rango constitucional, a partir de 1917, al instituirse la obligación ciudadana de inscribirse en el catastro de la municipalidad.

Conforme a la ley de 1896, el jefe del Poder Ejecutivo, fijó las reglas y procedimientos a partir de los cuales deberían sujetarse el deslinde, la medición y el avalúo de los predios. La dirección del catastro, dependiente de la Secretaría de

Hacienda y Crédito Público, se encargó de la ejecución y vigilancia de las operaciones catastrales en los términos establecidos por las leyes y reglamentos.

Este primer ordenamiento legal estableció que las operaciones de deslinde corresponderían al perímetro del Distrito Federal, al de cada municipio contenido en él, y al de las propiedades particulares comprendidas en cada municipio.

Se reconocieron, pues, las facultades del poder Ejecutivo para rectificar los límites de cada uno de los municipios y, en su caso, de fijar en forma definitiva los no contemplados o los que hubieran sido dudosos, todo ello con audiencia de los representantes de dichos municipios.

Para el deslinde de las propiedades particulares, se concedió audiencia a los propietarios, poseedores o interesados y colindantes. De igual forma se les solicitaron los títulos, planos y demás documentos correspondientes para tal efecto; la audiencia en ningún caso suspendió el curso de las operaciones.

Las controversias suscitadas con respecto a los linderos, insolubles convencionalmente para efectos de catastro, se resolvieron a través de la oficina o comisión autorizada por la ley y se salvaguardaron los derechos de los interesados.

Los primeros ocho preceptos de la ley de 1896 has ta aquí comentados, definieron la sistematización y alcance de un catastro local. Este se convirtió en el soporte de la técnica mo derna de identificación inmobiliaria actual y, sobre todo, en garantía de certeza en el tráfico inmobiliario.

Los encargados del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, tenían en esa época, la obligación de re mitir a la Dirección del Catastro la copia autorizada de cada inscripción, en el caso de afectarse de cualquier manera la propiedad inmueble, así como las partidas de sentencias dictadas por los jueces debidamente ejecutoriadas, cuando de algún modo modificaran di cha propiedad.

Las resoluciones dictadas por la dirección del ca tastro podían ser objetadas ante la misma oficina, siempre y cu ando se diera un procedimiento de investigación a favor del afecta do y se ofrecieran pruebas y expresión de las observaciones conve nientes, a fin de confirmar o revocar su determinación. De exis tir una nueva resolución, ésta debía ser revisada por la Secreta ría de Hacienda y Crédito Público, para el caso de inconformidad de alguno de los interesados.

El catastro debía ser revisado cada quince años si se trataba de predios rústicos y cada cinco si eran predios urba nos.

En caso de existir oposición a las operaciones de deslinde, medición, levantamiento o a las investigaciones y demás diligencias necesarias para la formación del catastro, se castiga administrativamente con multa o arresto.

Para la disminución del impuesto a la propiedad raíz, estaba autorizado el ejecutivo, en proporción al aumento de valores resultantes de las operaciones del catastro.

El catastro causaba efectos fiscales hasta en tanto no estuvieran medidas y valuadas todas las propiedades de una municipalidad.

Los preceptos comentados de la ley catastral del último lustro del Siglo XIX — compuesta de tan sólo diecisiete números — acreditan la existencia de una institución capaz de sustituir al registro público de la propiedad creado en 1870; hasta la actualidad, empero, subsisten éste y el catastro.

2.3. Legislación vigente en materia de catastro en el Distrito Federal

En la actualidad, conforme a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, los datos catastrales, sólo producirán efectos fiscales o de catastro y de ninguna manera provocaran consecuencias frente a terceros como los datos del registro público de la propiedad, cuyo tema será analizado más adelante.

La nueva ley de hacienda local — publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1982— derogó casi la totalidad de los preceptos de la ley del 31 de diciembre de 1941. De tal forma, sólo dejó vigentes, durante el año de 1983, los artículos 10 y 27, concernientes a la facultad de la Tesorería del Distrito Federal para ordenar la práctica de visitas a predios y a las notificaciones por realizarse, respectivamente.

El artículo décimo transitorio de esta ley ordena a las autoridades practicar avalúos dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de aquélla, respecto de aquellos predios destinados a casa habitación, cuya superficie sea mayor de dos mil metros cuadrados. Ello significa una acción catastral sin precedentes, si se considera que no requiere previa notificación al fisco local sobre modificación, transmisión de la propiedad o de la posesión del inmueble, variación de sus características ni realización de cualquier otro hecho relevante para la determinación del impuesto predial.

La legislación hacendaria está íntimamente relacionada con el catastro cuando alude al impuesto sobre la adquisición de inmuebles y cuando se refiere al impuesto predial. Este se calcula al aplicar al valor catastral de los inmuebles la tarifa escalatoria señalada en su numeral 14.

Las autoridades fiscales del Departamento del Distrito Federal están facultadas para determinar, por zonas, el valor mínimo del suelo. Dicho valor debe publicarse en el Diario Oficial de la Federación y en la gaceta oficial del propio departamento. Igualmente, pueden determinar el valor de los inmuebles con base en la aplicación de valores unitarios, considerando la ubicación de aquéllos y el tipo de construcciones; además, tienen atribuciones para incrementar el valor catastral de un inmueble referido al 31 de diciembre del año inmediato anterior cuando deba causarse el impuesto y están facultadas para unificar el valor declarado por el contribuyente, así como determinar un nuevo valor, en caso de haber diferencia entre el valor del avalúo practicado por las propias autoridades fiscales y el declarado, si excede en más de un 10%.

El artículo 8 de la aludida ley de hacienda obliga al contribuyente a dar aviso al catastro sobre cualquier modificación al valor catastral, así como respecto de la transmisión de la propiedad o de la posesión del inmueble si varían sus características físicas o se realizan hechos relevantes para la determinación de los impuestos prediales; los notarios públicos se ven también precisados a avisar al catastro cuando intervienen en contratos traslativos de dominio relativos a predios; ésta es igualmente una obligación de los contribuyentes dedicados a la enajenación y corretaje de bienes raíces.

Acorde con dicho precepto, el registro público de la propiedad no debe inscribir ningún acto, contrato o documento con el cual se adquieran derechos concernientes a bienes inmuebles mientras no se acompañe de una copia sellada del aviso de la operación destinada a las autoridades fiscales.

El legislador reformó la citada ley de hacienda en diciembre de 1983, a fin de disponer que, a partir del día 1° de enero de 1984, el valor del inmueble que se considere para efectos del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles (suelo o construcciones adheridas a él) ubicados en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos, será el que resulte más alto entre el valor de adquisición, el valor catastral y el del avalúo practicado por una persona autorizada. Por último, se dispone que los avalúos tendrán efectos durante los cuatro meses siguientes a aquél de su realización (24).

Con esta disposición, el legislador facultó a las autoridades fiscales para determinar el valor catastral y la notificación a los contribuyentes, quienes quedaron obligados a calcular y enterar el impuesto predial en los términos del artículo 16 reformado de la ley de hacienda y con las excepciones señaladas en su numeral 18-A (25). En consecuencia, cuando los causantes de este impuesto, estimen que el valor catastral determinado por las autoridades fiscales es superior al costo real del inmueble deberán a su elección: ordenar la práctica de otro avalúo por una per

sona autorizada por la Tesorería del Distrito Federal. En este caso, una cantidad equivalente al costo del avalúo podrá acreditarse contra el impuesto predial cuando arroje un valor inferior en más de un 10% del valor catastral. En caso contrario el contribuyente reintegrará el monto acreditado con los recargos de ley, computados desde la fecha del acreditamiento. O, en su caso, determinará el valor del inmueble conforme al instructivo autorizado por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Cuando el contribuyente no se ajuste a los valores unitarios para el suelo y construcciones publicados por las autoridades fiscales en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, se hará lo dispuesto en el artículo 22, fracción I, de la tantas veces citada ley.

Cuando se haya determinado el valor, el impuesto se calculará y se pagará mediante la declaración presentada dentro de los 45 días siguientes a la fecha de notificación de los nuevos valores, en las oficinas autorizadas para este efecto.

El valor dispuesto por el contribuyente se considerará como valor catastral, sin perjuicio de las facultades de comprobación concedidas a las autoridades fiscales.

En ningún caso los valores determinados podrán ser inferiores al último valor consentido por el contribuyente.

A partir de 1984, los notarios, jueces, corredores públicos y demás personas que por disposición legal tengan fe pública, se verán imposibilitados de autorizar cualquier escritura pública en la cual se hagan constar actos o contratos traslativos de dominio, así como constituir o transmitir derechos reales sobre inmuebles, si no se ha obtenido la constancia de no adeudo que acredite que el bien de que se trate se encuentra al corriente en el pago de las contribuciones que sobre él recaen, salvo que la falta de esta constancia sea imputable a las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal; el registro público de la propiedad únicamente inscribirá este tipo de actos, contratos y documentos cuando se compruebe que no existen adeudos pendientes sobre contribuciones relacionadas con inmuebles (26).

Como se puede advertir, nuestra legislación fiscal local se apoya de manera notable en los notarios, el registrador de la propiedad inmobiliaria y el catastro para hacer equitativa su función recaudatoria; pero evidentemente se triplica el trabajo de supervisión fiscal.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- (18) DOBNER Eberl Horst Karl. Catastro. Instituto Mexicano de Estudios del Comportamiento, A.C., Editorial Concepto, S.A., México 1981, pág. 39
- (19) CABANELLAS, Guillermo. Op. cit., pág. 361
- (20) DOBNER, Eberl Horst Karl. Op. cit., págs. 41 y 42
- (21) Valores Inmobiliarios. Los primeros valores catastrales de la ciudad de México al decretarse la contribución predial de 1836, José L. Cossio, Editorial Instituto Nacional de Avalúos, S.C., año 1975, pág. 23
- (22) Tiempo de México, Editorial Dirección General de Publicaciones y Biblioteca de la Secretaría de Educación Pública, 18 de octubre de 1982, pág. 3
- (23) PALLARES, Jacinto. Legislación Federal Complementaria del Derecho Civil Mexicano, Obra adoptada como texto - en la Escuela Nacional de Jurisprudencia de México, 1897, pág. 743.
- (24) Artículo 26 reformado de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, Diario Oficial de la Federación de 29 de diciembre de 1983, Primera Sección, pág. 30
- (25) Ibidem.
- (26) Artículo 5° Reformado de la Ley de Hacienda del D.D.F., Diario Oficial de la Federación del 29 de diciembre de 1983, Primera Sección, pág. 24

**JURISPRUDENCIAS DICTADAS POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DE LA NACION EN RELACION CON ALGUNOS TEMAS DEL PRESENT
TE CAPITULO.**

"COMPRAVENTA; PRECIO PACTADO EN LA. NO MODIFICA UN SIMPLE AVALUO.— Carece de trascendencia para la existencia de la compraventa, el hecho de que en el avalúo se fije un precio que no coincide con el realmente convenido, si la compradora está de acuerdo en hacer el pago conforme a lo pactado y, así lo reconoce al hacer la consignación del saldo del precio estipulado al ejercitar judicialmente la acción procedente, de cumplimiento del contrato.

Amparo directo 1834/80.—Leonor Aburto González.—7 de septiembre de 1982.—5 votos.—Ponente: Salvador Martínez Rojas."

"PREDIAL. CONSTITUCIONALIDAD DEL ARTICULO 66 DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL REFORMADO POR DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1975.

El artículo 66 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de treinta y uno de diciembre de mil novecientos setenta y cinco, establece que la determinación del valor catastral corresponde a la Tesorería del Distrito Federal y que debe aproximarse lo más posible al valor comercial vigente en la fecha en que entre en vigor el avalúo del predio, y los artículos 68 a 77 de la propia ley impugnada señalan el procedimiento que debe seguirse para verificar los avalúos catastrales a que se refiere precisamente el artículo 66 de esa misma ley. Por tanto, no se deja al arbitrio de la autoridad la fijación del valor catastral de un predio, sino que, por el contrario, se le sujeta a la realización de avalúos periciales con intervención de los interesados y obligación de ajustarse al valor comercial vigente en la fecha en que debe verificarse el avalúo que de acuerdo con las disposiciones mencionadas no es de carácter general sino individual.

Amparo en revisión 1711/83.—Unión de Colonos Santa Cruz Iztacalco e Iztapálapa, Zona Expropiada, Campamento Dos de Octubre, A.C. y coagraviados.—3 de julio de 1984. Unanimidad de 17 votos de los ministros López Aparicio, Franco Rodríguez, Castellanos Tena, Azuela Guitrón, Langle — Martínez Doblado, Pavón Vasconcelos, De Silva Nava, Rodríguez Roldán, Palacios Vargas, Gutiérrez de Velasco, González Martínez, Salmorán de Tamayo, Moreno Flores, Del Río, Olivera Toro y Presidente Inárritu.—Ponente: Carlos del Río Rodríguez.—Secretaría: Fátima Sámano Hernández.

Sostiene la misma tesis:

Amparo en revisión 6285/82.-Héctor Emilio Balandro Campos.-16 de Octubre de 1984.-Unanimidad de 17 votos.-Ponente: Alfonso López Aparicio.-Secretaria: Atzimba Martínez Nolasco."

Informe 1984. Primera Parte, Pleno, Tesis 49, pp.365-366.

CAPITULO TERCERO

LA PUBLICIDAD REGISTRAL DEL TRAFICO JURIDICO INMOBILIARIO

- 3.1. Concepto de registro y sus antecedentes jurídicos
- 3.2. Reglamento vigente del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal
- 3.3. El sistema de información del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

LA PUBLICIDAD REGISTRAL DEL TRAFICO JURIDICO INMOBILIARIO

3.1. Concepto de registro y sus antecedentes jurídicos

Es materia de consenso que el registro de las fincas nace de la insuficiencia de manejar una cuenta para cada titular y en sus inicios tiene propósitos meramente administrativos, sin fines publicitarios, posibilidad que aún no se había contemplado.

Al definir el concepto de registro es oportuno mencionar a Enrique Giménez Arnau, quien lo define como "el órgano técnico de carácter público, encargado de notificar a la sociedad y hacer más eficaz, o plenamente eficaz, la constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles" (25).

El maestro Luis Carral y de Teresa, al abordar este tema, señalaba: "la necesidad de publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos" (26). Ante esa circunstancia, el registro emanado con propósitos administrativos para llevar una suma de los bienes de cada titular se transformó en uno cuya finalidad era brindar publicidad y seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. Consecuentemente, surgió el derecho registral.

Dicha modalidad del derecho tiene como función primordial vigorizar la seguridad del tráfico legal de inmuebles. Ello se logra mediante la atribución de efectos publicitarios a los asientos realizados en las hojas o folios con respecto a la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

Estos efectos declarativo-publicitarios atribuidos a la inscripción son más o menos categóricos según el método o sistema adoptado por la legislación. Todas las legislaciones tienen como común denominador efectos de hecho, consistentes en informar a toda persona interesada en los expedientes registrales y poner a su disposición los instrumentos donde constan las partidas o asientos registrales y las notas relativas al historial jurídico de cada bien inmueble. De allí estriba la denominación registro público.

Ese resultado publicista, limitante de los registros de índole meramente informativo, es el de mayor importancia jurídica y produce consecuencias por sí mismo. Por la razón única de su existencia, el registro público pugna contra la clandestinidad, algo naturalmente antagónico a la publicidad.

Otra relevante consecuencia jurídica del registro es crear un elemento valioso de prueba.

Tratándose de declaraciones de voluntad, la inscripción puede oponerse como condición de eficiencia, siendo ésta sim

plenamente declarativa.

El registro público de la propiedad inmobiliaria -ex presa don Rafael de Pina- es una "institución destinada a hacer constar los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava, o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre los inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener una repercusión en la esfera de los derechos reales; la constitución del patrimonio de familias; las fundaciones de beneficencia privada" (27). A esta definición agregaríamos, en general, todo título cuyo registro ordena la ley, a fin de oponer el derecho en él incorporado frente a terceros.

Antes de la vigencia del sistema registral por medio de folios el maestro Guillermo Colín Sánchez señalaba: "La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre una 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" (28).

El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado, generalmente del Poder Ejecutivo. Tiene como finalidad proporcionar publicidad a los actos jurídicos en lo que toca a los bienes raíces regulados por el Derecho Civil. Su forma ha sido realizada por la función notarial -y recientemente

por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología— con objeto de facilitar el tráfico jurídico inmobiliario por medio de un procedimiento legal cuyo objetivo es brindar seguridad jurídica.

El crecimiento y el desarrollo del tráfico inmobiliario, así como sus consecuencias, han obligado a los diversos ordenamientos legales a adoptar entre sus instituciones un sistema como el registral, a fin de evitar el tráfico desordenado.

Todo sistema registral inmobiliario tiende a proporcionar seguridad jurídica, pero no en todos los sistemas la otorgan o garantizan con la misma intensidad.

Para los objetivos de nuestro trabajo, los antecedentes del registro público de la propiedad son de suma importancia, en virtud de la seguridad jurídica que brinda a las transacciones, las cuales representan un volumen considerable de inversión.

Esta institución fue establecida en México a mediados del siglo pasado, mediante la creación de los oficios de hipotecas, — instituidos a su vez en España hacia la mitad del Siglo XVIII—. Dichos oficios servían para asentar los actos constitutivos de hipotecas, censos y otros gravámenes reales, en donde también se registraban las compraventas de bienes inmuebles gravados con cargas. La publicidad relativa a los bienes raíces se limitaba a dichos actos, pero imposibilitaba conocer la verdadera situación jurídica de los inmuebles. Los oficios de hipotecas se encontraban en ma—

nos de los particulares, debido a la ley expedida por Antonio López de Santa Ana en 1853. Las mencionadas concesiones u oficios eran objeto de remate por parte del Estado al mejor postor, aunque trabajaban bajo vigilancia y supervisión, del ayuntamiento y, para el cobro de derechos, se ajustaban a un arancel oficial.

Los sistemas registrales instrumentados en México son dos: el primero rigió el extenso período 1871-1978 y el segundo estuvo vigente a partir de 1979. Nuestras normas han seguido los lineamientos generales trazados por el derecho español, desde la Ley Hipotecaria de 1861 respecto al segundo. En los dos sistemas se adopta el método ecléctico, llamado declarativo para el asiento registral, y se establece la separación del registro y el catastro.

Desde el punto de vista de su eficacia, los antecedentes jurídicos del registro público de la Ciudad de México ubican tres sistemas registrales: el germánico, el francés y el australiano.

El primero conlleva un régimen de propiedad inmueble totalmente diferente al de la propiedad mobiliaria. Los inmuebles forman parte del territorio, en virtud de ser elementos constitutivos del Estado. Las relaciones jurídicas sobre los bienes raíces son de carácter eminentemente público y, por consiguiente, obligan al Estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gra

vámenes y extinción de los derechos reales sobre la propiedad inmobiliaria. Es por ello que el libro territorial o registro inmobiliario está bajo la custodia de los tribunales judiciales. Existe además una interrelación entre catastro y registro ya que el primero da a conocer la situación física de cada finca (ubicación, superficie o linderos) y el segundo informa acerca de la situación jurídica de dicha finca (de propiedad, gravámenes o servidumbre).

En lo que concierne a la forma de organización del registro en el sistema germánico, predomina el método de folio real. En éste cada finca posee su propio expediente, pues se controla por fincas consideradas como entidades jurídicas independientes de las personas adquirentes de algún derecho real sobre ellas. La hoja de papel denominada folio real, es el instrumento donde se inscribe el historial único del inmueble y los asientos practicados en esa foja tienen fe pública plena, independientemente del documento generador, de la inscripción; la validez o nulidad del acto o documento antecedente, no influye en la autenticidad de la inscripción. El registro germánico es constitutivo de derechos pues la calificación registral se dicta por resolución judicial. La hoja o folio tiene tres secciones. La primera se destina a las relaciones de propiedad; la segunda, a las cargas y a las limitaciones; y la tercera, a las hipotecas y gravámenes (29).

En el sistema francés, a diferencia del sistema germánico, el registro público de la propiedad no está al cuidado de

los tribunales. Además no existen diferencias entre el régimen de propiedad mueble e inmueble, en virtud de pertenecer ámbos al derecho privado. Tampoco hay vínculos entre catastro y registro, pues en este sistema, el catastro sólo sirve para efectos fiscales.

El maestro Ramón Sánchez Medal, al discurrir en este sistema, pone de manifiesto lo siguiente: "La propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles se adquiere por el solo consentimiento entre las partes, es decir, por un acuerdo extraregistro, y las inscripciones son potestativas, pues no tienen valor sustantivo propio, sino puramente declarativo, ni se hacen previo 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 inatacable el acto aun respecto a los terceros de buena fe" (30).

En cuanto a los efectos jurídicos originados, en el sistema francés, la inscripción no es constitutiva ni hace caso omiso del acuerdo de transferencia, de creación o de extinción del derecho. En este acuerdo, requisito inexcusable para la constitución, extinción o transferencia del bien, ya existe el tracto sucesivo, pues el documento debe hacer referencia al propietario anterior; también existe prioridad, ésta se lleva en forma escrita tomando en cuenta el orden cronológico; igualmente, hay que consi

derar a la calificación registral, consistente en la obligación del registrador de identificar a las personas y cosas para incluirlas en la inscripción. El registrador debe cerciorarse del derecho de transferencia y tener la aptitud de rechazar el título, si no reúne los requisitos omitidos.

En el derecho francés se registran todos los actos traslativos de dominio o modificativos de la propiedad inmobiliaria, así como los constitutivos o extintivos de los derechos reales; se ha llegado al extremo de exigirse el registro de los actos en los que es posible la traslación de derechos reales (las promesas de compraventa o la venta con reserva de dominio, por ejemplo).

Quien no registra su derecho es sancionado con la no oponibilidad a terceros. La persona adquirente de un derecho del titular registral, aun conociendo la existencia de algún vicio, no se considera de mala fe y sigue siendo amparado, pues para no protegerlo es necesario que haya un verdadero fraude. Es decir cuando el tercer adquirente se haya coludido con el propietario, lo cual provocaría perder el carácter de tercero.

La inscripción en el sistema francés no provoca un efecto positivo, sino todo lo contrario: el acto puede perjudicar a un tercero. No existe lo no registrado.

En el sistema australiano o de "Acta de Torrens", existían inicialmente dos tipos de títulos inmobiliarios: el llamado título directo, proveniente inmediatamente de la "Corona", por tanto, inatacable; y el derivado de ella. Debido a la ausencia de un sistema de registro inmobiliario se daba cabida a operaciones fraudulentas.

En un intento por resolver este problema, Sir Robert Torrens establece en Australia el sistema de inmatriculación voluntaria de los bienes raíces. Una vez establecido éste la finca quedaba sometida al sistema registral. El objeto de esta inmatriculación radica en comprobar la existencia de la finca, así como su ubicación, medidas y linderos, para hacer inatacable ese derecho a través de un documento único que controla registralmente el inmueble.

El procedimiento para inmatricular se seguía mediante la presentación de una solicitud de registro. Esta se examinaba por juristas e ingenieros, buscando el perfeccionamiento tanto legal como físico. De conformidad con los resultados del referido examen, se publicaban los elementos del caso, se individualizaba a la finca y al titular, se determinaba un plazo para que cualquier interesado pudiera oponerse — vencido el cual se efectuaba la inmatriculación de la finca— y se redactaba el correspondiente certificado del título. El título se expide en nombre del Estado y es irrevocable, consigna los datos descriptivos y los derechos del títu-

tulo, sirviendo de prueba y de sustento a la propiedad, según don Jerónimo González Martínez, citado por don Luis Carral y de Teresa (31).

3.2. Reglamento vigente del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal

Como estudiante de derecho y registrador de la propiedad inmobiliaria federal, he tenido la oportunidad de adquirir conocimientos y experiencias concernientes al tráfico de los bienes inmuebles que sucede en las entidades integrantes de la República Mexicana y sobre todo en el Distrito Federal. Es un tráfico complejo debido a su múltiple problemática urbana; se advierte desorden alrededor de la propiedad raíz e incongruencia entre el registro público local, el registro público federal y las necesidades de la metrópoli. Lo anterior nos permite encontrar en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal del 18 de agosto de 1978 - antecedente legal de la reglamentación actual del registro local- un excelente ejemplo del sector público por alcanzar la modernización de la centenaria institución registral (32).

Conforme al artículo 3000 del Código Civil para el área metropolitana el registro público funciona según el sistema y métodos determinados por el reglamento. A la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, dependiente del Departamento del Distrito Federal, corresponde: recibir, cali

ficar e inscribir los documentos y otros actos jurídicos encomendados por las leyes; expedir las constancias y certificaciones de las inscripciones y documentos existentes en los archivos; conservar y actualizar los registros y los archivos; y promover programas y métodos destinados a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema registral (33).

Mediante la institución registral — señala el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal— el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos precisados legalmente de este requisito, para surtir efectos ante terceros (34).

Con objeto de cumplimentar de manera óptima las disposiciones sobre la materia registral contenidas en el aludido Código Civil, así como en otros ordenamientos legales, y atender la distinta naturaleza de los bienes, actos y contratos de inscripción, el registro público se diversifica en tres ramos: inmobiliario, mobiliario y de personas morales.

Para nuestros propósitos, nos referiremos al sistema de registro inmobiliario, el cual se apoya en tres folios. La relación de los documentos que ingresan al registro público, así como los asientos originados para éstos, se practican en los folios de derechos reales y los folios auxiliares estimados convenientes, con arreglo a las necesidades del servicio y a juicio de

la Dirección.

La finca es considerada como la unidad básica registral y su historial jurídico se lleva por medio de un expediente único e intransferible, consistente en una hoja de papel plegada en tres partes iguales para facilitar su manejo.

El sistema registral se sustenta en el "folio de derechos reales" o "folio real". Conforme a la doctrina y legislación, se hace referencia a una serie de principios, bajo los cuales se rige el procedimiento registral vigente.

El sistema de folio real es el promotor principal en un registro local; por ello consideramos propicio acudir al pensamiento del maestro Guillermo Colón Sánchez, quien señala como principios registrales los siguientes: publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad (calificación) y presunción de exactitud registral en sus manifestaciones de legitimación y fe pública (35).

El procedimiento registral es un conjunto de actos, formas y formalidades de observancia necesaria para que determinados actos jurídicos previstos por la ley alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad.

Estos actos, formas y formalidades tienen su fuente inmediata en el Código Civil y la mediata en el Reglamento del

del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Acorde con el principio de publicidad, el procedimiento registral se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos. Se configura a través de un instrumento público autorizado por fedatarios. Dicha seguridad tiene como soporte la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas y logra, así, la protección de los derechos inscritos.

El procedimiento registral es público y entabla una relación jurídica entre el Estado y los particulares que solicitan el servicio. El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 3001, así lo establece: "El Registro será público, los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo solicitan, que se enteren de los asientos que obren en los folios..."

El reglamento de la materia, en su título tercero titulado "Del Procedimiento Registral", en consonancia con el mencionado Código, indica: "El servicio registral es de orden público y la instancia respectiva se entiende formulada con la sola presentación de los documentos acompañados de solicitud por escrito..."

La solicitud escrita se realiza a través de la forma proveída de copias y es proporcionada por la institución a

quien la requiera. Esta forma se denomina folio diario de entradas y trámite y tiene un doble objetivo:

a) servir de instrumento para los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos y

b) funcionar como medio de control de éstos, pues el documento se acompañará de este folio en las distintas fases del procedimiento.

Este tema será motivo de mayor explicación en el inciso 5.2 del capítulo quinto del presente trabajo recepcional.

El documento objeto de inscripción, acompañado de la solicitud de entrada, deberá presentarse para su registro en la oficina de oficialfa de partes, a efecto de tomar razón en la primera de sus hojas útiles y en la propia solicitud. A ésta se le otorgará el número de presentación correspondiente y al interesado se le entregará copia de la petición con tal número como constancia. La devolución del documento, una vez registrado o denegado, se hará contra entrega del comprobante respectivo o, en su defecto, contra la firma del solicitante (previa identificación) en caso de extravió del comprobante de entrada del documento.

Una vez que los documentos ingresen a la oficina de oficialfa de partes serán turnados a la oficina de calificación e inscripción. Después, en orden cronológico respecto al número de

número de entrada y en forma proporcional, se enviarán a los registradores, quienes dentro de los cinco días hábiles siguientes procederán a la calificación registral. Así, se determinará si son inscribibles de acuerdo al Código Civil, al reglamento de la materia y demás leyes aplicables a cada operación.

El registrador suspenderá o denegará la anotación o inscripción de los documentos cuando éstos se ubiquen dentro de los supuestos enumerado en el artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal; se procederá a la suspensión cuando el documento adolezca de defectos u omisiones subsanables. En el caso de que estas omisiones o defectos no sean subsanables, el registro será denegado.

Los documentos deben reunir formas determinadas, de acuerdo con lo enunciado en la definición de procedimiento registral. Si se trata de documentos constitutivos de hipotecas o cuando se consignent operaciones traslativas de dominio, deberá adjuntarse a éstos un certificado de libertad de gravámenes. Este es expedido por la propia institución a través de la oficina de certificaciones, siempre y cuando se haya hecho la búsqueda por un período de veinte años anteriores a la fecha de la operación pretendida y para cada finca contenida en el instrumento o documento objeto de inscripción.

La vigencia de dicho certificado será de treinta días hábiles; término prorrogable por noventa días más, si el segundo aviso preventivo citado en el artículo 3016 del Código Civil se fija para los efectos preventivos.

Para los efectos publicitarios dentro del procedimiento registral, las determinaciones suspendidas o denegatorias por parte de los registradores se publicarán en el medio de difusión legal de la institución (boletín del registro) a más tardar el día hábil siguiente a aquél en el cual fueran pronunciadas. Dicho órgano informativo es una creación novedosa en el foro de registros públicos.

Los documentos respectivos, previstos por la razón fundamentada de su rechazo, serán remitidos de inmediato a la oficina jurídica, con objeto de confirmarlos, rechazarlos o bien indicar la improcedencia de la objeción por parte del registrador y ordenar la realización de la inscripción. Para ello se turnará nuevamente el instrumento al registrador, quien procederá al trámite registral.

Al recibir el documento enviado por la oficina jurídica, el registrador practica la inscripción; pero en caso de considerar insuficiente la revisión realizada por la oficina jurídica, turnará el documento al cuerpo de auxiliares de la dirección para que emita la opinión definitiva respecto a la inscripción del

documento. Si resulta procedente, el testimonio se enviará de nueva cuenta al registrador, pero si el dictamen resuelve improcedencia, dicho instrumento se depositará en la oficina de oficialía de partes para que el interesado lo recoja.

· Cuando el documento no haya procedido por concepto de derechos o cualquier otro requisito de legalidad, se pondrá a disposición del interesado, quien tendrá un plazo de diez días para subsanar lo anterior en la oficina jurídica, antes de dicha devolución.

Si lo que procede a la calificación registral es la inscripción o anotación en los folios reales — en los cuales se deben asentar las notas de presentación, anotaciones preventivas inscripción y cancelaciones—, el documento también se pondrá a disposición del interesado, pero esta vez sellado y firmado por el director y el registrador.

3.3. El sistema de información del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal

La finca es, en el Distrito Federal, la unidad básica del sistema registral, por la cual se abrirá un folio real para cada una. El folio real es el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos, referidos a una misma finca.

A cada folio debe dársele, en forma ascendente, el número registral correspondiente. Este ha de ser invariable. Los números registrales son controlados por la oficina de instrumentación técnica, la que los distribuye a la oficina de calificación e inscripción para practicar, así, los asientos registrales.

Los datos inmobiliarios contenidos en el folio son captados por medios mecánico-eléctricos o computacionales, a fin de proporcionar la publicidad formal con exactitud y prontitud. La computadora utilizada para arrojar la información es de gran capacidad por ser de texto libre (36).

El público usuario puede obtener información de los instrumentos registrales, mediante las siguientes llaves de acceso a la terminal de la computadora:

- Folio (número)
- Nombre (propietario)
- Dirección (ubicación)
- Colonia
- Delegación política
- Código postal

- Antecedentes registrales y
- Número catastral

Una vez captados, almacenados y procesados los datos por la computadora, el registro público de la propiedad es tá en condiciones de expedir las constancias e incluso las certi ficaciones solicitadas por el interesado.

La publicidad registral formal se expresa o mani fiesta por medio de certificados extendidos por el depositario de la fe pública registral y el titular de la oficina registradora, en oposición a la denominada publicidad material que consiste en exhibir o mostrar a los usuarios los contenidos de los folios rea les.

El acto mediante el cual el registrador da fe, testifica y hace patente la existencia de un asiento registral se denomina certificación de inscripción, y puede relacionarse con una partida asentada en los viejos libros o en los actuales folios, alusiva a la propiedad o derecho derivado de aquélla.

La certificación de no inscripción es un acto a cargo del registrador para dar fe de la inexistencia de registro en los libros del antiguo sistema registral o en los folios reales de la oficina, en relación con un bien inmueble determinado y de conformidad con la información señalada por quien lo solicitó.

De acuerdo con el Manual de Organización de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (37), las funciones genéricas de su Unidad de Procesamiento Electrónico de Datos estriban en capturar, procesar, almacenar y proporcionar información a las unidades administrativas de dicha dirección y a los usuarios, mediante el uso del sistema computacional. Las funciones específicas de esta unidad son:

- Diseñar, implantar y mantener los sistemas de cómputo electrónico necesarios para el funcionamiento de las unidades sustantivas y de apoyo de la Dirección General.
- Captar, procesar y almacenar los datos correspondientes a las funciones sustantivas y de control administrativo.
- Almacenar, controlar y custodiar las fuentes de información que respaldan los archivos magnéticos.
- Proporcionar servicios de consulta a los interesados acerca de lo contenido en las fuentes o dispositivos electromagnéticos.

- Informar a las autoridades sobre la situación que guardan los asuntos encomendados y los resultados alcanzados en los plazos y fechas establecidos.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- (25) Memoria del I Congreso Nacional de Derecho Registral. Toluca, Estado de México, Editorial Libros de México, S.A., julio de 1975; pág. 79
- (26) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, Sexta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1975, pág. 215
- (27) PINA RAFAEL de. Diccionario de Derecho. Décima Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1981, pág. 415
- (28) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa, S.A., México, 1979, pág. 17
- (29) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. cit., pág. 234
- (30) SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato, Contrato en Especial, Registro Público de la Propiedad. Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1980, pág. 468
- (31) CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. cit., pág. 234
- (32) Diario Oficial de la Federación del 30 de agosto de 1978.
- (33) Artículo 53 del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal. Diario Oficial de la Federación del 17 de enero de 1984, pág. 39
- (34) Diario Oficial de la Federación del 6 de mayo de 1980.
- (35) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. cit. pág. 80
- (36) I.B.M. por las iniciales en el idioma inglés de International Business Machines que usa sistemas de información IBM de México, S.A. Esta empresa comercializa las máquinas que utiliza el Registro Local.
- (37) Departamento del Distrito Federal. Manual de Organización de la Dirección General del Ramo, referencia 02-01, fecha de vigencia 18 de marzo de 1983, pág. 41

CAPITULO CUARTO

EL NOTARIADO PUBLICO Y LA SEGURIDAD Y PUBLICIDAD AL TRAFICO INMOBILIARIO

- 4.1. Concepto de fe pública notarial en la Ley del Notariado para el Distrito Federal**
- 4.2. El registro público de la propiedad: depositario de la fe pública registral y calificador de las actas y escritura notariales**
- 4.3. El notariado y el regisrro público de la propiedad**

EL NOTARIADO PUBLICO Y LA SEGURIDAD Y PUBLICIDAD AL TRAFICO INMOBILIARIO

4.1. Concepto de fe pública notarial en la Ley del Notariado para el Distrito Federal

Los precursores de quienes en la actualidad dan fe pública sobre actos jurídicos mediante patente estatal, pudieran encontrarse en aquellos amanuenses que con aptitud caligráfica redactaban entre los hebreos los asuntos o negocios del monarca, del estado-ciudad y de sus pobladores. Es decir los escribas del rey, de la ley, del pueblo y del Estado.

El uso del papiro en el antiguo Egipto es el antecedente de las hojas de papel notarial para integrar un libro de protocolo. En ese entonces, los escribas sacerdotales eran responsables de redactar minuciosamente y correctamente los contratos o negocios privados, como amanuenses del funcionario facultado para autenticar los actos, estampando su sello de cierre: magistrado de Egipto.

La Grecia clásica aporta al mundo occidental la conveniencia de atribuir a oficiales públicos la responsabilidad de redactar los documentos de los ciudadanos y dar forma y registrar los contratos privados, así como los tratados públicos: *syngraphos*, *apographos* y *mnemon-promnemon*.

Las leyes romanas asignaban funciones notariales a diversas personas, cuya práctica ritual daba solemnidad al acto: *tabe*

llo, totarius, amanuensiis, argentarios y tabullarius.

Casi la totalidad de los estudiosos de este tema coinciden en señalar que el tabullarius — quien desempeñaba funciones oficiales del censo y, quizá debido a la costumbre, guardaba y cuidaba documentos oficiales—había adquirido la práctica común de custodiar testamentos, escrituras o contratos y documentos relativos a otros actos de los ciudadanos. Después surgieron los tabelliones, dedicados a redactar y guardar testamentos e instrumentos privados; éstos profesionales privados de origen consuetudinario pueden ser los más auténticos antecesores del notario público moderno.

Durante la Edad Media, en Europa, se advierte a los escribanos como fortalecedores de la función de los fedatarios; en el siglo XIII aparece ya el notario en su carácter de depositario de la fe pública.

Para el maestro Enrique Giménez Arnau, la evolución de la función notarial se ubica en Castilla, España, con el Fuero Real del año 1255 que otorga al oficio del escribano los caracteres de público, honrado y comunal, pues lo desempeñó para todos hasta la Ley Orgánica Española del año 1862. La generalidad de autores consultados ubican en el año 1234 el inicio de dicho progreso, cuando Rolandino Rodulfo se hace notario y maestro en Bolonia, Alemania con el propósito de conocer profundamente el derecho notarial y difundirlo a través de sus libros "Summa Artis Notariae" (cuya fi

nalidad primordial estriba en corregir y mejorar las formulas notariales en uso) y "Tractus Notularum", el cual introduce a la actividad notarial a través de estudios sobre derecho notarial y derecho sustantivo relativo al ejercicio notarial (38).

Debido a la seguridad legal — evidencia de la existencia de leyes muy antiguas en España—, la Europa Medieval empieza a institucionalizar y perdurar la figura del amanuense o escribano como un cargo público que fortifica la función del fedatario público. En 1503 se ordena a los escribanos asentar los derechos de las partes, tanto en el registro como en las cartas probatorias, conforme a la declaración de aquéllos. Así, se promulgan las leyes sobre la integración del protocolo notarial.

Esas disposiciones legislativas disponían fuera íntegro, recogido directamente del otorgamiento público; en lugar de una lista o relación de operaciones o negocios, los documentos originales se conservaban por el escribano quien expedía exclusivamente copias literales de esos originales; cada escribano tenía un libro encuadernado para escribir todas las notas relativas a los contratos, donde especificada las condiciones y cláusulas, así como las partes renunciaciones y sumisiones.

El notario mexicano Bernardo Pérez Fernández del Castillo afirma: "En el siglo VI de la era cristiana por primera vez existe una regulación positiva del notariado, debida a Justiniano

que en su enorme obra de compilación y legislación conocida como Corpus Juris Civilis dedica las novelas XLV, XLVIII y LXXVI a regular la actividad del notario, al protocolo y otorga el carácter de fidedigno y de pleno valor probatorio al documento notarial". En la Edad Media — agrega el especialista— "la forma notarial evolucionó y fue regulada de manera más precisa" y en el siglo XIII — concluye— "al igual que en otro tiempo Justiniano hizo en Constantinopla, en España Alfonso X el Sabio realiza una majestuosa obra de recopilación y de legislación, primero con el Fuero Real, después con el Espéculo y finalmente con las Siete Partidas en las que se incluye la regulación de la actividad del escribano; de manera que en esta legislación la facultad de dar fe pública le corresponde al Rey, quien la delega" (39). En esa época, otorgar la atribución para redactar y dar fe de las cartas de la Corte del Rey de las ciudades y villas representaba una gran investidura y significaba mucha confianza de parte del monarca, por lo cual era su-gerible la opción de la fe pública.

Ante todo lo anterior se torna imperioso analizar el concepto de fe pública.

Por definición generalizada, la acepción "fe" es la creencia dada a las cosas debida a la autoridad de quien las dice o atribuida a su fama pública. Etimológicamente, deriva de la palabra latina fides, pero de manera indirecta del griego peitheio: yo persuado.

El vocablo "pública", significa: patente, manifiesta, notoria, advertida, vista o sabida por todos. Desde el punto de vista de su etimología, proviene de *populicum*: del pueblo.

En el lenguaje jurídico, según coincidimos con Froylán Bañuelos Sánchez (40), fe pública quiere decir: creencia manifiesta o notoria con la particularidad de ser pública, o sea, contrapuesta a lo privado. El autor mencionado afirma que en la fe pública existen íntimas relaciones con la buena fe, la verdad y la plena fé; en virtud de ellas entendemos cuando estamos ante un estado psicológico colectivo, una aseveración de realidad y una medida de eficacia probatoria, respectivamente. La actividad notarial es una función del Estado a cargo de un particular investido de fe pública, convirtiéndose ésta en calidad propia acordada a ciertos instrumentos por la mera intervención del notario.

El maestro Luis Carral y de Teresa sostenía la existencia de dos tipos de fe pública: originaria y derivada (41). Aquélla se presenta cuando el hecho se traslada al papel en forma de narración y es captado directa y coetáneamente por la vista y el oído del funcionario. Esta se manifiesta cuando el funcionario no actúa sobre hechos, bienes o personas, sino exclusivamente sobre documentos preexistentes.

La fe pública notarial se da en razón a la necesidad general de toda prueba, pues si el derecho objetivo se expresa condicional y en forma abstracta, su aplicación necesariamente, implica la verificación del hecho presupuesto en la norma. Dicha fe notarial satisface esa necesidad. El notario público interviene y actúa en el momento de la producción del acontecimiento, en el instante mismo de la generación del hecho, según palabras del propio Carral y de Teresa (42). Cuando se requiere a alguien con interés jurídico, se le solicita hacer constar el acto, siempre y cuando le signifique un resultado jurídico favorable y no cuando la consecuencia represente una sanción, pues en este caso el sujeto activo del ilícito tendrá interés en evitar la existencia de toda prueba.

La fe pública es una atribución del Estado originada en el "ius imperium" ejercida por medio de sus órganos. En concordancia con el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, "en el sistema jurídico mexicano el notariado forma parte de la organización del Poder Ejecutivo. El notario recibe la fe pública del titular de este poder, por disposición de la ley" (43). De esta meridiana interpretación doctrinal se colige: El Estado es el depositario originario de la fe pública, la cual no pierde aun cuando la hubiera delegado en un particular. Ello puede advertirse en lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley del Notariado para el Distrito Federal: "La función notarial es de orden público. En el Distrito Federal corresponde al Poder Ejecutivo de la Unión ejercerla por

conducto del Departamento del Distrito Federal, el cual encomendará su desempeño a particulares, licenciados en derecho, mediante la expedición de las patentes respectivas" (44).

El notario es el funcionario público investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma, en los términos de ley, a los instrumentos donde se consignen los actos y hechos jurídicos, cuya formulación se hace a petición de parte; en tal virtud, el fedatario tiene el derecho de cobrar honorarios conforme al arancel.

La fe pública notarial representa la aptitud y capacidad de quien está investido de ella para hacer creíble aquello que testimonia.

- 4.2. El registro público de la propiedad: depositario de la fe pública registral y calificador de las actas y escritura notariales.

Si analizamos el concepto de fe pública notarial como un atributo del Estado delegado a un particular, consistente en la facultad de autenticar y dar forma legal a los instrumentos donde se asientan los hechos y actos jurídicos a petición de parte, resulta provechoso advertir la existencia de diferentes clases de fe pública, tan relevantes como la notarial. Estas son la fe pública mercantil, judicial y, sobre todas, la registral.

El maestro Ramón Sánchez Medal, al formular sus comentarios sobre el nuevo Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, pondera la importancia de la fe pública registral y sostiene: "Para que los bienes raíces tengan el valor que razonablemente les correspondá y puedan ser aceptados en garantía de créditos con intereses proporcionados, para el desarrollo de un sano crédito territorial, es necesario que esos mismos bienes tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica, que son precisamente los objetivos primordiales" (45) de esa institución. De esta aseveración se deduce que ese régimen no es factible sin una base sólida en la cual se sustente el tráfico jurídico inmobiliario, este basamento lo encontramos en la fe pública registral.

El abogado Víctor Manuel Lechuga Gil, en relación a los terceros frente al registro público de la propiedad, nos advierte que cuando esta institución declara o publica un acto, éste se presume exacto, con presunción juris et de jure (46); el contenido de sus anotaciones o inscripciones se supone en beneficio de terceros, pero los beneficios del registro público no deben, de ninguna manera, alcanzar los casos de suplantación de personas ni de falsificación. El principio de la fe pública registral constituye, pues, la manifestación más importante de la presunción de exactitud y veracidad del registro público de la propiedad.

Con apoyo en la fe pública registral, la inscripción

de un acto jurídico se considera exacta en beneficio del adquirente. A un contratante confiado en el contenido de su asiento registral, se le protege en su adquisición, sustituyéndose en el tráfico jurídico inmobiliario la facultad material de disposición del bien, por el contenido del registro, aunque éste no corresponda a la realidad jurídica.

En la fe pública registral se sustenta el registro público de la propiedad. Conforme a este principio, se otorga plena seguridad a quien adquiera el dominio o algún derecho sobre un inmueble del titular inscrito. En este sentido, se considera al transferente como propietario o dueño en los términos aparecidos en las partidas registrales, y se legitiman o convalidan los efectos de titularidad en el supuesto caso de no serlo verdaderamente, o cuando su derecho estuviera limitado por causas ajenas al registro y aun por inexactitud de éste.

El efecto sustancial de la fe pública registral consiste en conservar o mantener en su adquisición al tercer adquirente, incluso cuando posteriormente se llegara a anular el derecho del otorgante por causas no asentadas en el registro público de la propiedad; el verdadero titular podrá entonces disponer de acciones reales o personales para obtener el resarcimiento de perjuicios contra el causante de sus daños, quedando el Estado al margen del problema de reparar, pues el sistema registral es declarativo de derechos, a diferencia de lo ocurrido en los sistemas donde la ins

cripción los constituye.

Algunos autores de derecho notarial casi soslayan el análisis de la fe pública registral; pero al hacer la división de la fe pública reconocen la existencia de la registral como una nueva categoría. Dice Froylán Bañuelos Sánchez, al citar la posición de Lavandera manifestada en 1921: "La escritura establece una verdad para todos: la existencia del acto y la fecha o momento de celebrarse y comenzar sus efectos. Para extenderlos a terceros debía publicarse notificándosele solemnemente, para que llegara a su conocimiento y ninguno la ignorase. La forma documental era pública y auténtica, con efectos de probar el acto plenamente entre las partes y para todos. Pero sólo podría producirlos cuando se abriese el protocolo para ejercitar el derecho en la vía judicial, o en sus preliminares (...)-"La inscripción realiza las funciones civiles de la forma que da existencia al acto"(...). El documento auténtico se hace público por medio de otro que lo copia (más o menos a la letra) para desplegar la autenticidad de su fuerza probante del acto a favor o en contra de cualquier interesado, desde la fecha de su inscripción" (47).

El depositario de la fe pública registral debe ser un perito en derecho con amplia experiencia profesional y de reconocida solvencia moral. Ello radica en que es la persona facultada por el Estado para proporcionar el servicio de publicitar los actos jurídicos formalizados notarialmente cuando conforme a la

ley se precisa de este importantísimo requisito para surtir efectos ante tercero. Según el Código Civil para el Distrito Federal, los documentos que sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros: el registro protege los derechos adquiridos por el tercero de buena fe una vez inscritos, aun cuando después se anule el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro (48).

La actividad del notario queda supeditada a la calificación del depositario de la fe pública registral. El derecho registrado se presume que existe y pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo; se considera que el titular de una inscripción de dominio o posesión es dueño del inmueble por mandato legal (49).

Para inscribir o anotar cualquier título expedido por algún notario, deberá estar previamente asentado el derecho de la persona otorgante o de quien vaya a resultar perjudicado por la inscripción, a no ser que se trate de inmatriculación. Una vez anotado un título no podrá inscribirse otro de igual o anterior fecha, en caso de referirse al mismo inmueble o derecho real, cuando aquel se le oponga o sea incompatible.

El Código Penal para el Distrito Federal establece en la fracción VII de su numeral 387: Comete el delito de fraude

quien vende a dos personas un mismo bien raíz, sin convenir ser copropietarias y recibe el precio de la primera o de la segunda enajenación, de ambas o parte de él, o cualquier otro lucro con perjuicio del primero o del segundo comprador.

Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos notariales presentados para la práctica de alguna inscripción o anotación, la cual suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

- Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;
- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;
- Cuando las funciones ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento no hagan constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;
- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;
- Cuando haya incompatibilidad ante el texto del documento y los asientos del registro;

- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los cuales se constituya un derecho real o en el caso de que no se fije la cantidad máxima garante de un gravamen, tratándose de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011 del Código Civil para el Distrito Federal;
- Cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada, y
- Cuando falte algún otro requisito que deba llevar el documento de acuerdo con el código de referencia u otras leyes aplicables.

4.3. El notariado y el registro público de la propiedad

De acuerdo con el profesor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, "el notario, sin ser un empleado del fisco y sin recibir remuneración de éste, es un eficaz colaborador, con triple carácter de verificador, liquidador y enterador de impuestos (...). El notario como verificador de impuestos debe comprobar que todos los documentos que se le presenten como antecedentes o relacionados con el instrumento que va a autorizar estén debidamente requisitados en cuanto al pago de los impuestos correspondientes. Es pertinente hacer notar que el notario no tiene el carácter de retenedor, aunque algunas leyes equivocadamente así lo mencionan.

Si se opinara que es retenedor, el recibo que expide el notario al causante sería suficiente para acreditar el pago del impuesto (...). A mayor abundamiento, el notario no puede recibir ninguna cantidad de la que pudiera retener parte de pago del precio. Su actividad se reduce exclusivamente a liquidar el pago de impuesto y si el causante no le da el importe para enterarlo, el notario autoriza sólo preventivamente la escritura desligándose de cualquier responsabilidad. Cuando dichos impuestos no estén pagados o lo estén de manera incorrecta tendrá que denunciar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público dicha circunstancia. El notario se convierte en un eficaz agente del fisco quien aprovecha los conocimientos técnicos y jurídicos, así como la calidad moral de aquél en forma gratuita" (50).

Estas funciones las desempeña de acuerdo con lo estipulado por las fracciones I y II del artículo 26 y numeral 73 del Código Fiscal de la Federación, el segundo párrafo del artículo 33 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el artículo 6° de la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y los artículos 5° y 29 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

De la opinión transcrita, se podría colegir: los instrumentos notariales quedan fiscalmente perfeccionados, con la verificación y liquidación del pago de impuestos, pero el legislador mexicano ha facultado al registrador público de la propiedad para supervisar el cabal cumplimiento de las obligaciones fiscales.

Esto lo explica en forma clara Alfonso Velázquez Estrada: "Al registrar la calificación registral con vista en la ley, en los propios documentos presentados y en el contenido de los libros del registro, tendrá la base para determinar si el título es digno de extenderle un asiento o si procede denegar o suspender su inscripción. Verificará además que se cumplan con otros requisitos señalados por las leyes aplicables, entre las cuales se encuentran las de carácter fiscal" (51).

Para inscribir los actos o documentos es requisito sine qua non exigir no sólo el pago de los derechos por concepto de operaciones consignadas en el documento, circunstancia indicativa de la responsabilidad del registrador como funcionario fiscal.

El maestro Guillermo Colín Sánchez, al aludir a la quinta etapa del procedimiento registral de la propiedad, expresa: "Este acto, a cargo del personal especializado, se lleva a cabo tomando en cuenta la naturaleza del documento a inscribir y los actos en él consignados, para así proceder a cuantificar el monto de los respectivos derechos con arreglo a las leyes fiscales aplicables al caso" (52). El servicio prestado por el Estado a través de las oficinas del registro, está condicionado al cumplimiento de una contraprestación: el pago de los derechos. Si no hay contraprestación no puede haber servicios, a menos de incurrir en responsabilidad oficial; no existirá el registro si no se han pagado los

derechos a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Según las reformas del artículo 5° de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, "el registro público de la propiedad únicamente inscribirá actos, contratos o documentos cuando se compruebe que no existen adeudos pendientes sobre contribuciones relacionadas con inmuebles" (53). Desde esta perspectiva, concierne al registrador la supervisión fiscal de los impuestos federales y locales liquidados por los notarios ante quienes se otorgan los instrumentos correspondientes.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- (38) GIMENEZ ARNAU, Enrique. Introducción al Derecho Notarial, editado en Madrid, España, 1944, págs. 55 y 56.
- (39) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial, Editorial Porrúa, S.A., México, 1981, pág. 1 y siguientes.
- (40) BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. Derecho Notarial, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1977, págs. 32 y 33.
- (41) CARRAL Y DE TERESA, Luis, Op. cit., págs. 58 y 59.
- (42) CARRAL Y DE TERESA, Luis, Ibidem., pág. 60.
- (43) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Ibidem. pág. 125
- (44) Diario Oficial de la Federación del 3 de enero de 1980.
- (45) SANCHEZ MEDAL, Ramón. El Nuevo Registro Público de la Propiedad, distribuido por Librería Porrúa, Hnos. y Cía., S.A., México, 1979, pág. 5.
- (46) LECHUGA GIL, Victor Manuel. Terceros Frente al Registro Público de la Propiedad, edición del Gobierno del Estado de México, Toluca, Edo. Méx. 1980, pág. 73 y siguientes.
- (47) BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. Op. cit., pág. 22.
- (48) Artículos 3007 y 3009.
- (49) Artículo 300
- (50) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. cit., págs. 313 y 314.
- (51) VELAZQUEZ ESTRADA, Alfonso. La Función Registral Frente a la Función Administrativa y Jurisdiccional, edición del Gobierno del Estado de México, Toluca, Edo. Méx. 1980, págs. 30 y 31.
- (52) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. cit., págs. 168 y 173.
- (53) Diario Oficial de la Federación del 29 de diciembre de 1983, primera sección, pág. 24.

**JURISPRUDENCIAS DICTADAS POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DE LA NACION EN RELACION CON ALGUNOS TEMAS DEL PRESENT
TE CAPITULO.**

"REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD. MEDIO DE DEFENSA LEGAL QUE DEBE AGOTARSE PREVIAMENTE AL AMPARO PROMOVIDO CONTRA LA NEGATIVA A INSCRIBIR UNA ESCRITURA. Según criterio sostenido por este Tribunal Colegiado en la tesis número 18, visible a fojas 305, Tercera Parte, publicada en el Informe correspondiente al año de 1981, el juicio de garantías en contra de la negativa del Registrador Público de la Propiedad es improcedente, si el quejoso no hubiere cumplido con el principio de definitividad agotando previamente el medio de defensa legal establecido en el artículo 3050 del Código Civil para el Estado. Ahora bien, de lo dispuesto en ese precepto y en los diversos 3051 y 3052 del mismo Código se deduce que tal medio de defensa legal constituye un verdadero juicio en el cual debe demandarse la calificación del título hecha por el Registrador Público al negar la inscripción y obviamente, éste reviste el carácter de demandado, entablándose la litis entre ambas partes con el ofrecimiento y desahogo de las pruebas respectivas, decidiéndose el juicio con una sentencia que apruebe o desapruebe la calificación del título.

Amparo en revisión 88/84.-Eloísa Rojas Sánchez y Coag.-24 de febrero de 1984.-Unanimidad de votos.-Ponente: Mario Gómez Mercado.-Secretario: José Guerrero Lázcares."

Informe 1984, Segunda Parte, rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación por su Presidente. Segunda Parte.-México, 1984.-Mayo Ediciones, S.de R.L., Tesis 23, p.280.

" REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIO
NES HECHAS EN EL.

Las inscripciones hechas en el Registro Públi
co de la Propiedad tienen efectos declarativos
y no constitutivos, de tal manera que los dere
chos provienen del acto jurídico declarado pe
ro no de la inscripción, cuya finalidad es dar
publicidad al acto y no constituir el derecho.

Sexta Epoca. Cuarta Parte.

Vol. XV. Pág. 263. A.D. 3649/56.-Carlos
Lagunas Govantes. Unanimidad de 4 votos.
Vol. XV. Pág. 275. A.D. 103/57.-María -
Matamoros Vda. de Soria.-5 votos.
Vol. XIX. Pág. 215. A.D. 6604/57.-Simón
A. García.-5 votos.
Vol. XLIII. Pág. 78 A.D. 5036/55.-Alejo
Roberto Pérez.-Unanimidad de 4 votos.
Vol. XLV. Pág. 87. A.D. 5438/60.-Emilio
Ortiz.- 5 votos."

EMBARGOS, EFECTOS DEL REGISTRO DE.

"Los contratos que deben registrarse, no surten efectos contra terceros mientras no hayan sido inscritos; de modo que si una compraventa se registra con posterioridad a la fecha en que se trabó embargo sobre el inmueble que se enajena, dicha venta, aunque traslativa de la propiedad para el comprador, no se puede oponer al embargante, que adquirió derechos respecto del bien raíz vendido, con anterioridad a la fecha en que inscribió la compraventa en tanto que el embargante sí puede oponer al comprador, los derechos reales que se derivan del secuestro debidamente registrado."

**Jurisprudencia, Tesis de Ejecutorias 1917-1975,
Cuarta parte, Tercera Sala, pp. 561-562.**

REGISTRO PUBLICO. CANCELACION DE INSCRIPCIONES DE EMBARGOS
EN EL.

" No basta el solo transcurso del término de tres años, a partir de la fecha de la inscripción de un embargo, para que se pueda ordenar su cancelación, sino que es necesario que ese lapso coincida con una absoluta inactividad procesal por igual tiempo, imputable al actor, que haga racionalmente presumir, para explicar tal inactividad, la existencia de novación, transacción o algún otro arreglo entre las partes, que deba privar de fuerza al embargo.

Quinta Epoca:

Tomo XL. Pág. 1133.-Huerta Lamberto de la (Suc. de.).
Tomo LII. Pág. 1558.-Banco del Estado de México. S.A.
Tomo LVIII. Pág. 1121.-Godoy Enrique.
Tomo LXXIII. Pág. 1020.-Molina Wistano.
Tomo LXXV. Pág. 3026.-Nájera Genoveva."

"REGISTRO PUBLICO, CANCELACION DE
INSCRIPCIONES DE EMBARGOS EN EL.

"No basta el solo transcurso del término de tres años, a partir de la fecha de la inscripción de un embargo, para que se pueda ordenar su cancelación, sino que es necesario que ese lapso coincida con una absoluta inactividad procesal por igual tiempo, imputable al actor, que haga racionalmente presumir, para explicar tal inactividad, la existencia de novación, transacción o algún otro arreglo entre las partes, que deba privar de fuerza al embargo.

Quinta Epoca:

Tomo XL, Pág. 1133.-Huerta Lamberto de ka (Suc.de).
Tomo LII, Pág. 1558.-Banco del Estado de México, S.A.
Tomo LVIII, Pág. 1121.-Godoy Enrique
Tomo LXXIII, Pág.1020.-Molina Wistano.
Tomo LXXV, Pág.3036.-Nájera Genoveva."

Jurisprudencia, 1917-1975, Cuarta Parte, Tercera Sala. Tesis 314, p.954. México, 1975.

**"EMBARGO PRACTICADO EN BIENES SALIDOS
DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR. ILEGALIDAD
DEL.**

"El embargo sólo puede ser eficaz cuando recae en bienes que corresponden al demandado, y no es jurídico que por no haberse inscrito oportunamente la compraventa, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar lo que ha salido del patrimonio de éste..

Quinta Epoca:

Tomo CI, Pág.2721.-González Torres
Jesús.
Tomo CV, Pág.798 .-Nuñez Antonio.
Tomo CVIII, Pág.1005.-Limantour
Alfredo.
Tomo CVIII, Pág.2444.-Limantour
Alfredo.
Tomo CXVIII, Pág.245.-García Soto J.
Jesús."

Jurisprudencia, 1917-1975. Cuarta Parte, Tercera Sala, Tesis 186, p. 563. México, 1975.

"REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL.—Aún cuando en el caso no existe prueba directa de que se hubiera notificado al mandatario la revocación del poder, al quedar debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio dicha revocación, debe surtir sus efectos desde la fecha de la inscripción, puesto que si surte efectos contra terceros, con mayor razón debe surtirlos en relación con el mandante y el mandatario, máxime que en el presente caso dicho mandatario vendió a su hija y se dio por recibido del precio, por lo que realizó un acto ilícito por carecer de facultades para enajenar, y simulado por que no probó la entrega del precio.

Amparo directo 6703/80.—Miguel Angel Collado Cantú.—21 de enero de 1983.—5 votos.—Ponente: J. Ramón Palacios Vargas.—Secretario: Enrique Dueñas Sarabia."

Informe 1983, Segunda parte, Tercera Sala, Tesis 97, p. 75.

"REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, INFORMES
DE LOS ENCARGADOS DEL, PROCEDENCIA DEL AMPA
RO CONTRA LA RECTIFICACION DE LOS.

Si el encargado del Registro Público de la Propiedad informa inexactamente, que cierto predio no tiene gravamen alguno, cuando sí reportaba un embargo debidamente registrado, y por esa omisión, se lleva adelante el remate de dicho predio, y sin citar al interesado, aunque el efecto directo e inmediato del amparo que al respecto se promueva, de concederse, sería la rectificación del aludido informe o certificado del citado encargado, tal rectificación puede colocar al presunto agraviado en condiciones de combatir por los medios legales conducentes, dicho remate, por lo que no es notoria e indudable la causa de improcedencia consistente en la consumación irreparable de los actos reclamados, para desechar de plano la demanda respectiva, y debe estudiarse y tramitarse, sin perjuicio de las causas de improcedencia que puedan aparecer.

Quinta Epoca:

Tomo LXXIII, Pág. 3550.-Bustamante
Luis Felipe."

Tesis de Ejecutorias 1917-1975, Cuarta Parte, Tercera Sala, p. 26. México 1975.

REGISTRO PÚBLICO. CASOS EN QUE NO PUEDE SER INVOCADA LA BUENA FE EN EL.

"La buena fe registral protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro, tratándose de contratos gratuitos y en los casos de actos o contratos violatorios de una ley prohibitiva o de interés público. Bajo estos principios legales, la buena fe registral no puede ser invocada, ni el derecho del tercero protegido, entre otros casos: cuando una información testimonial adolece de irregularidades que aparecen en el registro, cuando el tercero conocía el vicio de origen del título de su enajenante, cuando no exista continuidad de transmitentes que acredite que la persona de quien adquirió el derecho, a su vez, había adquirido de quien tenía legítimo derecho, y cuando la anulación del derecho del otorgante proviene de un hecho delictuoso, como falsificación de firmas, o suplantación de una persona.

Quinta Epoca:

Tomo CXXVI. Pág. 412. A.D. 3735/54.-

Suc. Miguel Capistrán.-5 votos.

Tomo CXXX. Pág. 324. A.D. 5169/55.-

Guillermo Francisco Macías-Unanimidad de 4 votos.

Sexta Epoca. Cuarta Parte:

Vol. XIII. Pág. 9 A.D.613/57.- Juan

Martínez Zapata.-5 votos.

Vol. XL. Pág. 48. A.D.4524/59.-Andrés

Silva Cortazar.-5 votos.

Vol. XLV. Pág.87.A.D.5696/59.-Benjamín Montaña.-5 votos."

ACCIONES QUE IMPUGNAN EL DOMINIO DE INMUEBLES. INTERPRETACION DEL ARTICULO 3008, EN RELACION CON EL 3009; DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.

"La regla del artículo 3008 del Código Civil, en el sentido de que no pueden ejercitarse acciones que impugnen el dominio de inmuebles, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción relativa, no es un requisito esencial en el ejercicio de la acción de prescripción adquisitiva, que se da contra la persona que en el registro aparece como dueña, porque en estos casos, la sentencia que declara propietario al actor es el título que debe inscribirse, según el artículo 1157, y no pudiendo los bienes raíces aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas que no sean copartícipes, forzosamente deberá ordenarse por el juez, en acatamiento del artículo 3009 del propio ordenamiento, la cancelación de la inscripción relativa al anterior propietario, aún cuando esto no le haya sido solicitado.

Quinta Epoca:

Tomo LXXXV. Pág. 2143. A.D. 9533/41.- Flores Chapa Carlos.-Unanimidad de 4 Votos.

Tomo XCI. Pág. 69. A.D.5396/44.-Velázquez Francisco.-5 votos.

Tomo XCVI. Pág. 1590. A.D. 6655/46.- Fierro Juana. Suc. Mayoritaria de 4 - votos.

Sexta Epoca. Cuarta Parte:

Vol. XXXVI. Pág.11. A.D.5488/59. - Manuela Soto Vda. de Badillo.-5 votos.

Vol. LXXXIV. Pág. 101. A.D.217/63.- Gabriel Cristalino.-5 votos."

REGISTRO PUBLICO. CANCELACION DE INSCRIPCIONES
EN EL.

"Para que pueda cancelarse una inscripción en el Registro Público, debe oírse a la persona en cuyo beneficio se hizo el registro, porque las prevenciones del artículo 14 constitucional están por encima de cualquier otro precepto legal.

Quinta Epoca:

Tomo XVII. Pág. 1079.-Gálvez Arcadio.
Tomo XXV. Pág. 802.—Peniche Rudesindo.
Tomo XXVIII. Pág. 565.—Téllez Ambrosio.
Tomo XXVIII. Pág.1450.—Castro Dario Gabino.
Tomo XXXII. Pág. 971.—Gómez Ochoa Lorenzo."

CAPITULO QUINTO

FUSION DE LAS INSTITUCIONES DEL CATASTRO, REGISTRO Y NOTARIADO

- 5.1. La forma impresa de la manifestación de traslado de dominio
- 5.2. El folio de entrada y trámite
- 5.3. Propuesta de cédula de matriculación inmobiliaria

FUSION DE LAS INSTITUCIONES DEL CATASTRO REGISTRO Y NOTARIADO

5.1. La forma impresa de la manifestación de traslado de dominio.

Son obligaciones del ciudadano de la República y, en general, de todo mexicano, contribuir para los gastos públicos, tanto de la Federación como del Estado y municipio en donde reside, e inscribirse en el catastro de la municipalidad manifestando la propiedad raíz que posea. Esta disposición de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se cumple por los contribuyentes a través de "formatos impresos", distribuidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Tesorería del Distrito Federal.

En lo que concierne a las promociones presentadas ante las autoridades fiscales, el Código Fiscal de la Federación manifiesta que deben hacerse "en las formas aprobadas al efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y en el número de ejemplares establecidos en las mismas formas oficiales" (54). Con este ordenamiento, el legislador mexicano procura sistematizar y modernizar la captación, almacenamiento y procesamiento de datos fiscales por medio de computadoras electrónicas, las que simplifican notablemente al contribuyente los trámites para pagar sus impuestos.

Con este criterio, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público aprobó las formas "HIAI-1" e "Hiva - 2" que atienden las declaraciones para el pago de los impuestos sobre adquisición de inmuebles, acerca de enajenación de bienes y por enajenación de construcciones no destinadas a casa-habitación (véase apéndices primero y segundo).

Mediante los formatos mencionados, aquella dependencia federal obtiene información de bienes raíces, pero no profundiza en la descripción de sus colindancias, dimensiones y superficie; se destacan, sin embargo, su valor, fecha de adquisición e ingreso gravable.

La Tesorería del Distrito Federal utiliza una forma impresa para la declaración del pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y aviso de enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en los títulos II, XI y XIV de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

A diferencia de las formas oficiales aprobadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el formato de la Tesorería del Distrito Federal aludido, exige la plena identificación del inmueble; quienes otorgan la operación deben manifestar, bajo protesta de decir verdad, la ubicación y código postal del predio; sus colindancias, dimensiones y superficie en metros cuadrados, y la clasificación, antigüedad, tipo de construcción, estado de conservación, descripción y servicios del inmueble (apéndice tercero).

5.2. El folio de entrada y trámite

Con la reglamentación vigente, el folio diario de entrada y trámite se utiliza para relacionar los documentos que ingresan a la oficina, pues la instancia respectiva se entiende sólo con la presentación del título acompañado de solicitud escrita, la cual es practicada en la forma proveída al usuario por aquélla.

Este folio tiene el doble propósito de servir de instrumento probatorio de la prelación del título, y fungir como medio de control, dado que el título se acompañará con ese folio en todas las fases del procedimiento registral. El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal recibe y da entrada a toda clase de documentos con propósito de inscripción, anotación o información. Por medio del folio de entrada y trámite el interesado solicita los actos materia de inscripción contenidos en el documento o testimonio notarial.

La importancia legal de este folio estriba en cumplir el principio de rogación. El procedimiento registral puede iniciarse exclusivamente a instancia de parte, mediante solicitud del usuario en la oficina registral de una más operaciones consignadas en el instrumento privado o público.

Para efectos del registro inmobiliario del Distrito Federal, el principio de rogación se plasma en el folio en entrada y trámite, consistente en una hoja de papel impresa con siete rubros para describir: la finca objeto de la operación, sus antecedentes registrales, la naturaleza del acto o contrato, el titular registral actual, el titular del derecho en la nueva inscripción y el documento amparado por esa solicitud. Este folio es proporcionado por la oficina registradora al usuario interesado para que le suministre los datos de la operación. También el personal registral consigna la fecha y número de recepción, así como la calificación registral del documento, en sus tres posibles fases (sección de calificación e inscripción, sección jurídica, y de los auxiliares de la dirección general), hasta el trámite agotado y su publicación en el boletín de la propia oficina.

La información requerida por este folio corresponde además a los fundamentos legales para decretar el monto del pago de derechos conforme a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, así como establecer la suspensión o denegación del trámite de inscripción y, en su caso, confirmar o revocar el acuerdo denegatorio, siguiendo el documento hasta su devolución al interesado.

En términos generales, el contenido del folio de entrada y trámite queda implícito en el enunciado que precede a cada una de sus casillas. Dicho contenido, — expresa su autor, el

maestro Guillermo Colín Sánchez— se ha determinado también en función de la dinámica del folio, reduciéndolo a un mínimo compatible con el volumen de información que se precisa, a fin de reflejar en todo momento el estado del trámite y establecer la conexión y coordinación interseccional necesarias. Es evidente que el propósito que guió la estructuración del folio diario fue evitar ese embarazoso papeleo que complica, dificulta y demora los trámites cuyo flujo, en tales condiciones, ha de encauzarse a través de una interminable profusión de formas impresas. Esta intención impuso, como es natural, serias limitaciones de espacios, dificultad que se ha suspendido mediante el arbitrio de abreviar en todo lo posible los términos y expresiones más usuales (55). Al final del presente capítulo se reproduce el folio.

Las autoridades fiscales y registrales se valen de formas impresas para recibir las solicitudes o promociones de los interesados en el traslado de dominio de bienes raíces, pero en todos los casos la información inmobiliaria se recaba para almacenar y procesar los datos por medios electrónicos. Para ello se usan sistemas computacionales más modernos que el ancestral libro de protocolo notarial, fuente original o primaria de donde se tomarían los datos de la fina aspirante a la inscripción.

5.3. Propuesta de cédula de matriculación inmobiliaria.

El 28 de febrero de 1871, el austero gobierno del

abogado Benito Juárez García promulga el decreto que regula el título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870, a efecto de contar con un reglamento del registro público de la propiedad. Esta iniciativa es alentada por el espíritu de las leyes de reforma, procuradoras de otorgar seguridad jurídica al patrimonio inmobiliario desamortizado y secularizado a las corporaciones religiosas, y en general al acervo de bienes raíces de los habitantes de la capital.

Algunos años después, el gobierno del General Porfirio Díaz corrompe el sentido formal de la obligación de inscribir los títulos y autoriza a las compañías deslindadoras y a su suegro para despojar de sus tierras a quienes, careciendo de las "escrituras", no podían acreditar la titularidad de los predios ni su registro. En esta acción no se toma en cuenta la posesión interrumpida a través de varias generaciones, las cuales simplemente se consideraban propietarias, reconocidas por todos los vecinos y por todos los gobiernos, sin necesidad de exhibir los títulos, pero sobre todo sin la obligación de mediar título de propiedad registrado (56).

El movimiento armado, iniciado en noviembre de 1910, y su triunfo contra el absolutista régimen del anciano presidente mexicano, nos coloca en febrero de 1917 ante un nuevo régimen de derecho que, desde la cúspide de la pirámide jurídica (57) y enmendando las incorrectas interpretaciones del sentimiento reformador de

Juárez en materia de imatriculación de bienes raíces, estipula desde entonces lo que se señala a continuación: En cada Estado de la Federación se dará entera fe y crédito de los registros de todos los otros y el Congreso de la Unión, por medio de leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos registros y los efectos de ellos, sujetándose a las siguientes bases:

- Las leyes de un Estado sólo tendrán efecto en su propio territorio y, por consiguiente, no podrán ser obligatorias fuera de él; y
- Los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación.

El constituyente permanente de nuestro país, dispuso, en 1983, que los municipios deben administrar libremente su hacienda, formándose con los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones — incluyendo tasas adicionales estipuladas por los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, además de los impuestos cuya base sea el cambio de valor de los inmuebles y de los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a cargo de los ayuntamientos— (58). Ello deriva del mandamiento constitucional que, desde el año 1917, manifestaba como obligación del ciudadano de la República Mexicana inscribirse en el catastro de la municipalidad, declarando la propiedad que el mismo

ciudadano tuviera (59).

La legalidad, publicidad, seguridad, rapidez; lo fácil y simple del tráfico inmobiliario en los municipios mexicanos dependen, en gran medida, del impulso y modernización que reciban las tres instituciones públicas locales involucradas en contratar, identificar, deslindar, valorar, controlar y asegurar cada finca: el notariado, el catastro y el registro público de la propiedad. Pero no existe, hasta ahora, ley general para la República o iniciativa de legislación ante el Congreso General en donde se prescriba la manera de probar los registros inmobiliarios o el efecto de ellos en todo el país. Tampoco está vigente alguna otra ley de observancia general relativa a la creación, organización y dirección del sistema integral de administración hacendaria local o municipal, apoyada en el tráfico jurídico inmobiliario e inspirada en el mandamiento del inciso "a" de la fracción IV del artículo 115 constitucional, en relación con el primer párrafo y la fracción I del numeral 121 de la carta magna.

Ante la reforma constitucional concerniente a la hacienda municipal, resulta propicia e indispensable la fusión de las tres instituciones locales participantes en el tráfico inmobiliario de los particulares, pues el notariado, el catastro y el registro público intervienen actualmente como intermediarios de los municipios en la recaudación de las contribuciones. Dicha intermediación se da en virtud de tratarse de instituciones dependientes del poder

ejecutivo de los gobiernos locales.

En materia federal, el Poder Ejecutivo Federal fusionó las direcciones del Catastro de la Propiedad Federal y del Registro Público de la Propiedad Federal, para crear una sóla institución responsable de catastrar y registrar los bienes raíces federales, desde el 13 de mayo de 1981 (60); igualmente, el Poder Legislativo aprobó la vigente Ley General de Bienes Nacionales y facultó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología a prescindir de los notarios públicos cuando el gobierno federal adquiera inmuebles por donación o por resolución judicial y cuando éste o sus organismos descentralizados y empresas de participación estatal mayoritaria los enajenen a particulares carentes de suelo para construir sus viviendas.

La fusión realizada por el gobierno federal y la facultad de escriturar inmuebles sin la intervención de notarios, no han sido cabalmente comprendidas tanto por los gobiernos de los estados cuanto por el Departamento del Distrito Federal, los cuales han rechazado las "escrituras" inscritas en el Registro Público de la Propiedad Federal, previamente elaboradas con apoyo en los artículos 67, 74 y 85 de la Ley General de Bienes Nacionales. Los registros locales han exigido que las escrituras se otorguen ante notarios públicos para considerarlas formalmente válidas, conforme al artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo en los códigos civiles de otros Estados. Esto soslaya

el contenido de la fracción I del numeral 3005 del propio código: no sólo se registrarán los testimonios de escrituras o actas notariales, sino también otros documentos auténticos, verbigracia las escrituras expedidas por el gobierno federal y autorizadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

En el servicio registral federal hemos advertido — a pesar de la peculiar actitud de los registradores locales— el cumplimiento satisfactorio de los propósitos del legislador de 1981, sobre la estructuración de un nuevo sistema integral de control, administración, aprovechamiento y vigilancia de la propiedad inmueble de la nación (61). Tales propósitos se sustentan en un principio, a saber: Todos los bienes de la administración pública federal, independientemente de la naturaleza jurídica de la institución pública detentadora, deben tener un efectivo y óptimo aprovechamiento. El sector público va a la vanguardia para dar seguridad al tráfico inmobiliario.

El sector privado de la economía mexicana se ha apoyado tradicional y legalmente en el notariado para formalizar sus operaciones con inmuebles, pues sus componentes están al tanto de la constitución, modificación y extinción de personas morales: empresas, asociaciones, sociedades civiles y sociedades anónimas. Es de lamentar, sin embargo, que el sector social — integrado por sindicatos, ejidos, comunidades y cooperativas— debe enfrentarse a un laberinto de trámites y múltiples esfuerzos cuando uno de sus

modestos integrantes trata de formalizar la adquisición del suelo para su vivienda. Si bien es cierto la ley lo trata igual que al potentado, también es verdad, que este trato es injusto debido a su desigualdad de conocimientos y recursos económicos.

El tráfico jurídico inmobiliario de este sector económico pronto se verá incrementado, de cumplirse los propósitos del gobierno de la República Mexicana, respecto al programa de vivienda "más ambicioso de la historia" (62). Con el se pretende realizar, durante un año, mil viviendas cada día hábil con una inversión de 375 mil millones de pesos, en beneficio de más de millón y medio de personas, y en su caso hasta 500 mil acciones de vivienda en 1984 (63) e igual número cada año del propio sexenio.

¿Como enfrentar el reto de formalizar el traslado de dominio? Solo si con voluntad política se resuelve fusionar a las tres aludidas instituciones, concurrentes en cada entidad federativa. Nuestra propuesta se sustenta jurídicamente, pero también en la praxis. Para afrontar ese desafío es propicia la creación, organización y dirección de una entidad de la administración pública local, responsable de brindar los servicios de formalizar las operaciones traslativas del dominio de bienes raíces, realizar el catastro de esos predios, recaudar los impuestos y derechos generados por aquéllas y otorgar seguridad jurídica a dicho tráfico inmobiliario.

Del estudio de las instituciones públicas participantes en el tráfico jurídico en nuestro país, se puede colegir que tanto el catastro como el registro público de la propiedad y el notariado público son materias locales, es decir objeto de legislación de los Estados de la Federación y, en su caso, del Distrito Federal. Lo anterior estriba del mandato constitucional el cual manifiesta que en cada una de las entidades federativas se dará entera fe y crédito de los actos públicos y registros de todas las otras, pero exclusivamente el Congreso General, mediante leyes generales, prescribirá la manera de probar dichos actos y registros; por su parte, los bienes se registrarán por la ley del lugar de su ubicación, pero no se han promulgado hasta ahora las prescripciones legales generales concernientes al registro de títulos sobre adquisición, transmisión, modificación, gravámen o extinción del dominio, la posesión y demás derechos reales respecto de los bienes inmuebles.

Ante la ausencia de una ley general acerca del registro del tráfico inmobiliario, el marco normativo actual de la hacienda municipal y la obligación del ciudadano de inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestar su propiedad raíz y contribuir para los gastos públicos, es adecuado para legislar ahora sobre la forma de contratar y la manera de registrar los títulos en toda la República, fusionando las tres instituciones mencionadas utilizadas, quizá, por inercia y tomando en cuenta que éstas existen por causas u orígenes diversos, pero todas consideran a la

finca como la unidad básica, sea fiscal, contractual o registralmente.

La relación interdisciplinaria en el control del tráfico de bienes raíces se da por razones de validez en la forma de cada acto de calificación fiscal de la operación y de seguridad jurídica del contrato. De tal forma, se genera una especie de tracto sucesivo que, al violarse, se sanciona con recargos a la tasa impositiva. En todo caso, el fedatario público, el perito valuador, el recaudador de impuestos o derechos y el registrador público son delegados de la facultad del Estado. Es decir, son depositarios de la fe pública que le corresponde originariamente; el legislador puede prescribir la manera de probar los actos y registros del multicitado tráfico inmobiliario. En esa virtud, proponemos la vigencia de una cédula única susceptible de captar almacenar y procesar los datos de cada finca, así como publicitar su situción legal con respecto a las limitaciones o gravámenes o su libertad de cargas frente a terceros.

Dicha cédula consiste en una hoja de papel impresa, con espacios en donde se consigne el acuerdo de dos o más voluntades sobre la creación o transferencia de derechos y obligaciones. Esta es una forma ad hoc que cuenta con casillas destinadas a asentar los datos exigidos en todos los formatos hasta ahora utilizados por las diferentes oficinas, con objeto de captar el consentimiento de las partes contratantes y a su vez manifestar la operación para

efectos fiscales, así como oponer los derechos del adquirente frente a terceras personas.

Las diversas operaciones contractuales y los convenios tendientes a modificar o extinguir obligaciones son comunes en cuanto a su contenido y forma. Es así que resulta sencillo redactar los textos de cada tipo e imprimirlos a fin de permitir a los posibles usuarios asentar personalmente en la cédula su voluntad de producir o transmitir sus obligaciones y derechos, además de consignar los datos de identificación del inmueble objeto de la operación y su monto o precio. En esta opción, el valor y base gravable seguiría estableciéndose por peritos.

A partir de la amplia experiencia en informática y computación electrónica y del aprovechamiento oportuno de los avances tecnológicos de los medios electrónicos por parte de las centenarias y tradicionales instituciones locales del catastro y del registro público de la propiedad en la capital de la República Mexicana, se ha considerado en la actualidad a la finca como la unidad básica registral. Por disposición legal, el folio real utilizado por el registro público consigna el número catastral del inmueble. Ello resume una incipiente pero eficaz tendencia a unificar los datos de identificación del predio por las instancias más importantes en el control y seguridad del tráfico inmobiliario de la ciudad más grande del mundo.

El depositario de la fe pública registral otorga pleno crédito a la información catastral predial consignada en el instrumento notarial. De éste capta los datos del inmueble una vez cotejados con el antecedente registral, los almacena y los procesa por medios electrónicos con la finalidad de estar en condiciones de brindar el clásico servicio de publicidad registral. Sus objetivos son claros: cerciorarse directamente en la pantalla de la computadora y obtener una impresión de los datos en una hoja de papel proporcionada por la máquina para auxiliar al registrador en la certificación del nombre del propietario y de los gravámenes o limitaciones de la finca cuando nuevamente el notario vaya a expedir otra escritura.

El registrador da fe de los datos inmobiliarios con el certificado a solicitud del notario, y éste se los reintegra en una nueva escritura; a ésta adiciona los datos del nuevo adquirente del inmueble. La información se asienta en el folio real y en la computadora, pero después, al requerirse una nueva certificación el mismo registrador certifica los datos proporcionados por la computadora, sin tener a la vista el correspondiente folio real.

El novedoso y ágil medio de dar fe de los datos del registro público de la propiedad y los modernos sistemas informáticos del catastro o del fisco se sustentan en el empleo de los formatos diseñados para usuarios. Estos, aunque generalmente inexpertos en contratos e impuestos, pueden llenarlos directamente, pero

en la práctica el notario público sigue siendo el intermediario entre los contratantes y las instituciones responsables de controlar y dar seguridad al mercado inmobiliario.

Históricamente, la intermediación notarial se pudiera justificar por la ignorancia o incapacidad real de los contratantes para exteriorizar en un documento su voluntad, independientemente de la forma protocolaria estipulada por el artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal, surgiendo la ley reglamentaria del anacrónico y multicientenario libro de protocolo del notario público.

En esta época moderna resulta inexplicable el desempeño de la función notarial conforme al sistema de protocolo de la escuela de Bolonia de la Edad Media, cuya justificación se da, apenas, en virtud de la reconocida capacidad y de la conducta vertical de los integrantes del notariado mexicano, quienes sostienen haber contribuido de manera eficiente a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. Sin embargo, en honor a la verdad esta seguridad la otorga el registro público.

Debido a la crisis económica que enfrentamos los casi 80 millones de mexicanos (64), y al régimen de austeridad administrativa que ello ha originado, se imponen la racionalización y el mejor uso de los recursos financieros, materiales y humanos del sector público y las instituciones participantes en el control y seguridad del mercado inmobiliario.

Los notarios públicos deben sumar su esfuerzo al de los encargados del catastro y del registro público de la propiedad pues, al fusionar sus atribuciones con las de éstos, harán emerger una institución apoyada en una cédula de matriculación in mobiliaria en sustitución del protocolo, de la cuenta catastral predial y del folio real.

La viabilidad jurídico-administrativa de estas propuestas radica en enfrentar ahora la más severa crisis monetaria de la época contemporánea, reconocida por los gobernantes y padecida por la inmensa mayoría de la población, a efecto de instrumentar el mejoramiento de los recursos financieros y presupuestales, con los supremos objetivos de modernizar el aparato burocrático, en general, y el sistema único de registro inmobiliario, en particular. Con lo anterior se pretende hacer eficaces los procedimientos, capacitar a los servidores públicos y lograr la renovación moral de la sociedad, pues la conducta inmoral en el control estatal del tráfico jurídico inmobiliario se da por ineficacia, incapacidad y lucro indebido.

La prensa nacional destacó en octubre de 1981 la entrega por parte del jefe del poder ejecutivo federal de 85,152 escrituras de lotes en el Distrito Federal a otros tantos jefes de familia. En esa ocasión, el primer mandatario señaló: En ninguna parte del mundo y en época alguna de la humanidad, se han juntado tantos seres humanos para cumplir, al mismo tiempo, un acto de ju

ticia social y de reconocimiento a los derechos individuales; eso sólo puede suceder en el México de la Revolución Mexicana (65). Cinco días después de ese evento político, Ignacio Ramírez y Miguel Cepeda publicaron un reportaje en el que advertían: La escri turación de bienes inmuebles de la ciudad de México, con más de diecisiete millones de habitantes, ha estado en manos de doscientos notarios públicos, que se han enriquecido exageradamente mediante la especulación, amparados en una legislación anticuada y descong cida. O dicho en otras palabras, le ha costado a la Nación cient tos de millones de pesos que han ido a parar a los bolsillos de esta privilegiada élite, cuando no hay razón para ello, dada la du plicidad de funciones con las del registro público de la propiedad (66), quienes para dar una idea de este negocio, revelaron: en lo que va del sexenio se han entregado, tan sólo en el Distrito Feder ral, 230 mil títulos de propiedad que, a razón de 16 mil pesos ca dada uno, arrojan un saldo de 3,680 millones de pesos (67).

Registradores y juristas fueron entrevistados entonces por estos periodistas, entre quienes destacó el maestro Guillermo Colín Sánchez, a la sazón Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal. Este anunció la existencia de un anteproyecto para la Ley del Notariado, con el fin de restringir la participación de los notarios públicos en la es crituración de bienes inmuebles; pero para prescindir de los not arios públicos estimó: habrá que hacer una reforma total a todo nuestro sistema registral, pues el notariado tiene una importancia

muy considerable, desde el punto de vista psicológico (68), tomando en cuenta la implantación de otro sistema no tan engorroso, sin tantos libros enormes de protocolo, para reducir a su mínima expresión la escritura pública.

Colín Sánchez expresó también que en el registro de la Ciudad de México existían alrededor de un millón de inscripciones y había muchos errores; se carecía de fluidez jurídica; había gran desconfianza en las inversiones a causa de la inseguridad de los documentos; los libros estaban en manos de particulares que los manipulaban como querían y se perdían o desaparecían las hojas.

A pesar del anuncio del anteproyecto de ley realizado por aquel funcionario, no logramos encontrar la publicación respectiva en el Diario Oficial de la Federación, lo cual significa que no llegó a aprobarse por el Congreso General.

En los archivos del Instituto de Estudios Políticos, Económicos y Sociales de un partido político nacional, con motivo de la llamada "consulta popular" convocada por su candidato a la presidencia de la República, encontramos la propuesta presentada el 11 de mayo de 1982 por el abogado Raúl Domínguez Domínguez, en su carácter de Subdirector del Registro Público de la Propiedad Federal de la extinta Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas y exdirector general del Registro Público del estado de Guerrero, acerca de la formalización de las operaciones del

tráfico jurídico inmobiliario (69). En dicha propuesta se logra corroborar la existencia del millón de inscripciones inmobiliarias en la oficina local del Distrito Federal; se consideran las 230,152 partidas registrales de los títulos de propiedad de igual número de inmuebles regularizados en el último lustro; se demuestra la eficacia del sistema registral, pero cuestionándose el costo económico de dicha titulación (éste no lo cubrió el Departamento del Distrito Federal, sino los propietarios, quienes pagaron a los notarios públicos por concepto de honorarios la cantidad de 3,680 millones de pesos, pero el beneficio de la seguridad jurídica en la tenencia de un predio no hizo discutir el pago individual de 15,989 pesos a quien carecía de escritura; además, el fisco vió incrementadas sus arcas por concepto de las contribuciones respectivas y consiguió cautivar a más de 230 mil causantes del impuesto predial). De no haber existido el requisito de formalizar ante notarios públicos las escrituras de sus fincas, sus dueños hubieran dispuesto de más de 3,600 millones de pesos para un fondo común destinado a mejorar sus propias viviendas y para urbanizar las colonias, mediante un mecanismo de colaboración ciudadana con sus autoridades.

Domínguez Domínguez propone reformas a los artículos 1777, 2317, 2320 y 2321 del Código Civil para el Distrito Federal, 1º y 78 de la Ley del Notariado para la capital del país y a los títulos II, XI y XIV de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. Con estas modificaciones se propone permiti-

tir, a quienes intervienen en el tráfico inmobiliario, el perfeccionamiento del traslado de dominio o cualquier derecho real, con la simple manifestación mediante formato impreso, ante una sola oficina pública responsable de registrarla, con fines fiscales y para efectos de oponer frente a terceros el derecho correspondiente (70).

De haberse promulgado el proyecto de Guillermo Colín Sánchez y las reformas de Raúl Domínguez Domínguez, los compradores de predios hubieran resultado beneficiados con la simplificación de los trámites. Al usuario de la notaría, catastro y registro público de la propiedad le interesa ser portador de un documento público oficial, constreñido por la necesidad de probar la titularidad de su propiedad. En caso de que estas instituciones se fusionaran y prescindieran del protocolo —como lo proponemos— al solicitante le sería expedido un certificado de matriculación de la operación inmobiliaria, para acreditar la titularidad del derecho o de la obligación manifestada. Equivaldría a una escritura pública, pues sería autorizado por una oficina depositaria de la fe pública del Poder Ejecutivo Federal.

Para obtener ese certificado se propone una cédula de matriculación inmobiliaria, prescindiendo de su transcripción en el protocolo notarial. Esta se requisitaría y suscribiría ante el fedatario público al servicio de la oficina que resultara de fusionar a las tres instituciones aludidas. El sería responsable

de captar, almacenar y procesar los datos de la operación, así como su microfilmación y archivo, a fin de acreditar la exteriorización o formalización de la voluntad de los contratantes, en caso de requerir la expedición de copias certificadas.

La cédula propuesta en el presente trabajo reúne los datos requeridos en la actualidad en diversos formatos e introduce la clave única de la credencial de identificación personal emitida por la Secretaría de Gobernación, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley General de Población. Con esto se busca facilitar a los usuarios y al fedatario público la acreditación de la identidad de las partes contratantes.

Esta cédula de matriculación recaba la información predial y de aguas de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, por lo que hace mención de los antecedentes en el registro público de la propiedad de la finca respectiva. De tal forma se logran unificar en un sólo banco central los datos inmobiliarios, mediante un sistema de cómputo electrónico, previa verificación o comparación de las anotaciones existentes, tanto catastrales por razones fiscales y de avalúos como registrales para fines de certeza en la aparición jurídica.

Los usuarios de la cédula, —ya sea contratantes o servidores públicos— requerirían exclusivamente de una instancia para asegurar el tráfico jurídico inmobiliario, si el Congreso Ge

neral, por medio de una ley conjunta prescribiera ésta como la forma de probar los actos y registros sobre adquisición y transmisión, modificación, gravamen o extinción del dominio, posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles, conforme el artículo 121 constitucional. El Estado, en este contexto, debiera comprometer al Departamento del Distrito Federal a modernizar y unificar los sistemas de control inmobiliario, y a la Secretaría de Programación y Presupuesto (71) a concertar con el gobierno del Distrito Federal y de los estados los convenios o apoyos para proponer y evaluar los estudios orientados a perfeccionar las estructuras y funciones de las administraciones públicas locales. De ser esto posible, se establecerían sistemas homogéneos de la administración hacendaria con base en las fincas y se diseñaría y coordinaría el programa de mejoramiento de los servicios y trámites de la matriculación inmobiliaria. La Secretaría de Programación y Presupuesto dictaminaría así, acerca de la viabilidad y conveniencia de la propuesta de cambio de organización en el Departamento del Distrito Federal.

Los ayuntamientos, con el concurso de los gobiernos estatales y previa promulgación de las leyes sobre la matriculación única del tráfico inmobiliario de los municipios, tendrían a su cargo la eficaz y libre administración de sus haciendas, tal como lo prescribe la fracción IV del artículo 115 constitucional.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- (54) Artículos 18 y 31
- (55) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit., pág. 149
- (56) KENNETH TURNER, John. México Bárbaro, Editorial Costa-Amic, México, D.F., 1974, pág. 111
- (57) Artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- (58) Fracción IV del artículo 115 de nuestra carta magna, adicionada según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de febrero de 1983.
- (59) Artículo 36 de nuestra ley fundamental.
- (60) Manual de Organización de la Dirección General de Administración y Aprovechamiento Inmobiliario Federal de la extinta Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas., Edición del 27 de agosto de 1981., México, hoja 4/22.
- (61) Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Introducción a la Ley General de Bienes Nacionales, Edición de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Legislación de la SAHOP, México, 1982, pág. 7
- (62) JAVELLY GIRARD, Marcelo. Declaración en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, Excélsior, editado el 22 de enero de 1984, pág. 1
- (63) JAVELLY GIRARD, Marcelo. Periódico citado, editado el 26 de abril de 1984, pág. 1
- (64) Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, edición de la Secretaría de Programación y Presupuesto, mayo de 1983, págs. 17 y siguientes.
- (65) Excélsior, editado el 28 de octubre de 1981, págs. 1 y 15

- (66) Revista Proceso. Semanario de Información y Análisis, número 261, ed., México, 2 de mayo de 1981. pág. 18
- (67) Op. cit., pág. 18
- (68) Ibidem., págs. 18, 19 y 20
- (69) DOMINGUEZ DOMINGUEZ, Raúl. Archivo IEPES del Partido Revolucionario Institucional, 2a. fase de la reunión de síntesis de la consulta popular sobre el tema asentamientos humanos y vivienda, ed., México, 1982, pág. 3
- (70) Idem., págs. 6 y 7.
- (71) Artículo 10 del Reglamento Interior de la Secretaría de Programación y Presupuesto, Diario Oficial de la Federación de 25 de enero de 1983, pág. 11

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

PRIMERA.- A la Nación corresponde originalmente la propiedad de los inmuebles del territorio mexicano y el derecho de transmitir su dominio a los particulares para constituir la propiedad privada, quienes gozan de plena libertad para enajenarlos.

SEGUNDA.- La forma de transmitir el dominio o cualquier derecho real sobre inmuebles ubicados en el Distrito Federal, con valor superior a treinta mil pesos, debe ser por escrito y ante notario público.

TERCERA.- Cuando el Estado otorga la patente de notario a un particular, no renuncia al atributo originario de ser el depositario de la fe pública, considerada como la aptitud para hacer creíble su testimonio sobre hechos o actos jurídicos.

CUARTA.- El traslado de dominio debe manifestarse al catastro para efectos fiscales, siendo potestativa la inscripción de la operación con el propósito de oponer el derecho frente a terceros.

QUINTA.- El catastro de la propiedad inmueble es una atribución de la administración pública municipal, de conformidad con los artículos 36, 115 y 121 constitucionales; por tanto no debe continuar realizándolo el poder ejecutivo de una entidad federativa.

SEXTA.- En la administración pública es común el uso de formatos impresos con fines fiscales, para solicitar trámites oficiales y para manifestar el traslado de dominio o cualquier derecho real sobre inmuebles.

SEPTIMA.- El registro público de la propiedad es potestativo, pero el uso del formato denominado "folio de entrada y trámite" es obligatorio cuando se gestiona la inscripción de un documento en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

OCTAVA.- Ante la crisis económica enfrentada por los habitantes del Distrito Federal, el Poder Ejecutivo de la Unión debe procurar la racionalización y uso óptimo de sus instituciones, aprovechando los avances tecnológicos en materia de procesamiento de datos por medios electrónicos.

NOVENA.- En el Distrito Federal, el catastro y el registro público de la propiedad consideran a la finca como la unidad básica registral, cuyos datos se capturan, procesan y publican por medios electrónicos.

DECIMA.- Resulta imperativa la fusión del catastro, registro público de la propiedad y notariado en el Distrito Federal, con objeto de racionalizar, perfeccionar y aprovechar sus recursos, pues las tres instituciones procuran asegurar el tráfico inmobiliario, para lograr la exacción del impuesto predial y garantizar la certeza jurídica de la operación.

DECIMA PRIMERA.- Deben reformarse los artículos 1777, 2317, 2320 y 2321 del Código Civil, 1º y 78 de la Ley del Notariado y modificarse la Ley de Hacienda, todas del Distrito Federal, con objeto de permitir el perfeccionamiento del acto de traslado de dominio o de cualquier derecho real sobre inmuebles, con la manifestación de la operación ante una sola oficina, prescindiendo del protocolo notarial.

DECIMA SEGUNDA.- Se propone el uso del formato de nominado cédula de matriculación inmobiliaria, para los efectos de exteriorizar la voluntad de los contratantes, manifestar la operación con fines fiscales, asegurar el acto jurídico y simplificar en un trámite todos los que actualmente se realizan en el tráfico inmobiliario.

DECIMA TERCERA.- No existe una ley de observancia general en toda la República Mexicana que prescriba la manera de probar los actos y registros sobre bienes inmuebles y el efecto de ellos, pero las legislaturas locales están facultadas para expedir las leyes de sus respectivas jurisdicciones, acerca de la creación, organización y dirección del sistema integral de administración hacendaria municipal.

DECIMA CUARTA.- La administración hacendaria municipal debe sustentarse en la matriculación inmobiliaria ante una so la oficina dependiente del ayuntamiento.

DECIMA QUINTA.- Se propone la matriculación única del tráfico inmobiliario en los municipios, a través de la fusión del catastro, registro público de la propiedad y notariado.

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

- 1.- BANUELOS SANCHEZ, Froylán. Derecho Notarial, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1970.
- 2.- CABANALLAS, Guillermo, Diccionario de Derecho Usual, Quinta edición, Tomo I, Ediciones Santillana, Madrid, España.
- 3.- CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, Editorial Porrúa, S.A. México, 1981.
- 4.- CERVANTES AHUMADA, Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito, Editorial Herrero, S.A., México, 1979.
- 5.- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, Editorial Porrúa, S.A., México 1979.
- 6.- DOBNER EBERL HORST, Karl. Catastro, Instituto de Estudios del Comportamiento, A.C., Editorial Concepto, S.A., México, 1981.
- 7.- DOMINGUEZ DOMINGUEZ, Raúl. Archivo IEPES del Partido Revolucionario Institucional, 2a. Fase de la Reunión de Síntesis de la Consulta Popular sobre el tema Asentamientos Humanos y Vivienda, ed. México, 1982.
- 8.- ENGELS, Federico. El Origen de la Familia, la Propiedad y el Estado, Editorial Progreso, Moscú, 1979.
- 9.- Excélsior, editado el 28 de octubre de 1981.
- 10.- FLORES GOMES GONZALEZ, Fernando. Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil, Editorial Porrúa, S.A. México 1978.
- 11.- GIMENEZ ARNAU, Enrique. Introducción al Derecho Notarial, editado en Madrid, España, 1981.
- 12.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, Editorial Cajica, S.A., Puebla, Pue. 1978.
- 13.- Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo I, A-B, UNAM, 1982.
- 14.- JAVELLY GIRARD, Marcelo. Declaración en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, Excélsior, editado el 22 de febrero de 1984.

- 15.- JAVELLY GIRARD, Marcelo. Periódico citado, editado el 26 de abril de 1984.
- 16.- KENNT TURNER, John, México, Bárbaro, Editorial Costa-Amic, México, 1974.
- 17.- LECHUGA GIL, Victor Manuel. Terceros Frente al Registro Público de la Propiedad, Edición del Gobierno del Estado de México, Toluca, Méx. 1980.
- 18.- LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1970.
- 19.- Memoria del I Congreso Nacional de Derecho Registral. Toluca, México, Editorial Libros de México, S.A., 1975.
- 20.- Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988. Edición de la Secretaría de Programación y Presupuesto, mayo 1983.
- 21.- PALLARES, Jacinto. Legislación Federal Complementaria del Derecho Civil Mexicano. Obra adoptada como texto en la Escuela Nacional de Jurisprudencia de México, 1897.
- 22.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Notarial, Editorial Porrúa, S.A., México, 1981.
- 23.- PINA, Rafael. Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, S.A., México, 1979.
- 24.- QUINTANILLA GARCIA, Miguel Angel. Derecho de las Obligaciones, Editorial ENEP, Acatlán, Departamento de Publicaciones, México, 1979.
- 25.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Tomo III, Editorial Porrúa, S.A. México, 1979.
- 26.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, Editorial Porrúa, S.A., México, 1979.
- 27.- SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato, Contratos en Especial, Registro Público de la Propiedad, Editorial Porrúa, S.A., México 1980.
- 28.- SANCHEZ MEDAL, Ramón. El Nuevo Registro Público de la Propiedad, distribuido por Librería Porrúa Hnos. y Cía., México, 1979.

- 29.- Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Introducción a la Ley General de Bienes Nacionales., edición de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Legislación de la SAHOP, México, 1982.
- 30.- Tiempo de México. Editado por la Dirección General de Publicaciones y Biblioteca de la SEP. 1982.
- 31.- Valores Inmobiliarios. Los primeros valores catastrales de la ciudad de México al decretarse la contribución predial de 1836, José L. Cossío, Editorial Instituto Nacional de Avalúos, S.C., Año 1975.
- 32.- VERCOVITS, Rodrigo. Qué es la Propiedad Privada, biblioteca de Divulgación Económica, Editorial La Gaya Ciencia, Barcelona, España, 1977.
- 33.- VELAZQUEZ ESTRADA, Alfonso. La Función Registral Frente a la Función Administrativa y Jurisdiccional, edición del Gobierno del Estado de México, Toluca, México, 1980.

LEGISLACION CONSULTADA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
 Código Fiscal de la Federación
 Código Penal para el Distrito Federal
 Código Civil para el Distrito Federal
 Código de Comercio
 Ley General de Población
 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
 Ley General de Sociedades Mercantiles
 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal
 Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito
 Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal
 Ley del Impuesto Sobre la Renta
 Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles

Ley del Impuesto al Valor Agregado

Ley del Notariado para el Distrito Federal

Diario de los Debates del Congreso Constituyente. Periódico Único, tomo II número 79, Querétaro 29 de enero de 1917.

Diario Oficial de la Federación del 30 de agosto de 1978

Diario Oficial de la Federación del 8 de enero de 1980

Diario Oficial de la Federación del 30 de agosto de 1980

Diario Oficial de la Federación del 29 de diciembre de 1983

Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Departamento del Distrito Federal.

Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal del 17 de enero de 1984.

Manual de Organización de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Referencia 02-01, fecha de vigencia 18 de marzo de 1983.

Manual de Organización de la Dirección General de Administración y Aprovechamiento Inmobiliario Federal de la entonces Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Editado el 27 de agosto de 1981.

Jurisprudencia.

A P E N D I C E S

Declaración para el Pago de Impuestos Sobre Adquisición de Inmuebles y Sobre Enajenación de Bienes I.S.R.

Declaración para el Pago de Impuestos Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y Aviso de Enajenación.

Impuesto al Valor Agregado. Declaración de Pago por Actos Ocasiones.

Folio de Entrada y Trámite.

Cédula de Matriculación Inmobiliaria.

INSTRUCCIONES IMPORTANTES

- Favor de escribir a máquina o con letra de molde.
- Deberá utilizarse un formato por cada acto o actividad ocasional que realice el contribuyente.
- OFICINA AUTORIZADA.— Se anotará la ubicación de la oficina autorizada de la Entidad Federativa que corresponde al domicilio fiscal del contribuyente.
- VALOR NETO.— Deberá anotarse el importe que resulte de restar al valor total de los actos o actividades el importe de las deducciones, descuentos y bonificaciones otorgados, o el valor del acto Ocasional.
- I.V.A. AL $\%$.— Es el resultado de aplicar la tasa correspondiente al valor neto del acto o actividad ocasional que el contribuyente hubiere realizado.
- IMPORTE A PAGAR.— Podrá cubrirse en efectivo o con cheque de la cuenta personal girado a nombre del Gobierno de la Entidad Federativa correspondiente al domicilio fiscal del contribuyente.

El importe a pagar se obtiene de aplicar en su caso, al importe del renglón 14 los recargos por extemporaneidad y los pagos virtuales. La operación será: $(14 \pm 22 + 26) - (27 + 28)$

DECLARACION COMPLEMENTARIA

Se presentará en la forma NIVA-2 cuando en la declaración de algún acto ocasional se haya incurrido en error; debiéndose tener con los datos correctos a la declaración que se rectifica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Reglamento de la Ley.

En el renglón 22 se anotará el importe obtenido en el renglón 14 de la declaración que se rectifica.

IMPORTE A PAGAR.— Podrá cubrirse en efectivo o con cheque de la cuenta personal girado a nombre del Gobierno de la Entidad Federativa correspondiente al domicilio fiscal del contribuyente.

Se obtiene de aplicar en su caso a la diferencia que resulta entre el importe del renglón 14 y el monto a que se refiere el renglón 22 los recargos por extemporaneidad y los pagos virtuales. La operación será: $(14 \pm 22 + 26) - (27 + 28)$

FECHA Y NUMERO DE LA MANIFESTACION

APENDICE TERCERO

ESC. No.

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION
DE BIENES INMUEBLES Y AVISO DE ENAJENACION.

CUENTA PREDIAL No. _____

CUENTA AGUAS No. _____

C. TESORERO DEL DISTRITO FEDERAL.
DEPARTAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE
ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES.
PRESENTE.

En cumplimiento de lo dispuesto en los Títulos II, XI y XIV de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, manifestamos bajo protesta de decir verdad, que ha sido celebrada la siguiente operación de adquisición de Bienes Inmuebles.

NOMBRE COMPLETO DEL ENAJENANTE: _____

DOMICILIO: _____

NOMBRE COMPLETO DE QUIEN ADQUIERE: _____

R.F.C. _____

DOMICILIO PARA OIR NOTIFICACIONES: _____

CODIGO POSTAL: _____

ESTADO: _____

CLAVE DE OPERACION: 06

CIUDAD: _____

UBICACION DEL PREDIO: _____

M OPCION

CODIGO POSTAL: _____

FECHA DE AUTORIZACION PREVENTIVA DE LA ESCRITURA, DE LA EJECUTORIA DE LA SENTENCIA O DEL CONTRATO PRIVADO.

NATURALEZA DEL ACTO O CONCEPTO DE LA ADQUISICION:

NOMBRE Y NUMERO DEL NOTARIO:

NUM. Y FECHA DE LA ESCRITURA, SENTENCIA O CONTRATO PRIVADO:

Si se adquiere la totalidad, fracción o porcentaje del inmueble:

COLINDANCIAS Y DIMENSIONES:

SUP. _____ M2.

(sin decimales)

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

DESCRIPCION DEL INMUEBLE, BAJO LA RESPONSABILIDAD DE LOS OTORGANTES.

CLASIFICACION DEL PREDIO	SERVICIOS	TIPO DE CONSTRUCCION	CONSERVACION
Habitacional:		Unifamiliar. _____	
Lujo. _____	Luz. _____	Departamental. _____	Excelente. _____
Media. _____	Agua. _____	Condominio. _____	Buena. _____
Popular. _____	Drenaje. _____	Productos. _____	Regular. _____
Comercial. _____	Banqueta. _____	Oficinas. _____	Mala. _____
Industrial. _____	Pavimento. _____	Comercios. _____	Ruinosa. _____
Mixta. _____	Telefonos. _____	Bodega. _____	
Suburbana _____		Otros (indique) _____	

ANTIGUEDAD (en años)	DESCRIPCION	EDIFICIOS Y CONDOMINIOS	
		(total)	(indiv.)
Nuevo. _____	Recamaras. _____	Núm. de Pisos _____	_____
de 1 a 3 años _____	Baños. _____	Núm. de Departamentos. _____	_____
de 4 a 7 años _____	Cocina. _____	Núm. de Oficinas. _____	_____
de 8 a 15 años _____	Estancia. _____	Núm. de Locales. _____	_____
de 15 a 30 años _____	Comedor. _____	Elevadores. _____	_____
más de 30 años _____	Salones. _____	Estacionamiento. _____	_____
	Servicios. _____	Servicios. _____	_____
	Estudio. _____	Jaula. _____	_____
	Garages. _____	Calefacción. _____	_____
	Locales. _____	Aire Acondicionado. _____	_____
	Otros (indique) _____	Cisterna. _____	_____
		Tanque Est. de Gas L. P. _____	_____
		Otros. _____	_____

SUPERFICIE DE CONSTRUCCION: _____ M2.

LIQUIDACION DEL IMPUESTO

	PAGO TOTAL
Precio Pactado. \$	_____
Valor Catastral. \$	_____
Avatúo. \$	_____
Menos Reducción de: \$	_____
Base Gravable. \$	_____
Tasa del 10% \$	_____
Recargos por pago - Extemporáneo ó Prórroga. \$	_____
Total a Pagar. \$	_____

OBSERVACIONES

FIRMA DEL MANIFESTANTE

R. F. C.

RECIBO
QUE AMPARA

DOCUMENTOS



CONTROL DE ENTRADA



MAQUINA REGISTRADORA

**DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL**DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
FOLIO DE ENTRADA Y TRAMITEAPENDICE CUARTO

SOLICITANTE

PARA SER LLENADO POR EL INTERESADO CON LETRA DE MOLDE ORIGINAL Y SUS COPIAS.

1	FINCA, PERSONA MORAL O BIEN DE QUE SE TRATE								
2	ANTECEDENTES REGISTRALES	FOLIO MERC. <input type="radio"/> P. MOR. <input type="radio"/> MUE. <input type="radio"/>	SECC.	LIBRO O TOMO	VOLUMEN	FOLIA	PARTIDA No		
3	NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO ANOTE TODOS LOS ACTOS A REGISTRAR	LEY HACIENDA ART. FRAC.		VALOR BASE		IMPORTE DERECHOS			
	A								
	B								
	C								
	D								
	E								
								TOTAL	
4	TITULAR (S) REGISTRAL ACTUAL NUEVO TITULAR								
PARA SER LLENADO POR EL AREA DE CALIFICACION E INSCRIPCION.									
5	RECIBO DE DOCUMENTACION	FECHA		NOMBRE Y FIRMA DE QUIEN RECIBE					
	NOMBRE O CLAVE DEL REGISTRADOR	INSORIBE	SUSPENDE	DENIEGA	FUNDAMENTO LEGAL				
					FUNDAMENTO LEGAL				
					FUNDAMENTO LEGAL				
PARA SER LLENADO POR EL AREA DE CALIFICACION ESPECIALIZADA.									
6	RECIBO DE DOCUMENTACION	FECHA		NOMBRE Y FIRMA DE QUIEN RECIBE					
	NOMBRE O CLAVE DEL ASOCIADO	COMPRA	RENTA	PERCEPCION	RENTA	FUNDAMENTO LEGAL			
PARA SER LLENADO POR EL CUERPO DE AUXILIARES DE LA DIRECCION GENERAL.									
7	RECIBO DE DOCUMENTACION	FECHA		NOMBRE Y FIRMA DE QUIEN RECIBE					
	ALUXILIAR	COMPRA	RENTA	VENDE	RENTA	FUNDAMENTO LEGAL			

ESTA FORMA SE PRESENTA EN ORIGINAL Y COPIAS

INSTRUCTIVO

La presente forma cumple con una doble finalidad: por una parte, está destinada a integrar el "Folio d'uno de entrega y trámite" para efectos de control interno, por la otra, hace hitos de la "Solicitud de inscripción y inscripción del Publico Libre" de bienes, muebles o inmuebles.

En relación con este último aspecto, los interesados en el registro de documentos deberán apartar los datos que se indican en los encabezados numerados del 1 al 4, que aparecen en el anverso, precisamente bajo el rubro "Para ser llenado por el interesado".

Los referidos datos deberán ser expresados con toda claridad en los seis tantos de que se compone esta solicitud, y habrán referencias suscitadas a las circunstancias que en cada uno de los referidos encabezados se indican, con base en las siguientes recomendaciones:

PRIMERA. - En el encabezado número uno, con cinco renglones disponibles, tiene por objeto identificar la finca o bien mueble material de la finca en cuyo registro se pretende el encasillado, la persona o personas cuya constitución, estatutos, reformas, disolución, etc., se trate de inscribir. Por lo que respecta a bienes muebles o inmuebles, se procurará aportar aquellos datos que, sin perjuicio de la concisión, contribuyan a determinar, de la mejor manera, la ubicación, naturaleza o características del bien de que se trate.

SEGUNDA. - En el encabezado número dos, se expresarán las antecedentes materiales, es decir, los datos relativos a la inscripción en que consta el derecho que se transmite, modifica, modifica extingue, y que es materia del documento amparado. Tratándose de bienes muebles, en la mayoría de los casos será encasillado quinquagésimo séptimo, dando que dichos bienes son inscritos en el sistema registral cuando son objeto de compra-venta, con base en los respectivos o respectivos folios inscritos y se constituyeron en virtud de una adquisición regular y constante, sin poder de dominio. Sin embargo, si el documento que se pretende hacer inscripción es el cumplimiento de las condiciones o la extinción de la obligación hipotecaria, se deberán registrar en la solicitud, como antecedentes, los datos relativos a la inscripción del registro que deviene quinquagésimo y octavo. Por lo que respecta a los inmuebles, en el supuesto que dichos bienes pasen del registro de la inscripción del Publico Libre a inscripción, es necesario que el interesado presente el motivo de la inscripción del Publico Libre, es decir, el consentimiento de este registro de la inscripción de la finca a la inscripción del registro de la inscripción del Publico Libre, de acuerdo a lo que dispone el artículo 10 del Reglamento de la Ley de Registro, no tiene por objeto la inscripción y solo se inscribe en el supuesto de futuras necesidades. En los encabezados número tres de la presente se indicarán los datos relativos a antecedentes de los otros interesados. De los interesados en el registro, se indicará el encasillado correspondiente. Debe tenerse presente, que la entrega de los antecedentes de un interesado, la entrega de algunos de los mismos en otros documentos, o cualquier otro defecto que sea subsanado por el registrador respectivo, con cargo a los interesados, según lo previsto por la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

TERCERA. - En el encabezado número tres, que cuenta con seis espacios de puntos, se indicarán los datos o conceptos consignados en el documento, precisamente en la denominación que en este se hace, por ejemplo: compra-venta, donación, préstamo, etc., y el curso de subsanación o aplicación de la reforma, etc., según el caso. Cuando no existe en el documento inscripción alguna, se indicará de que se trata, bajo el rubro de "Base", y el artículo y fracción de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal que deba de aplicarse en cada caso. A continuación se expresará el importe neto de los derechos correspondientes y el monto total de los mismos.

CUARTA. - En el encabezado número cuatro, se anotará el nombre de la persona o personas a cuyo nombre aparece inscrito el bien o derecho objeto de la operación consignada en el documento a inscribir, según el caso; tratándose de inscripciones relativas a bienes muebles o personas jurídicas, los respectivos renglones podrán quedar en blanco.

NOTA. Esta muestra forma se utilizará para los documentos que deban ser inscritos en el "Registro Público de Comercio" de bienes los interesados ajustarse, en lo conducente, a las indicaciones que se contienen en el presente instructivo.

IMPORTANTE

Un ejemplar de esta solicitud, debidamente fechada y numerada por la máquina sinuaria, será devuelto a los interesados como comprobante de recibo de la documentación que ampara el propio ejemplar, sellado por la máquina registradora, surtida de recibo de recibo de pago de derechos. El número de entrada de los respectivos documentos, impresa en el anverso de cada hoja, permitiendo estar al tanto del trámite de los mismos, a través del Boletín del Registro Público de la Propiedad. En todo caso, la devolución de dichos documentos precederá a la presentación de esta forma comprobante.

ATENTAMENTE

México, D.F. a agosto de 1944
EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE
COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

LIC. HECTOR NIETO ANAZ



MATRICULACION INMOBILIARIA.

Los suscritos _____
 apellido de paterno _____ apellido materno _____ nombre(s) del cónyugue _____

 apellido paterno _____ apellido materno _____ nombre(s) del conyugente _____
 con cédulas de identificación personal clave única _____ y _____
 claves de registro federal de contribuyente _____ y _____ con domicilios fiscales para oír
 y recibir notificaciones en _____

comparecemos para exteriorizar nuestra voluntad de contratar la _____
 del bien inmueble que se describe a continuación:

Denominado _____ ubicado en _____
 calle y número _____

 dentro de fraccionamiento _____
 con las siguientes referencias secundarias (casos, edificaciones, entradas, maderales, etc.)

Código Postal _____ Manzana _____ Lote _____ Sección _____ Superficie _____ M²
 con las medidas y coincidencias especificadas en el título de propiedad. _____

con valor de \$ _____ que estipulamos como precio.

Con antecedente predial n.º _____ de opón n.º _____ y registral en
 el folio Real n.º _____ o en el sistema de libros partidas n.º _____ fecha _____
 libro _____ tomo _____

Descripción del inmueble, bajo la responsabilidad de los otorgantes.

Clasificación del predio	Servicios	Tipo de construcción	Conservación
Residencial:		Unifamiliar.	
Lujo. _____	Luz. _____	Departamental. _____	Explota. _____
Medio. _____	Agua. _____	Condominio. _____	Buena. _____
Popular. _____	Drainaje. _____	Productos. _____	Regular. _____
Comercial. _____	Banquillo. _____	Oficinas. _____	Mala. _____
Industrial. _____	Pavimento. _____	Comercio. _____	Pisicosa. _____
Mixta. _____	Teléfono. _____	Badajo. _____	
Suburbano. _____		Otros (indique) _____	

Descripción del inmueble, bajo la responsabilidad de los otorgantes.

Antigüedad. (en años)	Descripción.	Edificios y Condominios.	(total)	(edv.)
Nuevo.	Reservados.	Núm. de pisos.	_____	_____
de 1 a 3 años.	Baños.	Núm. de departamentos.	_____	_____
de 4 a 7 años.	Cocinas.	Núm. de oficinas.	_____	_____
de 8 a 15 años.	Estancia.	Núm. de locales.	_____	_____
de 15 a 30 años.	Comedor.	Elevadores.	_____	_____
más de 30 años.	Salones.	Estacionamiento.	_____	_____
	Servicios.	Servicios.	_____	_____
	Estudio.	Jaula.	_____	_____
	Garajes.	Calefacción.	_____	_____
	Locales.	Aire Acondicionado.	_____	_____
	Otros (indique).	Cisterna.	_____	_____
		Tanque Est. de gas L.P.	_____	_____
		Otros:	_____	_____

Superficie de construcción: _____ M²

Declaración para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles y aviso de enajenación conforme a la ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

LIQUIDACION DEL IMPUESTO.

	PAGO TOTAL.
Precio Pactado.	_____
Valor Catastral.	_____
Avales.	_____
Menos Reducción de:	_____
Bases Gravables.	_____
Tasa del 10 %.	_____
Recargos por pago -	_____
Extemporaneos ó Prórroga.	_____
Total a pagar.	_____

OBSERVACIONES.

Declaración para el pago del impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles e Impuesto Sobre la Renta, por Enajenación de Bienes, Pago Provisional.

LIQUIDACION DEL IMPUESTO:

NUMERO DE LA ESCRITURA.		MES	AÑO	MES	AÑO	MES	AÑO
		FECHA DE LA ESCRITURA.		FECHA DE ADQUISICION.			
A	PRECIO PACTADO O VALOR DEL AVALUO.	40					123
B	FACTOR APLICABLE.	50					015
C	VALOR DEL INMUEBLE AÑO SALARIO MÍNIMO GENERAL DE LA ZONA ECONOMICA COMERCIO - PORCENTAJE AL DIEZ POR CIENTO AL MOMENTO DE EFECTUARSE EL PAGO ELEVARO AL AÑO POR 10. SALVO SUPLENIR C- B	49					362
		48					
		46					
		50					700

DETERMINACION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES.

DIA		MES		AÑO		DIA		MES		AÑO		DIA		MES		AÑO							
FECHA DE ADQUISICION DEL TERRENO.						FECHA DE ADQUISICION O TERMINO DE LA CONSTRUCCION.						FECHA DE ENAJENACION											
Factor aplicable conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la enajenación que señala anualmente el Congreso de la Unión.																							
AÑOS TRANSCURRIDOS.						FACTOR.						AÑOS TRANSCURRIDOS.						FACTOR.					
DEDUCCION CORRESPONDIENTE A:																							
IMPORTE																							
TERCERA OPCIÓN	1	Costo Comprobado de Adquisición.																.00					
	2	Costo del Terreno en un Defecto 20% del 1.																.00					
	3	Costo del Terreno por el Factor de Ajuste Aplicable.																.00					
	4	Costo de la Construcción 1-2.																.00					
	5	3% Por el Número de Años Entre la Adquisición de la Construcción y su Enajenación.																.00					
	6	Costo de la Construcción Ajustada 4-3.																.00					
	7	Costo de Construcción Ajustado por el Factor de Ajuste Aplicable.																.00					
	8	Costo Ajustado de Adquisición 3 + 7.																.00					
	9	Inversiones en Mejoras y Ampliaciones.																.00					
	10	3% Por el Número de Años Entre la Inversión de Mejoras y Ampliaciones y su Enajenación.																.00					
	11	Mejoras y Ampliaciones Ajustadas 9 - 10.																.00					
	12	Mejoras y Ampliaciones Ajustadas por el Factor de Ajuste Aplicable.																.00					
	13	Gastos Voluntarios, Impuestos y Derechos por Escrituras de Adquisición.																.00					
	14	Comisiones y Mediciones Pagadas.																.00					
	15	Pérdidas Sufridas en la Enajenación de Inmuebles en los Últimos Tres Años.																.00					
	16	Total Primera Opción. 812+13+14+15.																.00					
	17	Avalúo a la Fecha de la Enajenación.																.00					
	18	Factor de Ajuste aplicable entre el 1-17 y la Enajenación.																%					
	19	Costo de adquisición 17 + 18																.00					
	20	Inversiones en Mejoras y Ampliaciones entre el 1-17 y la Enajenación.																.00					
	21	Gastos Voluntarios, Impuestos y Derechos por Escrituras de Enajenación.																.00					
	22	Comisiones y Mediciones Pagadas por el Enajenante.																.00					
	23	Total Segunda Opción. 19+20+21+22																.00					
	24	Valor del Avalúo al 1-17 Prestado por Instituciones de Crédito.																.00					
	25	Inversiones en Mejoras y Ampliaciones entre el 1-17 y la Enajenación.																.00					
	26	Gastos Voluntarios, Impuestos y Derechos por Escrituras de Enajenación.																.00					
	27	Comisiones y Mediciones Pagadas por el Enajenante.																.00					
	28	Total Tercera Opción																.00					
CALCULO DEL PAGO PROVISIONAL POR ENAJENACION DE BIENES.																							
29	Valor de la Contraprestación en su caso Valor de Avalúo.																.00						
30	Deducción Correspondiente a la 1a, 2a. ó 3a. Opción.																.00						
31	Sumatoria Gravable 29 - 30.																.00						

CLAUSULAS Y/O CONDICIONES ESPECIALES.

Primera.- El enajenante está de acuerdo en _____ y el adquirente --
está conforme en _____ el inmueble objeto del presente contrato con todas
sus accesorias, libre de gravámenes, aún fiscales.

Segunda.- El precio de la presente operación es el estipulado en esta cédula de matriculación --
inmobiliaria, el cual ha sido acordado voluntariamente según peritaje expedido con fecha _____
por la Institución Nacional de Crédito _____ y ratificado catastralmente.

Tercera.- El enajenante expresa que el inmueble lo adquirió con fecha _____ según consta en
la escritura _____, pasada ante _____, y el adquirente
manifiesta que ya se encuentra en posesión del bien objeto de esta operación.

Cuarta.- Las partes están de acuerdo en que los impuestos, derechos y gastos que ocasione este --
contrato son por parte de _____

Quinta.- (En caso de reserva de dominio o hipoteca.) _____

Sexta.- El enajenante y el adquirente están conformes en que la interpretación del presente contrato, se
sujeta a los tribunales de _____

Otras.- _____

Datos de identificación y generales del enajenante y su cónyuge (en su caso) _____

Datos de identificación y generales del adquirente (s) _____

Todo lo cual manifestamos bajo protesta de decir verdad en el Distrito Federal a los _____ días
del mes de _____ del año _____ ante el depositario de la fe --
pública _____

Según nombramiento de fecha _____ expedido bajo el número _____

Firma del enajenante.

Firma del adquirente.

Depositario de la fe pública.