



**“Análisis de la Organización del Registro  
Público de la Propiedad Federal”.**

**TESIS PROFESIONAL  
RAUL BARRERA RODRIGUEZ**

**ACATLAN, EDO. DE MEX.**

**1985**



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

INTRODUCCIÓN,----- PÁG.

## CAPITULO PRIMERO

### I.- ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.

1.1.- LEY SOBRE CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DE LOS BIENES INMUEBLES FEDERALES, ( 1902 )-----	1
1.2.- LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, (1944)-----	2
1.3.- LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, (1969)-----	2
1.4.- LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, ( 1976 ),-----	4
1.5.- NUEVA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES,(1982)-	6
1.6.- REFORMAS A LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL,-----	6

## CAPITULO SEGUNDO

### I.- FUNCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD - FEDERAL.

1.1.- SU FUNCIÓN,-----	8
1.2.- ACTOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN,-----	23

	PÁG.
1.3.- SUJETOS OBLIGADOS A INSCRIBIR,-----	32
1.4.- SISTEMAS DE INSCRIPCIÓN,-----	33
1.5.- EFECTOS REGISTRALES, -----	46
1.6.- NULIDAD, CANCELACIÓN Y EXTINCIÓN,-----	47
1.7.- SANCIONES, PROCEDIMIENTOS Y APLICACIÓN,-----	51
II.- FUNCION DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIE- DAD LOCAL ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIE DAD FEDERAL,-----	53

### CAPITULO TERCERO

I.- ESTRUCTURA ORGANICA FUNCIONAL DEL REGISTRO PUBLI- CO DE LA PROPIEDAD FEDERAL,-----	55
1.1.- SU ORGANIZACIÓN,-----	56
1.2.- SU FUNCIONAMIENTO,-----	57
1.3.- SUS DEFICIENCIAS,-----	63
FUNDAMENTO DE PROPOSICIONES,-----	65
CONCLUSIONES,-----	67
BIBLIOGRAFIA,-----	71

## INTRODUCCION

LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, COMO PRINCIPAL INSTITUCIÓN EDUCATIVA DEL PAÍS, CUMPLE AÑO TRAS AÑO CON SU IMPORTANTE COMPROMISO SOCIAL DE INSTRUIR, PREPARAR Y FORMAR LOS CUADROS DIRECTIVOS, LOS CUALES AL TÉRMINO DE SU CARRERA ABANDONAN LOS RECINTOS UNIVERSITARIOS PARA HACER FRONTE A LA MULTIFACÉTICA Y COMPLEJA PROBLEMÁTICA DE NUESTRA SOCIEDAD MODERNA, QUE ABRE LOS BRAZOS PARA RECIBIR EN EL SENO DE SU FEBRIL ACTIVIDAD, GENERACIONES ENTERAS DE NOVELES PROFESIONALES QUE VIERTEN A LA UNIVERSIDAD EN DISTINTOS CAMPOS DE TRABAJO, EN LA VIDA NACIONAL DEL PAÍS.

EL PROPÓSITO QUE ME HA MOTIVADO PARA SOMETER ESTE TRABAJO A LA CONSIDERACIÓN DE LA COMUNIDAD DE LA CARRERA DE LICENCIADO EN DERECHO, TIENE, A MI ENTENDER UNA HONRADA JUSTIFICACIÓN YA QUE SEÑALARÉ ALGUNAS DEFICIENCIAS QUE AFRONTA EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, DENTRO DE SU ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y DARÉ MEDIDAS QUE REMEDIEN ESTAS NECESIDADES POR LA GRAN IMPORTANCIA QUE TIENE ESTA INSTITUCIÓN DENTRO DEL ÁMBITO JURÍDICO REGISTRAL.

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, DEPENDIENTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL, DE LA SECRETARÍA DE DESA-

ROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, ( ANTES SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS ), LLEVA EL CONTROL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE FEDERAL QUE SIRVE PARA INSTRUMENTAR LA POLÍTICA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO NACIONAL Y FORMULAR PROGRAMAS PARA EL MEJOR USO, EXPLOTACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE DICHS BIENES, ESPECIALMENTE CON LA IDEA DE -- CANALIZAR INSTRUMENTACIÓN EN BENEFICIO DE UNA FUNCIÓN SOCIAL.

LAS ATRIBUCIONES DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, ESTÁN ESTABLECIDAS EN SU PROPIO REGLAMENTO-VIGENTE PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA 30 DE AGOSTO DE 1978, EL CUAL SE ANALIZARÁ EN EL TRANCURSO DE ESTE TRABAJO.

GENERALIZANDO RESPECTO DEL DERECHO REGISTRAL, - NOTAMOS QUE LA FUNCIÓN DE REGISTRAR COBRA CADA VEZ MAYOR IMPORTANCIA EN LA VIDA DE MÉXICO, Y QUE DEBERÁ TRANSFORMARSE A LA MEDIDA EN QUE LA SOCIEDAD MISMA SE TRANSFORME, ADE CUANDO SUS ESTRUCTURAS A LOS REQUERIMIENTOS DERIVADOS DEL-CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO URBANO, DE LA CREACIÓN DE NUEVOS -CENTROS DE POBLACIÓN, DE LA NECESIDAD DE REGULARIZAR LA --TENENCIA DE LA TIERRA, Y DEL AVANCE DE LA CIENCIA Y LA --TECNOLOGÍA QUE DEMANDAN UNA REVISIÓN A FONDO DE LAS INSTI-TUCIONES REGISTRALES PARA ADECUARLAS A LOS ACTUALES REQUE-RIMIENTOS SOCIALES, TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS.

ES POR ÉSO DE GRAN IMPORTANCIA, ANTE LA APREMIANTE NECESIDAD, QUE LAS INSTITUCIONES REGISTRALES CUMPLAN DE LA MEJOR MANERA CON LA FUNCIÓN JURÍDICA Y SOCIAL QUE LES CORRESPONDE REALIZAR, ( CUANDO EL INTERÉS DE LA COLECTIVIDAD LO DETERMINE ) Y CON MAYOR RAZÓN LA FUNCIÓN REGISTRAL QUE CONTROLA EL ESTADO, A TRAVÉS DE SUS DEPENDENCIAS E INTITUCIONES, ( ASÍ ES COMO LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL PATRIMONIO NACIONAL, DEBE SER ADQUIRIDA Y APROVECHADA CON UN CRITERIO CONSUBSTANCIAL AL SERVICIO PÚBLICO E INTERÉS GENERAL ).

## **CAPITULO PRIMERO**

### **ANTECEDENTES LEGISLATIVOS**



## ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL TIENE SU ORIGEN EN LA " LEY SOBRE CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DE LOS BIENES INMUEBLES FEDERALES" QUE EXPIDIÓ EL CONGRESO DE LA UNIÓN Y QUE FUE PUBLICADA EL DÍA 18 DE DICIEMBRE DE 1902 EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN.

DICHO ORDENAMIENTO SEÑALA EN SU ARTÍCULO 49 DEL CAPÍTULO CUARTO DE LA " ADMINISTRACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES ", QUE EN LA SECRETARÍA DE HACIENDA SE FORMARÍAN UNO O MÁS REGISTROS DONDE SE INSCRIBIRÍAN LOS TERRENOS, EDIFICIOS Y FINCAS QUE ERAN DE PROPIEDAD FEDERAL HACIÉNDOSE DE ELLOS LA DEBIDA CLASIFICACIÓN. EN DICHS REGISTROS SE EXPRESABA LA PROCEDENCIA DEL INMUEBLE, SU NATURALEZA, UBICACIÓN Y LINDEROS, EL NOMBRE, SI LO TUVIESE, EL VALOR EN QUE SE ADQUIRIÓ O EN QUE HUBIESE SIDO JUSTIPRECIADO; LAS REFERENCIAS A LOS EXPEDIENTES, INFORMES, PLANOS, O DOCUMENTOS QUE COMPLEMENTEN LA DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, SU HISTORIA Y CONDICIÓN FISCAL.

TAMBIÉN SE HACÍA CONSTAR EN LOS REGISTROS, LAS ANOTACIONES NECESARIAS, DE ACUERDO A LAS MODIFICACIONES QUE IBA SUFRIENDO EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LAS CONDICIONES MATERIALES DEL INMUEBLE Y SU VALOR. (1).

EN EL AÑO DE 1944, SE PUBLICÓ EL DÍA 26 DE AGOSTO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN " LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES", DEJANDO SIN EFECTO LA " LEY DE CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DE LOS BIENES INMUEBLES FEDERALES" DE 1902 Y TODAS LAS DISPOSICIONES QUE SE OPUSIERAN A LA MISMA.

LOS NUEVOS CONCEPTOS Y MODIFICACIONES DE CRITERIO REGISTRAL QUE IMPRIMIERON EN ESTA LEY EN SUS ARTÍCULOS 57 Y 58, DEL CAPÍTULO QUINTO " DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL " FUERON QUE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO LLEVARÍA UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL. AL EFECTO, FUNCIONARÍA UNA DEPENDENCIA ENCARGADA DEL MISMO CON ESTA DENOMINACIÓN.

ASÍ TAMBIÉN ESTABLECIÓ QUE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, ES PÚBLICO, Y LOS ENCARGADOS DE ÉL TIENEN OBLIGACIÓN DE PERMITIR A LAS PERSONAS QUE LO SOLICITEN, SE ENTEREN DE LA INFORMACIÓN QUE EXISTE EN LOS LIBROS RELATIVOS Y QUE ESTÉ ARCHIVADA EN SUS APÉNDICES Y ASÍ COMO TAMBIÉN EXPEDIR CUANDO SEA SOLICITADO Y DE ACUERDO CON LA LEY, COPIAS CERTIFICADAS DE LAS INSCRIPCIONES Y CONSTANCIAS QUE OBTENGAN EN EL MISMO. (2).

COMO ES NOTORIO FUE HASTA ESTE ORDENAMIENTO JURÍDICO CUANDO SE LE CONFIERE LA CALIDAD DE PÚBLICO A DICHO REGISTRO.

CABE SEÑALAR QUE ÉSTA ES UNA DE LAS RARAS HIPÓTESIS EN LAS QUE EL PROPIETARIO CUENTA CON SU PROPIO PÚBLICO, INDEPENDIEMENTE DE QUE LOS ACTOS RELACIONADOS CON LOS DERECHOS REALES QUE ES TITULAR EL GOBIERNO FEDERAL, TAMBIÉN DEBEN SER INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD QUE CORRESPONDA AL LUGAR DE UBICACIÓN DE CADA INMUEBLE.

EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL 30 DE ENERO DE 1969, SE PUBLICÓ LA "LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES", ABROGANDO LA LEY DEL 26 DE AGOSTO DE 1944 DEROGÁNDOSE LAS DISPOSICIONES QUE SE OPUSIERAN.

ESTA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES ESTABLE --  
 CIÓ EN SUS ARTÍCULOS 83 Y 84 DEL CAPÍTULO QUINTO DEL REGIS-  
 TRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL; QUE LA SECRETARÍA DEL PATRIMO-  
 NIO NACIONAL LLEVARÍA UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL -  
 QUE ESTARÍA A CARGO DE UNA DEPENDENCIA QUE SE DENOMINABA --  
 " REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL", ASIMISMO LOS--  
 ENCARGADOS ESTABAN OBLIGADOS A PERMITIR, A LAS PERSONAS QUE  
 LO SOLICITABAN LA CONSULTA DE LAS INSCRIPCIONES DE LOS BIE-  
 NES RESPECTIVOS Y LOS DOCUMENTOS QUE CON ELLOS SE RELACIO -  
 NABAN A EXPEDIR, DE ACUERDO CON LAS LEYES, COPIAS CERTIFICA  
 DAS DE LAS INSCRIPCIONES Y DE LOS DOCUMENTOS RELATIVOS.(3).

ESTA LEY SUJETÓ A INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO - -  
 PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL A LOS ACTOS RELATIVOS A LOS  
 DERECHOS REALES PERTENECIENTES A LOS ORGANISMOS DESCENTRA -  
 LIZADOS, LAS EMPRESAS DE PARTICIPACIÓN ESTATAL, LAS ENTIDA-  
 DES PÚBLICAS O PRIVADAS Y LOS PARTICULARES MENCIONADOS EN -  
 EL ARTÍCULO 74, DE LA MISMA, OTORGANDO UN PLAZO DE SEIS ---  
 MESES PARA SUMINISTRAR LOS INFORMES Y DATOS A QUE SE REFE--  
 RÍA DICHO PRECEPTO, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE RECIBIERAN  
 LA COMUNICACIÓN RESPECTIVA DE LA SECRETARÍA DEL PATRIMONIO-  
 NACIONAL.

POR CONSIDERARLO DE IMPORTANCIA TRANSCRIBIMOS --  
 EL SIGUIENTE NUMERAL DE LA LEY:

" ARTICULO 74.- LAS DEPENDENCIAS DEL GOBIERNO -  
 FEDERAL DEBERÁN PROPORCIONAR A LA SECRETARÍA DEL PATRIMO -  
 NIO NACIONAL, CUANDO ÉSTA LO SOLICITE, COPIA DE LOS INVEN-  
 TARIOS DE BIENES Y RECURSOS PROPIEDAD DE LA NACIÓN QUE PO-  
 SEAN O ADMINISTREN.

LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS Y LAS EMPRESAS-

DE PARTICIPACIÓN ESTATAL Y CUALQUIER ENTIDAD PÚBLICA O PRIVADA O PARTICULAR QUE, POR CUALQUIER CONCEPTO, POSEA O -- ADMINISTRE BIENES Y RECURSOS DE LA NACIÓN, ESTARÁN OBLIGADOS A PROPORCIONAR LOS DATOS CORRESPONDIENTES A DICHA SECRETARÍA, PARA LOS FINES SEÑALADOS". (4)

EN ESTE PRECEPTO SE ADVIERTE EL PROPÓSITO DEL -- LEGISLADOR DE UTILIZAR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL COMO UNA VALIOSA FUENTE DE INFORMACIÓN PARA CONOCER LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS INMUEBLES DEL GOBIERNO -- FEDERAL Y LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS.

A LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO -- SE LE FACULTÓ INICIALMENTE PARA QUE LLEVARA DICHO REGISTRO DESDE EL SIGLO PASADO Y PARTE DEL PRESENTE, ES DECIR AL -- PRIMITIVO DEPARTAMENTO DE BIENES INTERVENIDOS, POSTERIORMENTE DEPARTAMENTO Y DESPUÉS DIRECCIÓN GENERAL DE BIENES -- NACIONALES QUE DESARROLLÓ EL AÑO DE 1946, EN QUE SE SEPARÓ ESTA DIRECCIÓN DE DICHA DEPENDENCIA, ELEVÁNDOSE A LA -- CATEGORÍA DE SECRETARÍA DE BIENES NACIONALES E INSPECCIÓN-ADMINISTRATIVA; ATRIBUCIONES QUE DESARROLLÓ HASTA 1958 EN QUE QUEDARON CONFERIDAS A LA SECRETARÍA DEL PATRIMONIO NACIONAL, DE ACUERDO CON LO QUE ESTABLECÍA LA EXTINTA " LEY-DE SECRETARÍAS Y DEPARTAMENTOS DEL ESTADO", PUBLICADA EN -- EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA 24 DE DICIEMBRE-DE 1958, EN SU ARTÍCULO 70., FRACCIÓN XI, Y QUE EXPRESA -- LO SIGUIENTE:

" LA SECRETARÍA DEL PATRIMONIO NACIONAL TIENE-- A SU CARGO EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, Y ELABORAR Y MANEJAR EL INVENTARIO GENERAL DE LOS BIENES DE LA NA -- CIÓN" (5). TAREA QUE DESEMPEÑÓ HASTA 1976, FECHA QUE SE -- LE ATRIBUYE A LA SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y --

OBRAS PÚBLICAS, CON MOTIVO DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, QUE FUE PUBLICADA EN EL DIARIO-OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA 24 DE DICIEMBRE DE 1976, LA CUAL MANIFIESTA EN SU ARTÍCULO 37 FRACCIÓN XX DEL CAPÍTULO II, DE LA COMPETENCIA DE LAS SECRETARÍAS DE ESTADO Y LOS DEPARTAMENTOS ADMINISTRATIVOS; " LA SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS", TIENE A SU CARGO EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, Y ELABORAR Y MANEJAR EL INVENTARIO GENERAL DE LOS BIENES DE LA NACIÓN". (6).

EN TANTO EL REGLAMENTO INTERIOR DE ESTA DEPENDENCIA EN SU ARTÍCULO 33, FRACCIÓN XV, DELEGA LA FUNCIÓN REGISTRAL A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y APROVECHAMIENTO INMOBILIARIO FEDERAL. (7).

POR ÚLTIMO, EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO-DE LA PROPIEDAD FEDERAL VIGENTE, FUE PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN CON FECHA 30 DE AGOSTO DE 1978, Y ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO QUE DEBERÁ OBSERVARSE PARA LA PRÁCTICA DE INSCRIPCIONES, ADOPTANDO COMO INSTRUMENTO-NOVEDOSO EL DOCUMENTO CONOCIDO COMO FOLIO REAL.

CABE MENCIONAR, POR LO QUE HACE EL ASPECTO NORMATIVO DE LOS BIENES QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DE LA NACIÓN, QUE NUESTROS LEGISLADORES PONDERARON LA CONVENIENCIA DE QUE HUBIERA UNA LEY GENERAL QUE DEFINIERA, CLASIFICARA, REGULARA, REGISTRARA Y NORMARA LOS ASPECTOS COMUNES, GENERALES Y DE DEFENSA DE LOS BIENES DE LA NACIÓN. ES POR ÉSTO QUE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES ES LA FORMA FUNDAMENTAL DE APLICACIÓN A TODO EL UNIVERSO DE BIENES QUE CONSTITUYEN EL ACERVO PATRIMONIAL DE LA NACIÓN Y, LAS LEYES, REGLAMENTOS ESPECIALES EN CONSECUENCIA, ESTÁN SUBORDINADOS A DICHA DISPOSICIÓN EN TODOS AQUELLOS ASPECTOS QUE

SON COMUNES, GENERALES Y TUTELADORES PARA TODO ESTE PATRI -  
MONIO.

SE PUBLICA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN--  
UNA NUEVA LEY VIGENTE A PARTIR DEL 8 DE ENERO DE 1982 EN --  
CUYO CAPÍTULO SÉPTIMO, DENOMINADO DEL "REGISTRO PÚBLICO --  
DE LA PROPIEDAD FEDERAL", FACULTA A LA SECRETARÍA, PARA --  
LLEVAR UNA REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE FEDERAL.

LOS ENCARGADOS DEL REGISTRO ESTÁN OBLIGADOS A --  
PERMITIR A LAS PERSONAS QUE LO SOLICITEN, LA CONSULTA DE --  
LAS INSCRIPCIONES DE LOS BIENES RESPECTIVOS Y LOS DOCUMEN -  
TOS QUE CON ELLOS SE RELACIONAN, Y EXPEDIRÁN, CUANDO SEAN -  
SOLICITADOS DE ACUERDO CON LAS LEYES, COPIAS CERTIFICADAS -  
DE LA INSCRIPCIÓN Y DE LOS DOCUMENTOS RELATIVOS.

ES HASTA EL 29 DE DICIEMBRE DE 1982, CUANDO SE--  
EXTINGUE LA SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS --  
PÚBLICAS Y SE CREA LA ACTUAL SECRETARÍA DE DESARROLLO URBA-  
NO Y ECOLOGÍA, DE ACUERDO CON LAS REFORMAS A LA LEY ORGÁNI-  
CA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, PUBLICADA EN EL --  
DIARIO OFICIAL DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1982, EN SU ARTÍCULO--  
37 FRACCIÓN XIV, SE LE CONFIERE A ESTA SECRETARÍA LA FA -  
CULTAD DE TENER A SU CARGO EL REGISTRO PÚBLICO FEDERAL Y -  
ELABORAR Y MANEJAR EL INVENTARIO GENERAL DE BIENES DE LA --  
NACIÓN, ASÍ COMO TAMBIÉN DE CONFORMIDAD CON LO QUE ESTABLE-  
CE EL ARTÍCULO 22, FRACCIÓN XIII, DEL REGLAMENTO INTERIOR--  
DE ESTA SECRETARÍA, PUBLICADO EN E DIARIO OFICIAL DE LA FE  
DERACIÓN EL 29 DE MARZO DE 1983, QUE LE OTORGA A LA DIREC -  
CIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO-  
FEDERAL, EL DE LLEVAR DICHO REGISTRO E INSCRIBIR EN EL MIS-  
MO LOS TÍTULOS, CONTRATOS Y DEMÁS DOCUMENTOS QUE ACREDITEN-  
LOS DERECHOS DEL GOBIERNO FEDERAL SOBRE BIENES INMUEBLES Y-

EXPEDIR LAS COPIAS CERTIFICADAS QUE SEAN SOLICITADAS DE DICHS DOCUMENTOS", (8).

ES ASÍ COMO ACTUALMENTE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL LLEVA A CABO LAS FUNCIONES REGISTRALES, Y LAS EJERCE A TRAVÉS DE LA SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL.

## C I T A S

### C A P I T U L O I.

- ( 1 ). LEY SOBRE CLASIFICACION Y REGIMEN DE LOS BIENES INMUEBLES FEDERALES.
- ( 2 ). LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, ( LGBN ).
- ( 3 ). LGBN.
- ( 4 ). LGBN.
- ( 5 ). LEY DE SECRETARIAS Y DEPARTAMENTOS DE ESTADO.
- ( 6 ). LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL.
- ( 7 ). REGLAMENTO INTERIOR DE LA EXTINTA SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PUBLICAS.
- ( 8 ). REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.



## CAPITULO SEGUNDO

- I. FUNCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD - FEDERAL.
- II. FUNCION DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD DE CARACTER LOCAL ANTE EL REGISTRO PUBLICO-DE LA PROPIEDAD FEDERAL.

I. FUNCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD FE-  
DERAL.

1.1.- ANTES DE ANALIZAR LA FUNCIÓN DE REGISTRO MENCIONAREMOS ALGUNAS CONSIDERACIONES DE LA FUNCIÓN REGISTRAL:

REGISTRO PÚBLICO.- LA PALABRA "REGISTRO" SIGNIFICA ANOTACIÓN O INSCRIPCIÓN QUE SE REALIZA SOBRE ALGUNA COSA. TAMBIÉN CON ELLO SE ALUDE AL LIBRO O LIBROS EN QUE SE LLEVAN LAS ANOTACIONES. POR ÚLTIMO, CON EL TÉRMINO "REGISTRO" SE HACE REFERENCIA A LA OFICINA EN DONDE SE EFECTÚAN LAS ANOTACIONES O ASIENTOS.

EL REGISTRO EN SUS INICIOS TIENE UNA FINALIDAD ADMINISTRATIVA, DESPUÉS CUANDO LA CLANDESTINIDAD DE LAS CARGAS Y DE LOS GRAVÁMENES QUE RECAÍAN SOBRE LOS BIENES INMUEBLES, FUE TAL QUE HACÍA IMPOSIBLE CONOCER LA VERDADERA SITUACIÓN DE ÉSTOS, ENTONCES EL REGISTRO SE COMBIERTE EN UN REGISTRO DE PUBLICIDAD JURÍDICA.

AL DENOMINÁRSELE REGISTRO "PÚBLICO", ES PORQUE TODAS LAS PERSONAS PUEDEN DISPONER DE LOS LIBROS PARA TENER SEGURIDAD JURÍDICA EN EL TRÁFICO DE INMUEBLES.

RESPECTO AL REGISTRO, CABE ALUDIR Y COMO YA LOMENCIONAMOS CON ANTERIORIDAD, ÉSTE TUVO SU CALIDAD DE " PÚBLICO " EN EL AÑO DE 1944, DE ACUERDO CON LA EXPEDICIÓN DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

ES CONVENIENTE ACLARAR QUE AL DERECHO REGISTRAL, SE LE HAN IMPUESTO DIVERSAS DENOMINACIONES, ASÍ EN ESPAÑA-- SE LE NOMBRA DERECHO HIPOTECARIO, YA QUE LA LEY QUE LO RE - GULA SE LLAMA LEY HIPOTECARIA. TAMBIÉN SE LE HA LLAMADO O - DENOMINADO DERECHO INMOBILIARIO PORQUE ANTIGUAMENTE SE - - ACOSTUMBRABA CENSAR LAS FINCAS CON FINES TRIBUTARIOS, O - - BIEN "PORQUE A PARTIR DEL FEUDALISMO, POR EL VALOR EXAGE -- RADO QUE ALCANZÓ LA TIERRA COMO BIEN SUSCEPTIBLE DE SER - - TRASMITIDO, AL MENOS POR HERENCIA, SE IMPUSO LA ANOTACIÓN - DEL VASALLO COMO NUEVO DUEÑO EN UN LIBRO ESPECIAL".

(9) ASIMISMO SE LE LLAMA DERECHO HIPOTECARIO, POR - QUE LA HIPOTECA FUE UNA DE LAS PRIMERAS OPERACIONES CREDI - TICIAS, CON GARANTÍA REAL SOBRE INMUEBLES QUE NO SE ENTRE - GABA AL ACREEDOR.

EN MÉXICO EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA-- PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, EN SU ARTÍCULO PRIMERO, NOS DA -- UNA DEFINICIÓN DICHIENDO QUE, " ES LA INSTITUCIÓN MEDIANTE - LA CUAL EL ESTADO PROPORCIONA EL SERVICIO DE DAR PUBLICI -- DAD A LOS ACTOS JURÍDICOS QUE, CONFORME A LA LEY PRECISAN - DE ESTE REQUISITO PARA SURTIR EFECTOS ANTE TERCEROS". (10)

ROCA SASTRE, NOS DA EL SIGUIENTE CONCEPTO: "EL RE - GISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, ES LA INSTITUCIÓN JURÍDI - CA QUE DESTINA A ROBUSTECER LA SEGURIDAD INMOBILIARIA, Y - TIENE POR OBJETO LA REGISTRACIÓN DE LAS CONSTITUCIONES, -- TRANSMISIONES, MODIFICACIONES Y EXTINCCIONES DE LOS DERE -- CHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES, ASÍ COMO LAS RESOLUCIO - NES JUDICIALES RELATIVAS A LA CAPACIDAD DE LAS PERSONAS Y - DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO , (11)

CASTRO MARROQUÍN DICE QUE EL REGISTRO PÚBLICO -  
 " ES LA INSTITUCIÓN TÉCNICO JURÍDICA" MÁS IMPORTANTE DE UN  
 ORDENAMIENTO LEGAL POLÍTICO, PORQUE SU MISIÓN PRINCIPAL ES  
 LA DE DAR CERTEZA, SEGURIDAD PÚBLICA Y PROTECCIÓN OFICIAL-  
 A LA VIDA JURÍDICA DE LOS DERECHOS INSCRIBIBLES QUE SE --  
 INSCRIBAN EN EL REGISTRO CORRESPONDIENTE, TANTO PARA LA --  
 TRANQUILIDAD DE LAS PERSONAS COMO PARA SU MEJOR ENTENDI --  
 MIENTO FACILITANDO LAS RELACIONES SOCIALES Y JURÍDICAS. (12)

COLÍN SÁNCHEZ NOS DA LA SIGUIENTE DEFINICIÓN: --  
 " EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD ES UNA INSTITUCIÓN -  
 DEPENDIENTE DEL ESTADO" ( PODER EJECUTIVO), QUE TIENE POR-  
 OBJETO PROPORCIONAR PUBLICIDAD A LOS ACTOS JURÍDICOS REGU-  
 LADOS POR EL DERECHO CIVIL, CUYA FORMA HA SIDO REALIZADA -  
 POR LA FUNCIÓN NOTARIAL, CON EL FIN DE FACILITAR EL TRÁFI-  
 CO JURÍDICO DE UN PROCEDIMIENTO LEGAL, CUYA CONSECUENCIA -  
 ES EN SÍNTESIS LA SEGURIDAD JURÍDICA". ( 13).

SEGÚN DIEZ-PICASSO "EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD,  
 ES UNA INSTITUCIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A CONTENER LA-  
 PUBLICIDAD OFICIAL DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES-  
 INMUEBLES". (14)

EHRENBERG DICE: " QUE EL REGISTRO ES UN ORGANIS-  
 MO ADMINISTRATIVO, IDEADO PARA GARANTIZAR LOS DERECHOS - -  
 ADQUIRIDOS, ES DECIR, LOS DERECHOS SUBJETIVOS Y DE LA SE -  
 GURIDAD DEL OBRAR JURÍDICO, O SEA LA SEGURIDAD DEL TRÁFI -  
 CO". (15)

DE LAS DISTINTAS DEFINICIONES PROPUESTAS SE - --  
 DESPRENDEN, LOS SIGUIENTES ELEMENTOS DE QUE ESTÁ INTREGRA-  
 DO EL REGISTRO PÚBLICO: PUBLICIDAD, SEGURIDAD JURÍDICA, RE-  
 GULADO POR EL ESTADO, Y QUE ES DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO.

LA PUBLICIDAD QUE SE MENCIONA, ES FUNDAMENTAL Y FACTIBLE LOGRARLA A TRAVÉS DE LA INSCRIPCIÓN O ANOTACIÓN -- DE LOS ACTOS O CONTRATOS REFERENTES AL DOMINIO Y OTROS DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES. DE ESA MANERA ES POSIBLE CON TODOS SUS ANTECEDENTES, TRANSMISIÓN O MODIFICACIÓN, EVITANDO ASÍ HASTA DONDE ES POSIBLE LAS ANOMALÍAS COMO PUDIERAN SER LAS DE FRAUDES O SITUACIONES QUE PUDIERAN CONDUCIR A ERROR A LOS QUE INTERVIENEN EN LAS TRAMITACIONES -- CONCERNIENTES A LA PROPIEDAD, ETC.

LA SEGURIDAD JURÍDICA, COMO BASE FUNDAMENTAL DEL DERECHO REGISTRAL, DEBE SER REAL Y EFECTIVA EN LOS ACTOS -- CONCRETOS REALIZADOS, DE LO CONTRARIO AQUELLA SEGURIDAD REFERIDA EN LA LEY SERÍA SÓLAMENTE TEÓRICA, NO EN LA REALIDAD DE LA VIDA JURÍDICA. NO BASTA CON EL HECHO O ACTO JURÍDICO- REALIZADO POR LOS PARTICULARES ENTRE SI O CON EL ESTADO COMO AUTORIDAD, PARA QUE CUALQUIER PERSONA, PARTICULAR O AUTORIDAD ESTÉ OBLIGADA A RESPETAR LOS DERECHOS PROVENIENTES DE ESOS HECHOS Y ACTOS QUE TRASCIENDAN EN SU CONSECUENCIA JURÍDICA Y QUE SON DE INTERÉS PÚBLICO; ES NECESARIO CONFORME A LA LEY HACER DEL DOMINIO PÚBLICO TAL HECHO O ACTO POR MEDIO DEL REGISTRO CORRESPONDIENTE, PARA QUE A TRAVÉS DE SU PUBLICIDAD PUEDA SER CONOCIDO A TODOS Y ASÍ SURTA EFECTOS -- COMPLETOS POR DISPOSICIÓN DE LEY.

EL HECHO O ACTO JURÍDICO DEL QUE SE DERIVE EL DERECHO INSCRIBIBLE, PUEDE SER DE DERECHO PRIVADO O DE DERECHO PÚBLICO, SEGÚN LAS PERSONAS QUE LO REALICEN Y EL OBJETO PRINCIPAL DEL MISMO ES RELATIVO Y NO ABSOLUTO, CUANDO -- SÓLAMENTE SE DA FRENTE A DETERMINADOS ORGANISMOS DEL ESTADO. LOS ACTOS JURÍDICOS CONCRETOS, PRIVADOS O PÚBLICOS HECHOS DEL DOMINIO PÚBLICO A TRAVÉS DE PUBLICIDAD DEL REGISTRO PRODUCEN EFECTOS ABSOLUTOS FRENTE A TERCEROS INTERE --

SADOS POR IMPERIO DE LEY. EL ACTO DEL REGISTRO ES DE GRAN -  
 NECESIDAD, NO NADA MÁS TRATÁNDOSE DE ACTOS CELEBRADOS ENTRE  
 PARTICULARES, SINO TAMBIÉN DE LOS OTORGADOS POR EL ESTADO,-  
 COMO AUTORIDAD, DE LOS PARTICULARES Y LOS REALIZADOS POR --  
 ÓRGANOS DEL ESTADO ENTRE SÍ, CUANDO DICHS ACTOS SON INSCRI  
 BIBLES POR DISPOSICIÓN DE LEY, YA SEA QUE DERIVEN DERECHOS  
 ABSOLUTOS O RELATIVOS.

EL ESTADO JUEGA UN PAPEL IMPORTANTE, YA QUE POR -  
 MEDIO DEL REGISTRO PÚBLICO TIENE UN MEJOR CONTROL DE LA - -  
 PROPIEDAD EN EL PAÍS, YA QUE TIENE O PUEDE TENER INTERÉS --  
 PARA ADQUIRIR, EXPROPIAR, USAR O SERVIRSE DE ALGUNA OTRA --  
 MANERA DE ESE INMUEBLE PARA BENEFICIO DE LA COLECTIVIDAD.--  
 ADEMÁS EL ESTADO ES QUIEN DEBE DE PROVEER LO NECESARIO PARA  
 OTORGAR SEGURIDAD Y DEFENSA A LOS INTERESES LEGÍTIMOS DE --  
 ORDEN PRIVADO DEL TRÁFICO JURÍDICO DE LOS INMUEBLES.

EL REGISTRO TIENE EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO, - -  
 PORQUE EL ACTO REGISTRAL ES SIN LUGAR A DUDAS ADMINISTRA --  
 TIVO, TODA VEZ QUE SE REALIZA POR EL ESTADO COMO AUTORIDAD,  
 A TRAVÉS DE SUS ÓRGANOS COMPETENTES LLAMADOS REGISTRADORES,  
 EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES O FACULTADES EXCLUSIVAS --  
 DE REGLAMENTAR, FOMENTAR, LIMITAR Y VIGILAR LA ACTIVIDAD --  
 PRIVADA PARA SATISFACCIÓN DE LA NECESIDAD CLECTIVA DE DAR--  
 CERTEZA Y SEGURIDAD JURÍDICA A LOS DERECHOS Y ACTOS COMPLE-  
 TOS INSCRIBIBLES E INSCRITOS, CUYOS EFECTOS SON DE TRANSCEN  
 DENCIA E INTERÉS GENERAL, NO SÓLO PARTICULAR.

COMO TODAS LAS COSAS, LA FUNCIÓN DEL REGISTRO --  
 PÚBLICO TIENE UN OBJETO Y UN FIN, EN ESTE CASO EL OBJETO--  
 CONSISTE EN REGULAR LA INSCRIPCIÓN EN LIBROS ESPECIALES,-  
 DERECHOS ABSOLUTOS Y RELATIVOS DE HECHOS O ACTOS JURÍDICOS  
 CONCRETOS, DETERMINADOS EN LA LEY COMO INSCRIBIBLES E IDEN  
 TIFICADOS DE UNA MANERA CIERTA, CON EFECTOS TRASCENDENTA--  
 LES HACIA LAS DEMÁS PERSONAS QUE NO SON SUS AUTORES, ES --

DECIR LOS TERCEROS, Y LA PUBLICIDAD DE ESOS DERECHOS LEGÍTIMAMENTE INSCRITOS PARA QUE SUS EFECTOS SE PRODUZCAN EN CONTRA DE LOS TERCEROS QUE RESULTEN TENER ALGUN DERECHO O INTERÉS JURÍDICO OPUESTO A LO INSCRITO.

LA FINALIDAD DEL REGISTRO ES LA CERTEZA, SEGURIDAD Y PROTECCIÓN JURÍDICA DE LOS DERECHOS INSCRIBIBLES O INSCRITOS EN CONTRA DE LOS TERCEROS INTERESADOS; OTRO DE LOS FINES ES QUE, LOS ASIENTOS CORRESPONDIENTES CONSTITUYEN UN MEDIO DE PRUEBA SINGULAR Y PRIVILEGIADO EN DIVERSOS CAMPOS DEL DERECHO, ASÍ COMO TAMBIÉN TODO DOCUMENTO QUE HA SIDO OBJETO DE INSCRIPCIÓN, YA QUE POR SÍ SOLO, A TRAVÉS DE LA FÓRMULA CORRESPONDIENTE A SU REGISTRO PRODUCE LOS EFECTOS PLENOS QUE LE OTORGA LA LEY.

ENTRANDO YA EN MATERIA DE ESTE TRABAJO TENEMOS QUE EL REGISTRO, DEPENDIENTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, TIENE COMO FINALIDAD PRINCIPAL LA DE LLEVAR EL CONTROL DE REGISTRO DEL INMOBILIARIO PROPIEDAD FEDERAL, LO CUAL ES DE GRAN NECESIDAD PARA INSTRUMENTAR LA POLÍTICA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO NACIONAL, Y FORMULAR PROGRAMAS PARA EL MEJOR USO, EXPLOTACIÓN O APROVECHAMIENTO DE DICHOS BIENES, ESPECIALMENTE PARA FINES DE BENEFICIO SOCIAL.

COMO YA SE MENCIONÓ CON ANTERIORIDAD EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTE TRABAJO, LAS ATRIBUCIONES DEL REGISTRO ESTÁN ESTABLECIDAS EN SU PROPIO REGLAMENTO QUE SE PUBLICÓ EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE FECHA 30 DE AGOSTO DE 1978.

AL RESPECTO EL PRIMER ARTICULO DE ESTE ORDENAMIENTO SEÑALA:

ART. 10. LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL DE BIENES INMUEBLES Y ZONA FEDERAL DE LA SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS ( AHORA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA), TIENE LA FUNCIÓN PREVISTA EN EL CAPÍTULO V DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, ASÍ COMO EN LA ELABORACIÓN DEL CONTROL DEL CATÁLOGO E INVENTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES FEDERALES, CONSIGNADO EN EL CAPÍTULO VIII DEL MISMO ORDENAMIENTO. (16)

CABE MENCIONAR ALGUNAS CONSIDERACIONES TEÓRICAS-- JURÍDICAS SOBRE EL RÉGIMEN PATRIMONIAL DE LOS BIENES DEL ESTADO. ES POR DEMÁS SABIDO, SOBRE TODO PARA AQUELLAS PERSONAS QUE SE DEDICAN AL ESTUDIO DEL PATRIMONIO FEDERAL, QUE "EL TERRITORIO DEL ESTADO ES AQUELLA PORCIÓN DELIMITADA DE LA SUPERFICIE TERRESTRE SOBRE LA CUAL EL ESTADO EJERCE EXCLUSIVAMENTE LA POTESTAD DEL IMPERIO...EL TERRITORIO NO ES EL ESTADO, SINO EL ÁMBITO ESPACIAL EN EL CUAL SE APLICA EL ORDEN JURÍDICO NACIONAL". POR ÚLTIMO, Y CONTINUANDO EL MAESTRO DON ANDRÉS SERRA ROJAS EN SU LIBRO "DERECHO ADMINISTRATIVO", POR TERRITORIO SE COMPRENDE NO SÓLO LAS PARTES DE LA SUPERFICIE TERRESTRE, SÓLIDAS Y LÍQUIDAS SOBRE LAS CUALES-- CUALES ESTÁ PERMANENTEMENTE ESTABLECIDO EL PUEBLO, SINO -- TAMBIÉN EL ESPACIO AÉREO, EL SUBSUELO, LAS PLAYAS, LAS ZONAS MARÍTIMAS, EL MAR TERRITORIAL Y LA PLATAFORMA CONTINENTAL. EL ESTADO TIENE UNA POTESTAD SOBERANA SOBRE SU TERRITORIO " UN PLENO DERECHO DE PROPIEDAD", EL DERECHO DE REGULAR TODA LA PROPIEDAD PÚBLICA Y PRIVADA QUE OTORGA O CONCEDE A LOS PARTICULARES. (17)



LA DOCTRINA ANTERIOR SE CONFIRMA CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 27, PÁRRAFOS I, III Y IV, 42 Y 48 DE NUESTRA CARTA MAGNA.

" ART.27 .- LA PROPIEDAD DE LAS TIERRAS Y AGUAS COMPRENDIDAS DENTRO DE LOS LÍMITES DEL TERRITORIO NACIONAL, CORRESPONDE ORIGINALMENTE A LA NACIÓN, LA CUAL HA TENIDO Y TIENE EL DERECHO DE TRANSMITIR EL DOMINIO DE ELLAS A LOS PARTICULARES, CONSTITUYENDO LA PROPIEDAD PRIVADA.

LA NACIÓN TENDRÁ EN TODO TIEMPO EL DERECHO DE IMPONER A LA PROPIEDAD PRIVADA LAS MODALIDADES QUE DICTE EL INTERÉS PÚBLICO, ASÍ COMO EL DE REGULAR, EN BENEFICIO SOCIAL, EL APROVECHAMIENTO DE LOS ELEMENTOS NATURALES SUCEPTIBLES DE APROPIACIÓN, CON OBJETO DE HACER UNA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LA RIQUEZA PÚBLICA, CUIDAR DE SU CONSERVACIÓN, LOGRAR EL DESARROLLO EQUILIBRADO DEL PAÍS Y EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE VIDA DE LA POBLACIÓN RURAL Y URBANA.

EN CONSECUENCIA, SE DICTARÁN LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA ORDENAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y ESTABLECER ADECUADAS PROVISIONES, USOS, RESERVAS Y DESTINOS DE TIERRAS, AGUAS Y BOSQUES, A EFECTO DE EJECUTAR OBRAS PÚBLICAS Y DE PLANEAR Y REGULAR LA FUNDACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN; PARA EL FRACCIONAMIENTO DE LOS LATIFUNDIOS; PARA DISPONER, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY REGLAMENTARIA, LA ORGANIZACIÓN Y EXPLOTACIÓN COLECTIVA DE LOS EJIDOS Y COMUNIDADES; PARA EL DESARROLLO DE LA PEQUEÑA-PROPIEDAD AGRÍCOLA EN EXPLOTACIÓN PARA LA CREACIÓN DE NUEVOS CENTROS DE POBLACIÓN AGRÍCOLA CON TIERRAS Y AGUAS QUE LES SEAN INDISPENSABLES; PARA EL FOMENTO DE LA AGRICULTURA Y PARA EVITAR LA DESTRUCCIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES Y LOS DAÑOS QUE LA PROPIEDAD QUE PUEDA SUFRIR EN PERJUICIO DE LA SOCIEDAD.

LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN QUE CAREZCAN DE TIERRAS- Y AGUAS O NO LAS TENGAN EN CANTIDAD SUFICIENTE PARA LAS -- NECESIDADES DE SU POBLACION, TENDRÁN DERECHO A QUE SE LES -- DOTE DE ELLAS, TOMÁNDOLAS DE LAS PROPIEDADES INMEDIATAS, -- RESPETANDO SIEMPRE LA PEQUEÑA PROPIEDAD AGRÍCOLA EN EXPLO -- TACIÓN.

CORRESPONDE A LA NACIÓN EL DOMINIO DIRECTO DE TODOS LOS RECURSOS NATURALES DE LA PLATAFORMA CONTINENTAL Y -- LOS ZÓCALOS SUBMARINOS DE LAS ISLAS; DE TODOS LOS MINERALES O SUSTANCIAS QUE EN VENTAS, MANTOS, MASAS O YACIMIENTOS, -- CONSTITUYAN DEPÓSITOS CUYA NATURALEZA SEA DISTINA DE LOS -- COMPONENTES DE LOS TERRENOS TALES COMO LOS MINERALES DE LOS QUE SE EXTRAIGAN METALES Y METALOIDES UTILIZADOS EN LA -- INDUSTRIA; LOS YACIMIENTOS DE PIEDRAS PRECIOSAS, DE SAL DE GEMA Y DE LAS SALINAS FORMADAS DIRECTAMENTE POR LAS AGUAS -- MARINAS; LOS PRODUCTOS DERIVADOS DE LA DESCOMPOSICIÓN DE -- LAS ROCAS; CUANDO SU EXPLOTACIÓN NECESITE TRABAJOS SUBTE -- RRÁNEOS; LOS YACIMIENTOS MINERALES U ORGÁNICOS DE MATERIA -- LES SUSCEPTIBLES DE SER UTILIZADAS COMO FERTILIZANTES; LOS -- COMBUSTIBLES MINERALES SÓLIDOS; EL PETRÓLEO Y TODOS LOS -- CARBUROS DE HIDRÓGENO SÓLIDOS, LÍQUIDOS O GASEOSO; Y EL -- ESPACIO SITUADO SOBRE EL TERRITORIO NACIONAL, EN LA EXTEN -- CIÓN Y TÉRMINOS QUE FIJE EL DERECHO INTERNACIONAL". (18)

ART. 42.- EL TERRITORIO NACIONAL COMPRENDE:

- I.- EL DE LAS PARTES INTEGRANTES DE LA FEDERACIÓN;
- II. EL DE LAS ISLAS, INCLUYENDO LOS ARRECIFES- Y CAYOS EN LOS MARES ADYACENTES;

- III. EL DE LAS ISLAS DE GUADALUPE Y LAS DE --  
REVILLAGIGEDO SITUADAS EN EL OCEANO PA -  
CÍFICO;
- IV. LA PLATAFORMA CONTINENTAL Y LOS ZÓCALOS-  
SUBMARINOS DE LAS ISLAS, CAYOS Y ARRECI-  
FES;
- V. LAS AGUAS DE LOS MARES TERRITORIALES EN-  
LA EXTENSIÓN Y TÉRMINOS QUE FIJE EL DERE-  
CHO INTERNACIONAL Y LAS MARÍTIMAS INTE -  
RIORES, Y
- VI. EL ESPACIO SITUADO SOBRE EL TERRITORIO -  
NACIONAL, CON LA EXTENSIÓN Y MODALIDADES  
QUE ESTABLEZCA EL PROPIO DERECHO INTERNA  
CIONAL". (19)

ART. 48.- LAS ISLAS, CAYOS Y ARRECIFES DE LOS -  
MARES ADYACENTES QUE PERTENEZCAN AL TERRITORIO NACIONAL,-  
LA PLATAFORMA CONTINENTAL, LOS ZÓCALOS SUBMARINOS DE LAS-  
ISLAS, DE LOS CAYOS Y ARRECIFES, LOS MARES TERRITORIALES,  
LAS AGUAS MARÍTIMAS INTERIORES Y EL ESPACIO SITUADO SOBRE  
EL TERRITORIO NACIONAL, DEPENDERÁN DIRECTAMENTE DEL GO --  
BIERNO DE LA FEDERACIÓN, CON EXCEPCIÓN DE AQUELLS ISLAS -  
SOBRE LAS QUE HASTA LA FECHA HAYAN EJERCIDO JURISDICCIÓN-  
LOS ESTADOS". (20)

COMO ES DE DARSE CUENTA, LOS PRECEPTOS CONSTITU  
CIONALES ESPECIFICAN TODO LO QUE COMPRENDE EL TERRITORIO-  
MEXICANO. ES ASÍ COMO DE UNA FORMA MUY SOMERA SE HA TRA -  
TADO DE EXPLICAR, EN SU GENERALIDAD, LO QUE ES EL TERRITO  
RIO.

AHORA PASEMOS A DAR UNA BREVE EXPLICACIÓN DE LOS BIENES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL ESTADO:

PARA EL MAESTRO GABINO FRAGA, ESPECIALISTA EN -- DERECHO ADMINISTRATIVO; EL PATRIMONIO DEL ESTADO ESTÁ - - CONSTITUIDO POR TODOS LOS BIENES QUE LE SIRVEN, YA SEA - - DIRECTA O INDIRECTAMENTE, PARA REALIZAR SUS ATRIBUCIONES, - PERO EL RÉGIMEN JURÍDICO QUE REGULA ESOS BIENES NO ES SIEMPRE EL MISMO (21). JUNTO A LAS RELACIONES JURÍDICAS REALES MUY SIMILAR A LAS QUE EXISTEN ENTRE LOS PARTICULARES Y LOS BIENES DE SU PROPIEDAD, HAY OTRAS RELACIONES QUE ESTÁN - - SOMETIDAS A UN RÉGIMEN ESPECIAL. ESTA DISTINCIÓN HACE QUE HAYA BIENES DE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL DEL DOMINIO PÚBLICO Y DOMINIO PRIVADO. POR LO TANTO, EN LOS BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO EL ESTADO TIENE DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE - - ELLOS, PERO SOMETIDOS A UN RÉGIMEN JURÍDICO EXORBITANTE EN DERECHO CIVIL.

EN RESUMEN, LA CLASIFICACIÓN DADA CORRESPONDE AL PRINCIPIO DOCTRINAL QUE DISTINGUE LA PROPIEDAD PRIVADA DE LA ADMINISTRACIÓN FEDERAL Y LA PROPIEDAD SOCIAL O PÚBLICA, DESTINADA A LOS USOS PÚBLICOS O COLECTIVOS QUE SE DIFERENCIAN DEL DOMINIO PÚBLICO POR AFECTACIÓN. ( SEGÚN BONNARD - SE ENTIENDE POR AFECTACIÓN " AQUELLA PARTE DE DOMINIO CONSTITUIDA POR LAS PROPIEDADES ADMINISTRATIVAS QUE ESTÁN AFECTADAS POR EL USO DE TODOS O BIEN AL FUNCIONAMIENTO DE UN - SERVICIO PÚBLICO Y QUE POR CONSECUENCIA ESTÁN SOMETIDOS A UN RÉGIMEN ESPECIAL "). (22)

A MAYOR ABUNDAMIENTO, SE PUEDE AGEGAR, CON EL -- FIN DE ACLARAR, EN LO POSIBLE, LO QUE SE ENTIENDE POR DOMINIO PÚBLICO, LO DICHO POR HAURIOU: " EL DOMINIO PÚBLICO -- ESTÁ CONSTITUIDO POR EL CONJUNTO DE PROPIEDADES ADMINISTRATIVAS AFECTADAS ACTUALMENTE A LA UTILIDAD PÚBLICA YA --

SEA POR DECISIONES ADMINISTRATIVAS, Y QUE A CONSECUENCIA - DE ESTA AFECTACIÓN, SON INALINEABLES E IMPRESCRIPTIBLES Y PROTEGIDOS POR LAS REGLAS DE INSPECCIÓN". (23)

EL PATRIMONIO DEL ESTADO SE HAYA CONSTITUIDO POR LA UNIVERSALIDAD DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DE QUE ES TITULAR, LOS CUALES PUEDEN VALORARSE PECUNARIAMENTE, SUMADOS A LAS OBLIGACIONES QUE LOS GRAVA ENCAMINADOS A LA REALIZACIÓN DE SUS FINES.

EL PATRIMONIO APARECE SEGÚN D'CASTRO COMO LA -- "UNIDAD ABSTRACTA DE BIENES QUE CREAN ÁMBITO DE PODER ECONOMICO INDEPENDIENTE Y AL QUE SE LE IMPARTE COMO PROPIAS OBLIGACIONES Y DERECHOS". ( 24)

TAMBIÉN SE HA DEFINIDO EL PATRIMONIO POR EDUARDO BUSTAMANTE, COMO " EL CONJUNTO DE BIENES Y DERECHOS, RECURSOS E INVERSIONES, QUE COMO ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE SU ESTRUCTURA SOCIAL O COMO RESULTADO DE ACTIVIDAD NORMAL HA ACUMULADO EL ESTADO Y POSEE A TÍTULO DE DUEÑO, O PROPIETARIO, PARA DESTINARLOS O AFECTARLOS EN FORMA PERMANENTE A SU CUIDADO O A LA REALIZACIÓN DE SUS OBJETIVOS O FINALIDADES DE POLÍTICA SOCIAL Y ECONÓMICA. (25)

LOS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO DEL ESTADO, CONCEBIDOS COMO UNA CONSECUENCIA NECESARIA DE SU PERSONALIDAD JURÍDICA SON:

- A). UN CONJUNTO DE BIENES, RECURSO, INVERSIONES Y DEMÁS DERECHOS SOBRE LAS COSAS QUE INTEGRAN EL DOMINIO PÚBLICO Y PRIVADO DE LA FEDERACIÓN.

- B). QUE SE VALORAN PECUNARIAMENTE Y ESTIMULAN EL INTERCAMBIO O TRÁFICO DE BIENES.
- C). AFECTADOS A UNA FINALIDAD PÚBLICA, INTERÉS GENERAL O UTILIDAD PÚBLICA, QUE TRADUCE EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS A CARGO DEL -- ESTADO.
- D). QUE FORMAN UNA UNIDAD, DE LA CUAL ES TITULAR EL ESTADO O LAS ENTIDADES PÚBLICAS POR ÉL CREADAS O RECONOCIDAS.

EL PATRIMONIO NACIONAL DEL ESTADO SE DESCOMPONE - EN DIVERSOS PATRIMONIOS ESPECÍFICOS, COMO ES EL PATRIMONIO DE LA FEDERACIÓN, EL PATRIMONIO DE LAS INSTITUCIONES DES -- CENTRALIZADAS, EL PATRIMONIO DE LAS EMPRESAS PRIVADAS DE -- INTERÉS PÚBLICO Y AÚN EL PROPIO PATRIMONIO DE LOS PARTICU-- LARES EN LA EXTENSIÓN Y CONTENIDO QUE INDICAMOS.

NO OLVIDEMOS QUE LOS ESTADOS, DISTRITO FEDERAL, - Y LOS MUNICIPIOS, TIENEN PLENA CAPACIDAD PARA ADQUIRIR Y -- POSEER TODOS LOS BIENES RAÍCES NECESARIOS PARA LOS SERVI -- CIOS PÚBLICOS.

DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN ADMINISTRATIVA FE - DERAL, ENCONTRAMOS CON DIVERSAS CARACTERÍSTICAS DEL PATRI - MONIO, AUNQUE TODAS FORMAN UNA UNIDAD:

- A). EL PATRIMONIO INTRANSMISIBLE,
- B). EL PATRIMONIO DE INVERSIÓN; Y
- C). EL PATRIMONIO DE USO.

TODOS ELLOS OBEDECEN A DIVERSAS REGLAS JURÍDICAS, ESTABLECIDAS EN LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, ASÍ -- EN EL ARTÍCULO 10. DE ESTE ORDENAMIENTO SE ESTABLECE.

" EL PATRIMONIO NACIONAL SE COMPONE. "

- I. DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE FEDERACIÓN,  
Y ,
- II. DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACIÓN.

LOS BIENES MATERIALES QUE CONSTITUYEN EL DOMINIO-PROPIO DEL ESTADO, ESTÁN SUJETAS, EN LOS TÉRMINOS DE LA -- LEGISLACIÓN FEDERAL MEXICANA A DISTINTO RÉGIMEN JURÍDICO.-  
(26)

POR LO QUE SE REFIERE A BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN ÉSTOS ESTÁN SOMETIDOS A LA JURISDICCIÓN -- EXCLUSIVA DE LOS PODERES FEDERALES, EN TANTO QUE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACIÓN ESTÁN SOMETIDOS, EN LO-PREVISTO POR LA REFERIDA LEY DE LA MATERIA AL CÓDIGO CIVIL DE MATERIA FEDERAL Y EN SU DEFECTO, A LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENRAL Y A LA POLICÍA DEL LUGAR.

" LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO ESTARÁN SUJETOS-EXCLUSIVAMENTE A LA JURISDICCIÓN DE LOS PODERES FEDERALES, EXCEPTO CUANDO ESTÉN DENTRO DEL TERRITORIO DE UN ESTADO, - EN CUYO CASO SE REQUIERA PARA ELLO DE LA APROBACIÓN DE LA-LEGISLATURA RESPECTIVA". (27)

" POR LO QUE RESPECTA A LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO, SUS ELEMENTOS PRINCIPALES SON LOS SIGUIENTES:

1. SON BIENES QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO NACIONAL.
2. ESTÁN DESTINADOS A SATISFACER NECESIDADES COLECTIVAS.
3. SON BIENES INALIENABLES E IMPRESCRIPTIBLES, YA QUE SOBRE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO PUEDE PRACTICARSE EMBARGO O EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA, NI CONSTITUIRSE HIPOTECA, DERECHO DE USUFRUCTO, USO DE HABITACIÓN EN PROVECHO EXCLUSIVO DE PARTICULARES, NI SER OBJETO DE SERVIDUMBRES PASIVAS, SUSCEPTIBLES DE ACCIÓN REVINDICATORIA, O DE POSESIÓN DEFINITIVA O PROVISIONAL". (28)

" LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACIÓN SON AQUELLOS BIENES DESTINADOS A UN SERVICIO PÚBLICO Y LOS EQUIPARADOS A ÉSTOS . TALES BIENES DE DOMINIO PRIVADO PUEDEN SER OBJETO DE TODOS LOS CONTRATOS QUE REGULA EL DERECHO COMÚN, CON LA SOLA EXCEPCIÓN DE LOS DE COMODATO Y LAS DONACIONES NO AUTORIZADAS POR LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES. (29)

EN LOS CASOS DE ENAJENACIÓN DE ALGÚN BIEN DE DOMINIO PRIVADO LA ANOTACIÓN QUE CORRESPONDA SE HARÁ EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL.

TAMBIÉN LA PROPIA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES ESTABLECE QUE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO, MIENTRAS SE ENCUENTRAN AFECTADOS A UN SERVICIO PÚBLICO, NO PUEDEN SER ENAJENADOS NI PRESCRITOS, NI SUJETOS A NINGÚN GRAVAMEN REAL, PERO LOS BIENES QUE CONSTITUYEN EL PATRIMONIO DE ESTA-



BLECIMIENTOS PÚBLICOS CREADOS POR LA LEY FEDERAL, PUEDEN --  
 GRAVARSE CUANDO EL EJECUTIVO LO AUTORICE EXPRESAMENTE, Y --  
 TAMBIÉN PUEDE ÉSTE AUTORIZAR LA EMISIÓN DE BONOS Y OBLIGA --  
 CIONES CONFORME A LA LEY RESPECTIVA.

LOS PARTICULARES PUEDEN ADQUIRIR, POR PRESCRIP --  
 CIÓN LOS INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACIÓN; PE --  
 RO EN ESTE CASO LA PRESCRIPCIÓN SE REGISTRÁ POR EL CÓDIGO CI --  
 VIL EN MATERIA FEDERAL, DUPLICÁNDOSE LOS PLAZOS.

LOS BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO SE DESTI --  
 NARÁN PREFERENTEMENTE AL SERVICIO DE LAS DISTITAS DEPENDEN --  
 DENCIAS DEL GOBIERNO FEDERAL, DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS,  
 DE LOS MUNICIPIOS O DE LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS O PRIVA --  
 DAS QUE CONTRIBUYEN AL BENEFICIO COLECTIVO.

EN RESUMEN SE PUEDE AFIRMAR QUE EL MULTICITADO --  
 REGISTRO ES ÚNICO Y EXCLUSIVO EN CUANTO A LAS OPERACIONES--  
 QUE EN ÉL SE INSCRIBEN. SU PUBLICIDAD NO VA MÁS ALLÁ DEL --  
 INTERÉS QUE SÓLO GRAVITA EN UN SUJETO REGISTRAL QUE ES EL -  
 ESTADO.

## 1.2 ACTOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLI -- CO DE LA PROPIEDAD FEDERAL.

ANTES DE ENTRAR EN MATERIA, ANALIZAREMOS LA INS --  
 CRIPCIÓN COMO FUNCIÓN PRINCIPAL DEL REGISTRO.- LA INCRIP --  
 CIÓN ES LA CONSTATACIÓN O EXPRESIÓN FORMAL Y SOLEMNE, LLEVA --  
 DA A CABO EN LOS LIBROS DE REGISTRO; DE HECHOS, ACTOS Y - -  
 CONTRATOS QUE POR SU NATURALEZA PUEDAN TENER ACCESO AL MIS --  
 MO.

" SE ENTIENDE POR INSCRIPCIÓN EL ASIENTO CORRES --

PONDIENTE A DERECHOS REALES, QUE SÓLO VARÍA PARA DAR CUM --  
 PLIMIENTO AL TRATO SUCESIVO Y MIENTRAS TANTO NO PODRÁ REGIS-  
 TRARSE OTRO DERECHO DE IGUAL O ANTERIOR FECHA QUE SE LE -  
 OPONGA O SEA INCOMPATIBLE, SALVO QUE EL PRESENTADO EN SEGUNDO  
 TÉRMINO SE HUBIERA INSTRUMENTADO DENTRO DE LOS PLAZOS DE --  
 PROTECCIÓN DOCUMENTAL, O QUE LOS SUJETOS NEGOCIABLES ESTA -  
 BLECIERAN OTRA ORDEN DE PRELACIÓN PARA SUS DERECHOS COMPAR-  
 TIENDO LA PRIORIDAD O AUTORIZANDO QUE ÉSTA SEA COMPARTIDA".--  
 (30)

LA INSCRIPCIÓN ES FUNDAMENTALMENTE NECESARIA; YA-  
 QUE OTORGA CERTEZA, SEGURIDAD Y PROTECCIÓN JURÍDICA A LOS -  
 BIENES Y DERECHOS INSCRIBIBLES EN FAVOR DE SUS TITULARES O-  
 SUJETOS ACREEDORES; ESA NECESIDAD SATISFECHA PROPORCIONA --  
 TRANQUILIDAD Y CONFIANZA EN LAS DIVERSAS RELACIONES SOCIA -  
 LES, JURÍDICAS Y ECONÓMICAS.

ES INDUDABLE QUE EN EL SISTEMA JURÍDICO MEXICANO-  
 LA INSCRIPCIÓN NO ES INDISPENSABLE PARA QUE SE EFECTUÉ LA -  
 TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD, POR QUE EL ACTO JURÍDICO NACE-  
 EXTRARREGISTRALMENTE, PERO DESDE EL PUNTO DE VISTA PRÁCTICO  
 EL TITULAR DE UN DERECHO NO PODRÍA HACER SURTIR SUS EFECTOS  
 EN CONTRA DE LOS TERCEROS REGISTRALES, PORQUE NO INSCRIBIÓ-  
 EN EL REGISTRO, EL ACTO JURÍDICO CORRESPONDIENTE. EN RELA -  
 CIÓN A LOS SISTEMAS SUSTANTIVOS Y CONSTITUTIVOS, HEMOS VIS-  
 TO QUE LA INSCRIPCIÓN ES NECESARIA, PORQUE SIN ELLA, LOS --  
 ACTOS Y HECHOS JURÍDICOS NO EXISTEN, EN CAMBIO EN MÉXICO --  
 DEBIDO AL SISTEMA DECLARATIVO QUE SE LLEVA, NO ES NECESARIA  
 " AUNQUE LOS EFECTOS QUE SE PRODUCEN POR LA APLICACIÓN DE -  
 LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD Y DE FE PÚBLICA REGISTRAL, PUE-  
 DEN CONSIDERARSE EN CIERTOS CASOS COMO CONSTITUTIVOS". (31)

EL REGISTRO, EFECTÚA COMO PRINCIPAL TAREA, LA DE

PROPORCIONAR LOS SERVICIOS DE INSCRIPCIÓN Y PUBLICIDAD, A LOS ACTOS JURÍDICOS REALIZADOS POR LA FEDERACIÓN, DE ACUERDO CON EL TRÁFICO INMOBILIARIO QUE CONFORME A LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES Y A SU PROPIO REGLAMENTO, PRECISAN DE ESA INSCRIPCIÓN PARA SURTIR EFECTOS ANTE TERCEROS, A FIN DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE ESAS OPERACIONES.

ES PROPIO DESTACAR QUE, APARTE DE LAS DEPENDENCIAS INTEGRANTES DE LOS PODERES LEGISLATIVO, JUDICIAL, LAS DE PODER EJECUTIVO SON MÚLTIPLES, YA QUE ÉSTE SE INTEGRA POR SUPUESTO, CON LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, LAS SECRETARÍAS DE ESTADO, LOS DEPARTAMENTOS ADMINISTRATIVOS, LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, LAS EMPRESAS DE PARTICIPACIÓN ESTATAL, LAS INSTITUCIONES NACIONALES DE CRÉDITO, LOS FIDEICOMISOS, ETC.

POR TANTO, DEBE SEÑALARSE QUE TODAS LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, CENTRALIZADAS Y PARAESTATALES, INTERVIENEN EN EL INTENSO TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO QUE CRECE DÍA CON DÍA Y, CON SECUENTEMENTE REQUIERE DE AMPLIA PUBLICIDAD Y CABAL SEGURIDAD.

CADA ACTO JURÍDICO QUE SE CELEBRE PARA ADQUIRIR, TRANSMITIR, MODIFICAR, GRAVAR O EXTINGUIR EL DOMINIO, LA POSESIÓN Y LOS DEMÁS DERECHOS REALES PERTENECIENTES AL GOBIERNO FEDERAL SOBRE BIENES INMUEBLES, SE DEBE INSCRIBIR EN EL REGISTRO.

ADEMÁS DE LOS ACTOS JURÍDICOS APUNTADOS, SE INSCRIBIRÁN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SOBRE INMUEBLES FEDERALES; LAS RESOLUCIONES DE OCUPACIÓN Y SENTENCIAS RELACIONADAS CON ESOS BIENES QUE PRONUNCIA LA AUTORIDAD JUDI -

CIAL, LAS INFORMACIONES "AD PERPETUAM" PROMOVIDAS POR EL -- MINISTERIO PÚBLICO FEDERAL, PARA ACREDITAR LA POSESIÓN Y EL DOMINIO DE LA NACIÓN SOBRE BIENES INMUEBLES, LOS DECRETOS - QUE INCORPOREN O DESINCORPOREN DEL DOMINIO PÚBLICO DETER -- MINADOS INMUEBLES,

ASIMISMO, DEBERÁN REGISTRARSE LAS DECLARACIONES - DE PROVISIONES, USO, RESERVAS O DESTINOS SOBRE ÁREAS Y PRE- DIOS DE PROPIEDAD FEDERAL, ESTABLECIDAS EN LOS PLANES DE -- DESARROLLO URBANO, QUE SE REALICE CON LOS BIENES INMUEBLES DE LA PROPIEDAD FEDERAL.

DE ACUERDO CON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO - - URBANO, CORRESPONDE AL REGISTRO, LA FUNCIÓN DE REGISTRAR -- LAS DECLARATORIAS RELATIVAS A LAS PROVISIONES, USOS RESER - VAS O DESTINOS SOBRE ÁREAS, PREDIOS Y BIENES INMUEBLES DE - PROPIEDAD FEDERAL.

ES POR ELLO QUE EL SISTEMA REGISTRAL, EN EL REFE- RIDO PLAN, CONTEMPLA DICHAS DECLARATORIAS EN TÉRMINO DE - - INSCRIPCIÓN.

AHORA BIEN, LA INSCRIPCIÓN HA DE EFECTUARSE CONSI- DERANDO LA RELACIÓN ENTRE LOS PROGRAMAS DE ACCIÓN DEL SEC - TOR PÚBLICO QUE TIENEN INCIDENCIA EN EL PLAN NACIONAL DE -- DESARROLLO URBANO, CON EL USO Y DESTINO DE LAS ÁREAS, PRE- DIOS E INMUEBLES DE PROPIEDAD FEDERAL QUE ESTÉN CONTEMPLA - DAS EN DICHOS PROGRAMAS DE ACCIÓN.

" PARA TAL EFECTO, SE INSCRIBIERÁN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- A) DECLARATORIAS DE ZONAS CONURBANAS FEDERA-- LES,

- B). DECLARATORIAS O RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS PARA LA CONSERVACIÓN Y CRECIMIENTO DE CENTROS DE POBLACIÓN EN MATERIA FEDERAL.
- C). DECLARATORIA O RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS, PROVISIONES Y DESTINOS EN EL ÁMBITO DE LAS ATRIBUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL". (32)

AL RESPECTO EL ARTÍCULO 30. DEL REGLAMENTO DEL -- REGISTRO, ESTABLECE: " QUE EN ÉL SE INSCRIBIRÁN LOS TÍTULOS Y DOCUMENTOS EN QUE SE CONSIGNEN CUALQUIERA DE LOS ACTOS O CONTRATOS A QUE SE REFIERE EL CAPÍTULO V, ASÍ COMO LOS QUE ENUMERA EL ARTÍCULO 85 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES. TAMBIÉN DEBERÁN INSCRIBIRSE LAS DECLARATORIAS DE -- PROVISIONES, USOS, RESERVAS O DESTINOS SOBRE ÁREAS Y PRE -- DIOS DE PROPIEDAD FEDERAL, ESTABLECIDOS EN LOS PLANES DE -- DESARROLLO URBANO RESPECTIVOS, LOS DECRETOS PRESIDENCIALES- EXPROPIATORIOS, DESTINOS, CONCESIONES, PERMISOS Y AUTORI -- ZACIONES QUE SE RELACIONEN CON LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD FEDERAL, Y DEMÁS ACTOS QUE POR SU NATURALEZA DEBEN -- INSCRIBIRSE".

EL ARTÍCULO 85 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES ENUMERA LOS SIGUIENTES ACTOS QUE DEBERÁN INSCRIBIRSE EN EL CITADO REGISTRO.

- I. "LOS TÍTULOS POR LOS CUALES SE ADQUIERE, -- TRANSMITE, MODIFIQUE, GRAVE O EXTINGA EL -- DOMINIO, LA POSESIÓN Y LOS DEMÁS DERECHOS REALES PERTENECIENTES AL GOBIERNO FEDERAL- O A LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS SOBRE BIENES INMUEBLES.

- II. LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SOBRE INMUEBLES DE PROPIEDAD FEDERAL O DE LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS CUYO PLAZO SEA DE - - CINCO AÑOS O MAYOR;
- III. LAS RESOLUCIONES DE OCUPACIÓN Y SENTENCIAS RELACIONADAS CON INMUEBLES FEDERALES O QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DE LOS ORGANISMOS - DESCENTRALIZADOS, QUE PRONUNCIE LA AUTORIDAD JUDICIAL;
- IV. LAS INFORMACIONES " AD-PERPETUAM" PROMOVIDAS POR EL MINISTERIO PÚBLICO FEDERAL, PARA ACREDITAR LA POSESIÓN Y EL DOMINIO DE - LA NACIÓN SOBRE LOS BIENES INMUEBLES.
- V. LAS RESOLUCIONES JUDICIALES O DE ÁRBITROS-QUE PRODUZCAN ALGUNOS DE LOS EFECTOS EN LA FRACCIÓN I;
- VI. LOS DECRETOS QUE INCORPOREN O DESINCORPOREN DEL DOMINIO PÚBLICO DETERMINADOS BIENES;
- VII. LAS DECLARATORIAS A QUE SE REFIERE LA - - FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 17 DE LA LEY;...".

ARTICULO 17.- FRACC. I.- CORRESPONDE AL EJECUTIVO FEDERAL DECLARAR CUANDO ELLO SEA PRECISO, QUE UN BIEN DETERMINADO FORMA PARTE DEL DOMINIO PÚBLICO, POR ESTAR COMPREN- DIDO EN ALGUNA DE LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY" (33),

- VIII. LOS DEMÁS TÍTULOS QUE CONFORME A LA LEY, - DEBEN SER REGISTRADOS.

- II. LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SOBRE INMUEBLES DE PROPIEDAD FEDERAL O DE LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS CUYO PLAZO SEA DE - - CINCO AÑOS O MAYOR;
- III. LAS RESOLUCIONES DE OCUPACIÓN Y SENTENCIAS RELACIONADAS CON INMUEBLES FEDERALES O QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DE LOS ORGANISMOS - DESCENTRALIZADOS, QUE PRONUNCIE LA AUTORIDAD JUDICIAL;
- IV. LAS INFORMACIONES " AD-PERPETUAM" PROMOVIDAS POR EL MINISTERIO PÚBLICO FEDERAL, PARA ACREDITAR LA POSESIÓN Y EL DOMINIO DE - LA NACIÓN SOBRE LOS BIENES INMUEBLES,
- V. LAS RESOLUCIONES JUDICIALES O DE ÁRBITROS- QUE PRODUZCAN ALGUNOS DE LOS EFECTOS EN LA FRACCIÓN I;
- VI. LOS DECRETOS QUE INCORPOREN O DESINCORPO - REN DEL DOMINIO PÚBLICO DETERMINADOS BIENES;
- VII. LAS DECLARATORIAS A QUE SE REFIERE LA - - FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 17 DE LA LEY;...".

ARTICULO 17.- FRACC. I.- CORRESPONDE AL EJECUTIVO FEDERAL DECLARAR CUANDO ELLO SEA PRECISO, QUE UN BIEN DETERMINADO FORMA PARTE DEL DOMINIO PÚBLICO, POR ESTAR COMPREN - DIDO EN ALGUNA DE LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY" (33),

- VIII. LOS DEMÁS TÍTULOS QUE CONFORME A LA LEY, - DEBEN SER REGISTRADOS.

LOS NOTARIOS QUE INTERVENGAN EN LOS ACTOS A QUE-- HACEN REFERENCIA LAS FRACCIONES ANTERIORES, ESTARÁN OBLIGADOS A HACER LAS GESTIONES CORRESPONDIENTES PARA DETENER LA INSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS RELATIVAS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE PROPIEDAD FEDERAL Y EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD QUE CORRESPONDA, DE ACUERDO A LA UBICACIÓN DEL BIEN , Y A REMITIR A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA EL TESTIMONIO RESPECTIVO DEBIDAMENTE INSCRITO EN UN LAPSO NO MAYOR DE 6 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN LA QUE SE HAYAN AUTORIZADO DICHA ESCRITURA, Y EN CASO DE INCUMPLIMIENTO INCURRIRÁN EN RESPONSABILIDAD, EN CUYO CASO SERÁN SANCIONADAS EN LOS TÉRMINOS DE ESTA LEY.

" NO SE REQUERIRÁ INTERVENCIÓN DE NOTARIO EN LOS CASOS SIGUIENTES:

- I. DONACIONES QUE SE EFECTÚEN EN FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL;
- II. DONACIONES QUE EFECTÚE EL GOBIERNO FEDERAL EN FAVOR DE LOS GOBIERNOS ESTATALES O MUNICIPALES.
- III. ENAJENACIONES QUE REALICEN LAS ENTIDADES PARAESTATALES A PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS PARA RESOLVER NECESIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.
- IV. DONACIONES QUE REALICEN LOS GOBIERNOS DE LOS ESTADOS O DE LOS MUNICIPIOS EN FAVOR DE ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS A SU CARGO.



EN LOS CASOS A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES I- Y II EL DOCUMENTO QUE CONSIGNE EL CONTRATO RESPECTIVO TENDRÁ EL CARÁCTER DE ESCRITURA PÚBLICA. EN LOS CASOS A QUE - SE REFIERE LA FRACCIÓN III, SE REQUERIRA QUE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, AUTORICE LOS CONTRATOS -- RESPECTIVOS, PARA QUE ÉSTOS ADQUIERAN EL CARÁCTER DE ECRITURA PÚBLICA.

EN LOS DEMÁS CASOS, EN QUE INTERVENGAN NOTARIOS- DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL, LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA TOMA COMO BASE EL ARANCEL QUE ESTA - BLEZCA LOS HONORARIOS DE LOS NOTARIOS, DETERMINARÁ EL PORCENTAJE DE REDUCCIÓN DE TALES HONORARIOS, TOMANDO EN CUENTA EL USO PÚBLICO O INTERÉS SOCIAL AL QUE PRETENDAN APLICAR - SE LOS INMUEBLES QUE SEAN OBJETO DE LA OPERACIÓN, SIN QUE- DICHA REDUCCIÓN PUEDA SER INFERIOR AL 50%. (34)

" PARA LOS ACTOS JURÍDICOS RELACIONADOS CON INMUEBLES EN LOS QUE SEA PARTE EL GOBIERNO FEDERAL Y QUE EN LOS TÉRMINOS DE ESTA LEY REQUIERAN LA INTERVENCIÓN DE NOTARIO, - SE CELEBRAN ANTE LOS NOTARIOS DEL PATRIMONIO INMUEBLE FE -- DERAL QUE NOMBRA A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y - - ECOLOGÍA, ENTRE LOS AUTORIZADOS LEGALMENTE PARA EJERCER EL- NOTARIADO. EL NOMBRAMIENTO SE SUJETARÁ A LAS CONDICIONES -- Y TRÁMITES QUE SE ESTABLEZCAN EN LOS TÉRMINOS DE ESTA LEY - Y SU REGLAMENTACIÓN.

LOS NOTARIOS DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL LLE - VARÁN PROTOCOLO ESPECIAL PARA LOS ACTOS JURÍDICOS DE ESTE - RAMO, Y SUS RESPECTIVOS APÉNDICES DE INSTRUMENTOS Y CON LOS DEMÁS REQUISITOS QUE LA LEY EXIJA PARA LA VALIDEZ DE LOS -- ACTOS NOTARIALES. ESTOS PROTOCOLOS ESPECIALES SERÁN AUTO -- RIZADOS POR LAS AUTORIDADES LOCALES COMPETENTES Y POR LA --

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, QUIEN PODRÁ --  
REALIZAR REVISIONES O REQUERIR INFORMACIÓN PERIÓDICA SOBRE-  
LOS MISMOS.

NINGÚN NOTARIO DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL --  
PODRÁ AUTORIZAR UNA ESCRITURA DE ADQUISICIÓN O ENAJENACIÓN-  
DE BIENES INMUEBLES EN QUE SEA PARTE EL GOBIERNO FEDERAL, -  
SIN LA INTERVENCIÓN O APROBACIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESA -  
RROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, QUIEN DETERMINARÁ QUIENES DEBAN -  
HACERLO". (35)

" LOS ACTOS JURÍDICOS SOBRE BIENES INMUEBLES EN -  
LOS QUE INTERVENGAN LAS ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚ -  
BLICA FEDERAL, PODRÁN CELEBRARSE ANTE LOS NOTARIOS PÚBLICOS  
DE SU ELECCIÓN CON RESIDENCIA EN LA LOCALIDAD O ENTIDAD FE -  
DERATIVA EN QUE SE UBIQUE EL INMUEBLE DE QUE SE TRATE, Y CON  
SUJECIÓN A LO QUE DISPONE ESTA LEY. LA SECRETARÍA DE DESA -  
RROLLO URBANO Y ECOLOGÍA EXCEPCIONALMENTE Y EN CADA CASO --  
QUE ASÍ LO AMERITE, A SOLICITUD DE LAS ENTIDADES PARAESTA -  
TALES, PODRÁ HABILITAR NOTARIOS DE DIFERENTE CIRCUNSCRIP --  
CIÓN, Y EN TODO CASO, VIGILARÁ QUE LOS ACTOS NOTARIALES HA -  
YAN CUMPLIDO LAS DISPOSICIONES LEGALES, EJERCIENDO PARA - -  
ELLO LAS ATRIBUCIONES QUE LE CORRESPONDAN". ( 36 )

" ES PROPICIO ADVERTIR QUE NO SE HARÁ INSCRIPCIÓN  
DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO, SALVO QUE SE TRATE DE - -  
INMUEBLES DESTINADOS POR LA FEDERACIÓN A UN SERVICIO PÚBLI -  
CO, LOS PROPIOS QUE DE HECHO UTILICE PARA DICHO FIN Y LOS -  
EQUIPARADOS A ÉSTOS CONFORME A LA LEY". ( 37 ).

1.3 SUJETOS OBLIGADOS A INSCRIBIR EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL.

LAS PERSONAS OBLIGADAS A INSCRIBIR EN DICHO REGISTRO SON:

EL GOBIERNO FEDERAL Y LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40. DEL REGLAMENTO DEL REFERIDO REGISTRO.

ARTICULO 40.- TIENE OBLIGACIÓN DE SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 30. YA MENCIONADO CON ANTERIORIDAD, LAS PERSONAS QUE EN ELLOS INTERVENGAN, ASÍ COMO EL NOTARIO O FUNCIONARIO QUE HAYA AUTORIZADO LA ESCRITURA O DOCUMENTOS DE QUE SE TRATA, DISPONIENDO PARA HACERLO DE UN PLAZO DE 6 DÍAS NATURALES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE AUTORIZACIÓN DEFINITIVA".- (38)

LOS DECRETOS EXPROPIATORIOS DE BIENES INMUEBLES EN FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL, PARA DESTINARLOS A LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A SU CARGO, DEBERÁN INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO PÚBLICO FEDERAL, DENTRO DEL MISMO TÉRMINO A QUE SE REFIERE ESTE ARTÍCULO, CONTANDO A PARTIR DE QUE ENTREN EN VIGOR. EN ESTE CASO, LA INSCRIPCIÓN DEBE SOLICITARLA EL TITULAR DE LA DEPENDENCIA QUE TRAMITÓ EL EXPEDIENTE EXPROPIATORIO.

CABE HACER MENCIÓN QUE LAS DEPENDENCIAS, ENTIDADES PARAESTATALES Y FIDEICOMISOS PÚBLICOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, NO ESTÁN OBLIGADOS A INSCRIBIR EN DICHO REGISTRO, SÓLO DEBERÁN APORTAR LOS DOCUMENTOS E INFORMES QUE REQUIERA EL REGISTRO, PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES.

1.4. SISTEMA DE INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE --  
LA PROPIEDAD FEDERAL.

EL SISTEMA REGISTRAL DE ORIGEN, QUE FUNCIONABA EN EL REGISTRO FUE POR MEDIO DE LIBROS CON ASUNTOS DE INSCRIPCIÓN CRONOLÓGICA DURANTE 76 AÑOS, RECIENTEMENTE Y CON BASE-- EN EL REGLAMENTO DEL REGISTRO EXPEDIDO EN AGOSTO DE 1978, - SE ESTABLECIÓ EL ACTUAL SISTEMA DE FOLIO REAL, QUE CONSISTE ESENCIALMENTE EN LA FORMULACIÓN DE UN SOLO DOCUMENTO POR -- INMUEBLE, EN EL QUE SE LLEVA SU HISTORIA COMPLETA MEDIANTE-- LAS INSCRIPCIONES DE LOS ACTOS O CONTRATOS QUE LO AFECTEN.

CABE MENCIONAR, ALGUNAS CLASIFICACIONES RESPECTO-- A LOS SISTEMAS REGISTRALES Y EFECTOS SEGÚN EL PUNTO DE VISTA DE SUS AUTORES:

SANZ FERNANDEZ, CLASIFICA LOS SISTEMAS DESDE EL - DOBLE PUNTO DE VISTA: A SABER, SUSTANTIVO Y FORMAL;

- I). SISTEMA DE TRANSCRIPCIÓN, CON SIMPLE EFI - CACIA DE PUBLICIDAD, ( FRANCÉS ).
- II). SISTEMA DE INSCRIPCIÓN QUE PUEDE SER:
  - A). CON INSCRIPCIÓN DE VALOR CONSTITUTIVO- Y CONVALIDANTE ( ESPAÑOL ).
  - B). CON INSCRIPCIÓN DE VALOR CONSTITUTIVO- RELATIVO ( ALEMÁN Y SUIZO ) :
- III). SISTEMA DE INMATRICULACIÓN CON EFECTO CONS - TITUTIVO ABSOLUTO ( AUSTRALIANO ). (39)

LOS SISTEMAS INMOBILIARIOS REGISTRALES VIGENTES - EN FRANCIA, ALEMANIA Y AUSTRALIA, RESPECTIVAMENTE, SON LOS TRES SISTEMAS TIPO. NO EXISTEN OTROS MÁS PROPIAMENTE JUSTIFICADOS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LOS EFECTOS DEL REGISTRO, LOS DEMÁS SON DERIVADOS DE ESTOS TRES, CON MÁS O MENOS VARIANTES DE DESVIACIONES.

CLASIFICACIÓN DE ROCA SASTRÉ DEL SISTEMA TIPO:

- REGISTRO CON EFECTO DE IMPOSIBILIDAD DE LO NO REGISTRADO RESPECTO DEL TERCER ADQUIRENTE POR NEGOCIO JURÍDICO REGISTRADO. ES EL SISTEMA FRANCÉS.
- REGISTRO CON EFECTO DE EXACTITUD DE LO REGISTRADO, RESPECTO DEL TITULAR REGISTRAL Y EN DEFINITIVA DEL TERCER ADQUIRENTE DE BUENA FE POR NEGOCIO JURÍDICO REGISTRADO. SISTEMA ALEMÁN.
- REGISTRO CON EFECTO DE INATACABILIDAD DE LO REGISTRADO, SALVO EXCEPCIONES TASADAS, RESPECTO DEL TITULAR REGISTRAL. SISTEMA AUSTRALIANO.

SISTEMAS DERIVADOS:

- EN RELACIÓN CON EL SISTEMA FRANCÉS: BÉLGICA E ITALIA, ENTRE OTROS.
- EN RELACIÓN CON EL SISTEMA ALEMÁN: SUIZA Y AUSTRIA.
- EN RELACIÓN CON EL SISTEMA AUSTRALIANO: INGLATERRA Y PAÍS DE GALES, ALGUNOS ESTADOS DE NORTEAMÉRICA Y DINAMARCA ENTRE OTROS. (40)

TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LOS DIFERENTES GRADOS DE -- EFICACIA QUE SE OTORGAN POR LOS LEGISLADORES A LA INSPEC-- CIÓN EN EL REGISTRO, SE DISTINGUEN FUNDAMENTALMENTE CUATRO-- SISTEMAS QUE SON: EL FRANCÉS, ALEMÁN, SUIZO Y LOS SISTEMAS-- INTERMEDIOS, COMO LO SON; EL ESPAÑOL, MEXICANO Y EL AUSTRA-- LIANO. (41)

EN EL DERECHO REGISTRAL FRANCÉS, AL IGUAL QUE EN EL -- MEXICANO, EL ACTO JURÍDICO NACE EXTRARREGISTRALMENTE, ES -- DECIR, QUE PARA CREAR, TRANSMITIR O MODIFICAR LOS DERECHOS-- BASTA CON EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES, O SEA QUE NO ES-- NECESARIA LA INSCRIPCIÓN DE ESOS DERECHOS EN EL REGISTRO -- PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, DE AHÍ QUE SE DICE QUE LAS INSCRIPCIONES SON " DECLARATORIAS".

EL SISTEMA DECLARATORIO, "ES AQUÉL CUYA EFICACIA ESTRIBA ÚNICAMENTE EN DECLARAR LA EXISTENCIA, LA TRANSMISIÓN, LA MODIFICACIÓN O LA EXTINCIÓN DE UN DERECHO, YA OPERADA FUERA DEL REGISTRO POR UN NEGOCIO JURÍDICO QUE SE CONTIENE EN EL TÍTULO QUE SE PRESENTA AL REGISTRO. (42)

EL SISTEMA REGISTRAL MEXICANO, SEGÚN EL ARTÍCULO 3008-- DEL CÓDIGO CIVIL, DICE QUE, "LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS Y-- CONTRATOS EN EL REGISTRO, TIENE EFECTOS DECLARATIVOS, HE -- AHÍ EL SISTEMA QUE SIGUE NUESTRO ACTUAL DERECHO POSITIVO -- MEXICANO". (43)

TAMBIÉN LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN HA-- DICTADO RESOLUCIÓN RESPECTO DE LOS EFECTOS DEL REGISTRO PÚBLICO: EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL. " LAS -- INSCRIPCIONES HECHAS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIE -- DAD FEDERAL, TIENEN EFECTOS DECLARATIVOS Y NO CONSTITUTI -- VOS, DE TAL MANERA QUE LOS DERECHOS PROVIENEN DEL ACTO JURÍ DICO DECLARADO, PERO NO DE LA INSCRIPCIÓN CUYA FINALIDAD ES DE DAR PUBLICIDAD AL ACTO Y NO CONSTITUIR EL DERECHO". (44)

EL EFECTO DE REGISTRO ES DE Oponibilidad frente a todo mundo y terceros interesados, o sea cualquier persona con interés, para así obtener la certeza o seguridad-jurídica de los derechos registrados, finalidad de dicha función.

EL CONCEPTO DE TERCERO REGISTRAL SEGÚN VARIOS - TRATADISTAS " ES AQUEL QUE SIN HABER INTERVENIDO EN UN ACTO JURÍDICO O CONTRATO ESPECÍFICAMENTE DETERMINADO, NO INSCRITO, ENTRA EN RELACIÓN CON ALGUNO DE LOS CONTRATANTES, PERO EN RELACIÓN CON LA MISMA COSA QUE FUE MATERIA DEL PRIMER ACTO E INSCRIBE SU DERECHO.

LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO VA DIRIGIDA A AQUELLAS PERSONAS QUE EN UN PRINCIPIO SON AUSENTES, ES DECIR LOS TERCEROS INTERESADOS, PARA QUE POR MEDIO DE LA REVELACIÓN O MANIFESTACIÓN PÚBLICA DEL CASO REGISTRADO PUEDAN CONOCERLO EN SU ESTADO O SITUACIÓN JURÍDICA CONCRETA Y APROVECHEN DEL MISMO O DEMANDEN JUDICIALMENTE SU NULIDAD SI ES CONTRARIO A SU INTERÉS O SI TIENEN MEJOR DERECHO.

MIENTRAS NO SE EFECTUEN INSCRIPCIONES EN LOS REGISTROS, LOS TERCEROS NO PODRÁN ENTERARSE DEL ESTADO QUE GUARDAN LOS BIENES RAÍCES QUE SON DE SU INTERÉS, CUYO CONOCIMIENTO LES INCUMBE Y, POR CONSIGUIENTE LOS EFECTOS O CONSECUENCIAS LEGALES DE TAL SITUACIÓN NO ALCAZARÁN A ESOS TERCEROS EN SU PERJUICIO.

ASÍ COMO EL NOTARIO LE DA LEGALIDAD Y AUTENTICIDAD AL ACTO JURÍDICO QUE ANTE ÉL PASA, CUANDO SU INTERVENCIÓN ES REQUERIDA POR LA LEY, TAMBIÉN EL REGISTRADOR LE DA LEGITIMIDAD Y PUBLICIDAD A DICHO ACTO CUANDO ES INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO. SI SÓLO LO PRIMERO SE REALIZA, ÚNICAMENTE -

LAS PERSONAS INTERESADAS TENDRÁN CONOCIMIENTO DEL ACTO; Y ESTE EXISTE A MEDIDA SI LO SEGUNDO TAMBIÉN SE LLEVA A CABO, TODO INTERESADO PODRÁ TENER CONOCIMIENTO DEL ACTO EXISTENTE.

DE LO ANTERIOR SE DESPRENDE QUE AMBAS FUNCIONES SON DE ÓRDEN PÚBLICO Y SE COMPLETAN; MIENTRAS EL NOTARIO - ES FEDATARIO PÚBLICO Y NO AUTORIDAD DE MANDO, LO CUAL EL REGISTRADOR LO ES POR SU COMPETENCIA LEGAL, CON FACULTADES EXPRESAS POR LA LEY, DEBERES INDUDABLES PARA INSCRIBIR Y - DARLE LEGITIMACIÓN SI A SU CASO PROCEDE.

EL REGISTRADOR COMO EL NOTARIO NO LE AÑADEN, NI LE QUITAN ESENCIA O CONSTITUCIÓN DE LOS DERECHOS EXISTENTES ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES.

LA FUNCIÓN NOTARIAL COMO LA REGISTRAL SON NECESARIAS CONFORME A LA LEY COMO REQUISITOS EXTERNOS EN LOS - CASOS SEÑALADOS EN LA MISMA; LA PRIMERA POR LO QUE TOCA A LA VALIDEZ Y A LOS EFECTOS DEFINITIVOS DEL ACTO ENTRE LAS PARTES, Y LA SEGUNDA, POR LO QUE CONCIERNE A LA VALIDEZ Y A LOS EFECTOS ABSOLUTOS DEL ACTO, FRENTE A TODO Y CONTRA - TERCEROS INTERESADOS.

SI FALTA LA FORMA NOTARIAL REQUERIDA POR LA LEY, EL ACTO JURÍDICO ESTÁ VICIADO DE NULIDAD RELATIVA SIN DEJAR DE PRODUCIR EFECTOS ASÍ SEA PROVISIONALES; PERO SI FALTA - EL REQUISITO DE LA FORMALIDAD REGISTRAL, EL ACTO NO TIENE NINGÚN EFECTO PRÁCTICO DE SEGURIDAD JURÍDICA CONTRA TERCEROS, PUESTO QUE NO SE PRODUCEN LOS EFECTOS EN PERJUICIO DE ELLOS.

EL REGISTRO NO CREA DERECHOS PARA LAS PARTES -- CONTRATANTES NI CONTRA TERCEROS, PORQUE YA EXISTEN CUANDO-



SE INSCRIBEN ( SISTEMA DECLARATIVO ), SIENDO ASÍ COMO EL -  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, INSCRIBE LOS TÍ-  
TULOS POR LOS CUALES SE ADQUIERE, TRANSMITE, MODIFIQUE, --  
GRAVE O EXTINGUE EL DOMINIO, LA POSESIÓN Y LOS DEMÁS DERE-  
CHOS REALES PERTENECIENTES AL GOBIERNO FEDERAL O A LOS - -  
ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS SOBRE BIENES INMUEBLES.

A PARTIR DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA DEL -  
FOLIO REAL, EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL,  
SE INICIÓ EL REGISTRO DE LA DOCUMENTACIÓN QUE PRESENTAN LAS  
DEPENDENCIAS Y ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS RESPECTO A INMUE-  
BLES Y SE HAN VACIADO E INTEGRADO BAJO EL MISMO ESQUEMA, -  
LOS DATOS ASENTADOS EN LOS LIBROS CORRESPONDIENTES, AL SIS-  
TEMA ANTERIOR, A EFECTO DE NO PERDER LA HISTORIA REGISTRAL  
DE LOS INMUEBLES.

EL SISTEMA DE FOLIO REAL, ADEMÁS DE EVITAR PRO-  
BLEMAS QUE SE DERIVAN DEL MANEJO DE VOLUMINOSOS LIBROS, --  
PERMITE CONCENTRAR EN UNA CÉDULA TODA LA INFORMACIÓN RELA-  
TIVA A TÍTULO U ORIGEN DE LA PROPIEDAD FEDERAL, LA UBICA-  
CIÓN DEL INMUEBLE, SU USO O DESTINO, LA ENTIDAD O DEPEN-  
DENCIA QUE LO TIENE A SU SERVICIO O DENTRO DE SU PATRIMO-  
NIO, EN SU CASO, ETC.

EL REGISTRO DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA FEDE-  
RACIÓN Y DE LOS ACTOS YA MENCIONADOS CON ANTERIORIDAD - --  
( VER PÁGINA 27 ) SE LLEVARÁN POR EL SISTEMA DENOMINADO --  
FOLIO REAL, QUE CONSISTE EN UNA FORMA IMPRESA DOBLADA EN -  
3 PARTES IGUALES ENTRE SÍ, RESULTE NO MAYOR DE 0.30 CMS. -  
DE ANCHO POR 0.40 CMS. DE LARGO. CADA UNA DE LAS PARTES --  
DEL FOLIO SERÁ DE DIFERENTE COLOR DE MANERA QUE SEA FACIL-  
MENTE DISTINGUIBLE.

EL FOLIO REAL CONSTA DE UN ORIGINAL Y UNA COPIA DEBIDAMENTE AUTORIZADA POR EL DIRECTOR DEL REGISTRO O POR EL FUNCIONARIO QUE DEBE SUPLIRLO EN SU AUSENCIA. AL FOLIO REAL SE LE DARÁ UN ÓRDEN PROGRESIVO, DÁNDOLE UN NÚMERO CORRESPONDIENTE A SU IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN INTERNA.

LA COPIA DEL FOLIO DEBERÁ ENCUADERNARSE FORMANDO LIBROS IDENTIFICADOS POR NUMERACIÓN PROGRESIVA SEGUIDA DEL AÑO CORRESPONDIENTE.

EN EL CASO DE QUE SE PIERDA O SE DESTRUYA CUALQUIERA DE LOS EJEMPLARES DEL FOLIO REAL, SE SACARÁ INMEDIATAMENTE COPIA DEL OTRO EJEMPLAR PARA SUSTITUIRLO.

LA AUTORIZACIÓN DEL FOLIO REAL SERÁ EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

" SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA LOS ASIENTOS RELATIVOS AL PREDIO FEDERAL EN ÉL DESCRITO", A CONTINUACIÓN SE ASENTARÁ LA FECHA, EL NOMBRE Y LA FIRMA DEL DIRECTOR, DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL (45).

ARTICULO 14.- EN LA PRIMERA PARTE DEL FOLIO SE REGISTRARÁ LO SIGUIENTE:

I.-LOS TÍTULOS POR LOS CUALES ADQUIERA, TRANSMITA, MODIFIQUE O EXTINGA EL DOMINIO O LA POSESIÓN DEL GOBIERNO FEDERAL SOBRE LOS BIENES INMUEBLES.

- II.- LOS DECRETOS PRESIDENCIALES EXPRO --  
PIATORIOS DE BIENES INMUEBLES EN FA-  
VOR DEL GOBIERNO FEDERAL.
- III.- LOS BIENES INMUEBLES NACIONALIZADOS.
- IV.- LA VENTA DE BIENES INMUEBLES FEDERA  
LES, SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA-  
O RESOLUTORIA.
- V.- LA VENTA DE BIENES INMUEBLES FEDERA-  
LES CON RESERVA DE DOMINIO.
- VI.- EL TESTIMONIO DE LAS INFORMACIONES -  
"AD-PERPÉTUAM", PROMOVIDAS POR EL --  
MINISTERIO PÚBLICO FEDERAL, PARA --  
ACREDITAR LA POSESIÓN Y EL DOMINIO -  
DE LA NACIÓN SOBRE BIENES INMUEBLES.
- VII.- EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES -  
A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN IV.
- VIII.-LAS RESOLUCIONES JUDICIALES O DE - -  
ÁRBITROS O ARBITRADORES QUE PRODUZCAN-  
ALGUNO DE LOS EFECTOS SEÑALADOS EN--  
LA FRACCIÓN I,
- IX.- LAS SENTENCIAS RELACIONADAS CON - -  
INMUEBLES FEDERALES, QUE PRONUNCIE-  
LA AUTORIDAD JUDICIAL.
- X.- LOS DEMÁS TÍTULOS QUE CONFORME A LA-  
LEY DEBEN SER REGISTRADOS, ASÍ COMO-  
LAS DECLARATORIAS A QUE SE REFIERE EL

ARTÍCULO 30. DE ESTE ORDENAMIENTO".  
(46)

ARTICULO 15.- LA PRIMERA PARTE DEL FOLIO REAL --  
SERÁ DE COLOR BLANCO, Y SE DIVIDIRÁ--  
EN DOS COLUMNAS. LA COLUMNA DE LA -  
IZQUIERDA CONTENDRÁ LA FECHA DE LA -  
INSCRIPCIÓN, Y EN LA DE LA DERECHA -  
SE PRACTICARÁN LAS INSCRIPCIONES, --  
EXPRESANDO LO SIGUIENTE:

NOMBRE DE LAS PARTES QUE INTERVEN --  
GAN EN EL ACTO, SU NATURALEZA, SITUA  
CIÓN Y LINDEROS DE LOS INMUEBLES - -  
OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN O A LOS CUA  
LES AFECTA EL DERECHO QUE DEBE INS -  
CRIBIRSE, MEDIANTE SUPERFICIAL, NOM -  
BRE Y NÚMERO DEL PREDIO SI CONSTARE -  
EN EL TÍTULO O LA REFERENCIA AL RE -  
GISTRO ANTERIOR EN DONDE APAREZCAN -  
ESOS DATOS; ASIMISMO SE HARÁ CONSTAR  
LA MENCIÓN DE HABERSE AGREGADO EL -  
PLANO O CROQUIS AL LEGAJO CORRESPON -  
DIENTE. SE ASENTARÁ EL VALOR DE LOS -  
BIENES DE QUE SE TRATE CUANDO CONSTE  
EN EL TÍTULO EXHIBIDO, ASÍ COMO LOS -  
DATOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PRO  
PIEDAD LOCAL QUE CORRESPONDA, LA FE -  
CHA DEL TÍTULO EXHIBIDO, EL NOMBRE -  
Y CARGO DEL FUNCIONARIO QUE LO HAYA -  
AUTORIZADO Y EL DÍA DE PRESENTACIÓN -  
DEL TÍTULO EN EL REGISTRO.

AL FINAL DE CADA ASIEN TO IRÁ LA FIRMA  
DEL REGISTRADOR Y LA DEL DIRECTOR DEL

REGISTRO SIN DEJAR ESPACIOS DE POR MEDIO". (47)

EN LA SEGUNDA PARTE DEL FOLIO REAL SE REGISTRARÁ LO SIGUIENTE:

- I.- LOS TÍTULOS POR LOS CUALES SE ADQUIERA, TRANSMITA, MODIFIQUE O EXTINGA EL DOMINIO O LA POSESIÓN DEL GOBIERNO FEDERAL SOBRE BIENES INMUEBLES.
- II.- LOS DECRETOS PRESIDENCIALES POR LOS QUE SE INCORPoren O SE DESINCORPoren DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN DETERMINADOS BIENES INMUEBLES.
- III.- LOS DECRETOS PRESIDENCIALES DE DESTINO, CAMBIO DE DESTINO O AFECTACIONES DE BIENES INMUEBLES FEDERALES.
- IV.- LA SUBROGACIÓN DE DERECHOS DE ACREEDOR POR PARTE DEL GOBIERNO FEDERAL EN LOS EMBARGOS Y DERECHOS REALES CONSTITUIDOS SOBRE BIENES INMUEBLES EN FAVOR DEL PROPIO GOBIERNO FEDERAL.
- V.- LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SOBRE INMUEBLES DE PROPIEDAD FEDERAL CUYO PLAZO SEA DE 5 AÑOS O MÁS, ASÍ COMO EL SUBARRENDAMIENTO O CESIÓN DE DERECHO DE ARRENDAMIENTO.

VI.- LA PRENDA DE FRUTOS PENDIENTES DE--  
INMUEBLES FEDERALES Y LOS TÍTULOS -  
QUE DEBAN INSCRIBIRSE EN LOS TÉRMI-  
NOS DE LOS ARTÍCULOS 2857 Y 2861 --  
DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO -  
FEDERAL.

"ARTICULO 2857.- TAMBIÉN PUEDEN DARSE EN PRENDA  
LOS FRUTOS PENDIENTES DE LOS BIENES  
RAÍCES, QUE DEBEN SER RECOGIDOS CON  
TIEMPO DETERMINADO PARA QUE ESTA --  
SURTA SUS EFECTOS CONTRA TERCEROS,-  
NECESITARÁ INSCRIBIRSE EN EL REGIS-  
TRO PÚBLICO A QUE CORRESPONDA LA --  
FINCA RESPECTIVA.

EL QUE DE LOS FRUTOS EN PRENDA SE -  
CONSIDERARÁ COMO DEPOSITARIOS DE --  
ELLOS SALVO CONVENIO EN CONTRARIO".  
( 48 )

"ARTICULO 2861.- CUANDO LA COSA DADA EN PRENDA -  
SEA UN TÍTULO DE CRÉDITO QUE LEGAL-  
MENTE DEBE CONSTAR EN EL REGISTRO -  
PÚBLICO, NO SURTIRÁ EFECTO CONTRA -  
TERCERO EL DERECHO DE PRENDA, SINO-  
QUE SE INSCRIBE EN EL REGISTRO".(49)

"VII.- LAS RESOLUCIONES DE OCUPACIÓN RELA-  
CIONADAS CON INMUEBLES FEDERALES, -  
QUE PRONUNCIE LA AUTORIDAD JUDICIAL.

VIII.- LAS DECLARACIONES DE PROVISIONES, -  
USO, RESERVAS O DESTINO SOBRE INMUE-  
BLES DE PROPIEDAD FEDERAL.

IX.- LAS CONCESIONES, PERMISOS O AUTORIZACIONES RELATIVAS A BIENES INMUEBLES FEDERALES, ASÍ COMO LAS DECLARACIONES DE NULIDAD, CADUCIDAD, RESCISIÓN O REVOCACIÓN DE LOS MISMOS.

X.- LAS RESOLUCIONES JUDICIALES, DE ÁRBITROS O ARBITRADORES QUE PRODUCAN ALGUNO DE LOS EFECTOS SEÑALADOS EN FRACCIONES ANTERIORES". (50)

"EN LA TERCERA PARTE DEL FOLIO REAL, SE REGISTRARÁ LO SIGUIENTE:

I.- INSCRIPCIONES PREVENTIVAS.

II.- LAS DEMANDAS RELACIONADAS CON BIENES INMUEBLES FEDERALES.

III.- ANOTACIÓN DE OBSERVACIONES QUE RESULTEN PROCEDENTES RESPECTO DE CUALQUIERA DEL FOLIO REAL.

EN EL SISTEMA DE FOLIO REAL EXISTE EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD, ES DECIR EN LOS SISTEMAS QUE LLEVAN EL REGISTRO POR FINCAS, ASENTANDO EN LA HOJA REGISTRAL SU HISTORIAL JURÍDICO". (51)

EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.-"EN SENTIDO LATO, BUSCA DETERMINACIÓN EXACTA DE LOS DERECHOS INSCRIBIBLES Y LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO SOBRE LA BASE DE LA UNIDAD REGISTRAL ( FINCA ). EN SENTIDO ESCRITO SE CIRCUNSCRIBE AL SEGUNDO ASPECTO PRESCRIBIENDO QUE A CADA FINCA-

SE LE DESTINE UNA HOJA REGISTRAL PRO-  
PIA". (52 )

LAS INSCRIPCIONES PREVENTIVAS SE AUTORI-  
ZARÁN EN EL SUPUESTO QUE EL DOCUMENTO --  
NO SEA INSCRIBIBLE, POR NO LLEVAR LAS --  
FORMAS LEGALES Y SE ANOTARÁN LAS OBSER--  
VACIONES DE FONDO O DE FORMA ENCONTRADAS  
EN EL DOCUMENTO, COMUNICANDO ÉSTO A LA -  
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA - -  
PROPIEDAD FEDERAL PARA QUE RESUELV A LO -  
PRECENTE.

" UNA VEZ SUBSANADO LO ANOTADO EN LA - -  
OBSERVACIÓN, SE REGISTRARÁ EL DOCUMENTO--  
QUE SE TRATE EN FORMA DEFINITIVA, Y LA -  
INSCRIPCIÓN SURTIRÁ SUS EFECTOS DESDE --  
LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN". (53)



1.5. EFFECTOS REGISTRALES DENTRO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL.

AQUÍ CONTEMPLAMOS BREVEMENTE ALGUNOS ASPECTOS-TEÓRICOS DE LOS DISTINTOS Y VARIABLES EFECTOS QUE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PRODUCE SEGÚN LA EFICACIA CONCEDIDA A LA INSCRIPCIÓN:

- A). EFECTOS DE HECHO: ESTOS EFECTOS SON COMUNES A TODOS LOS REGISTROS, PUES EN -- TODOS ELLOS EL ASIENTO EXISTE SIN NECESIDAD DE PRODUCIR DETERMINADOS EFECTOS.
- B). EFECTOS PROBATORIOS: EN ÉSTE EL REGISTRO ES UN MEDIO PRIVILEGIADO DE PRUEBA DE - LO CONSIGNADO EN EN ASIENTO. EN CIERTOS CASOS, COMO ES EL DEL REGISTRO CIVIL, - EL ASIENTO PUEDE SER AÚN UN MEDIO ESPECÍFICO DE PRUEBA;
- C). EL REGISTRO ES PRESUPUESTO DE EFICACIA, Y SE EXIGE EL ASIENTO EN DECLARACIONES-DE VOLUNTAD PARA PRODUCIR LA EFICACIA-CONTRA TERCEROS ( SISTEMA DECLARATIVO), LA EFICACIA O VALIDEZ MISMA DEL ACTO -- ( SISTEMA CONSTITUTIVO ).
- D). INSCRIPCIÓN SUSTANTIVA, ES EL MÁXIMO -- DE EFICACIA ATRIBUIDO A LA INSCRIPCIÓN, YA QUE ÉSTA OPERA AL CAMBIO EN EL DERECHO REGISTRADO, SIN NECESIDAD DEL ACUERDO DE TRANSFERENCIA.

" EN LA ACTUALIDAD YA NO HAY PROPIAMENTE INSCRIPCIÓN SUSTANTIVAS, HABIENDO EXISTIDO EN EL ANTIGÜO SISTEMA ALEMÁN. EN LOS LUGARES DONDE SE ACEPTA LA INSCRIPCIÓN-SUSTANTIVA DEBE AFIRMARSE QUE SIN REGISTRO NO EXISTE DERECHO". (54)

RESPECTO A LOS EFECTOS REGISTRALES QUE SE MANIFIESTAN DENTRO DEL REGISTRO, NOTAMOS DE QUE UNA VEZ QUE SE HAYA DETERMINADO, QUE UN DOCUMENTO ES INSCRIBIBLE Y LLENE LAS FORMAS LEGALES, LA INSCRIPCIÓN QUE CORRESPONDA SURTIRÁ EFECTOS DESDE EL DÍA EN QUE EL DOCUMENTO HAYA SIDO PRESENTADO EN LA OFICIALÍA DE PARTES DEL REFERIDO REGISTRO.

#### 1.6 NULIDAD, CANCELACION Y EXTINCION.

LAS INSCRIPCIONES SE EXTINGUEN POR LAS CAUSAS QUE SEÑALAN LOS ARTÍCULOS 90 Y 91 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES. LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN PUEDE SER TOTAL O PARCIAL, TOTAL CUANDO SE EXTINGUE POR COMPLETO EL INMUEBLE OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN.

CUANDO SE DECLARE LA NULIDAD DE LA INSCRIPCIÓN O CUANDO SEA VENDIDO JUDICIALMENTE EL INMUEBLE QUE REPORTE UN GRAVAMEN Y QUE DEBE PASAR AL COMPRADOR LIBRE DE GRAVÁMENES, SALVO OTRA ESTIPULACIÓN EN CONTRARIO, LA AUTORIDAD JUDICIAL DEBERÁ ORDENAR LA CANCELACIÓN.

LA CANCELACIÓN SERÁ PARCIAL, CUANDO SE REDUZCA EL INMUEBLE OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN O CUANDO SE REDUZCA EL DERECHO INSCRITO.

LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

" ARTICULO .- LA EXTINCIÓN DE LAS INSCRIPCIONES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL SÓLO-OPERARÁ"

- I.- POR MUTUO CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES- O POR DECISIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATI-VA QUE ORDENE SU CANCELACIÓN.
- II.- CUANDO SE DESTRUYA O DESAPAREZCA POR -- COMPLETO EL INMUEBLE OBJETO DE LA INS - CRIPCIÓN; Y
- III.- CUANDO SE DECLARE LA NULIDAD DEL TÍTULO EN CUYA VIRTUD SE HAYA HECHO LA INSCRIPCIÓN". (55)

" ARTICULO 71, EN LA CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES SE ASENTARÁN LOS DATOS NECESARIOS A FIN DE QUE SE -- CONOZCA CON TODA EXACTITUD CUAL ES LA INSCRIPCIÓN QUE SE -- CANCELA Y LAS CAUSAS POR LAS QUE SE HACE LA CANCELACIÓN". (56)

- I.- EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES PARA LA CANCELACIÓN DE UN REGISTRO, DEBERÁ CONS-TAR EN LA ESCRITURA PÚBLICA AUTORIZADA-POR NOTARIO DEL PATRIMONIO INMUEBLE FE-DERAL, O HABILITADO PARA TAL EFECTO; O-UN DOCUMENTO AUTORIZADO POR AUTORIDAD--JUDICIAL O ADMINISTRATIVA COMPETENTE.

- II. LA DECISIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA -- QUE ORDENE LA CANCELACIÓN DE UN REGISTRO, DEBERÁ CONSTAR EN DOCUMENTO DEBIDAMENTE-LEGALIZADO.
  
- III. LA DESAPARICIÓN O DESTRUCCIÓN COMPLETA - DEL INMUEBLE OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN DE CUYA CANCELACIÓN SE TRATE SE ACREDITARÁ- A TRAVÉS DE LA INFORMACIÓN TESTIMONIAL- RENDIDA ANTE LA AUTORIDAD JUDICIAL. EN - ESTE CASO DEBERÁ PRESENTARSE COPIA CER - TIFICADA EN LA QUE CONSTEN LAS DECLARA - CIONES RENDIDAS.
  
- IV. LA NULIDAD DEL TÍTULO EN CUYA VIRTUD SE- HAYA HECHO LA INSCRIPCIÓN, SÓLO PODRÁ DE CLARARLA LA AUTORIDAD JUDICIAL. EN ESTE- CASO DEBERÁ EXHIBIRSE COPIA CERTI FICADA QUE CONTENGA LA RESOLUCIÓN CORRES PONDIENTE". (57)

" PARA AUTORIZAR LA CANCELACIÓN DE INSCRIP -- CIONES DE DERECHOS PERSONALES SOBRE INMUEBLES DE PROPIEDAD FEDERAL, SE TENDRÁ EN CUENTA LO SIGUIENTE:

- I. SI SON TEMPORALES, LA CANCELACIÓN SE HA- RÁ DE OFICIO A PETICIÓN DE LA PARTE INTE RESADA, CALCULADO EL CUMPLIMIENTO DEL -- PLAZO CORRESPONDIENTE.
  
- II. SI SON VITALICIOS, LA CANCELACIÓN PROCE- DERÁ A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA,- DEBIENDO EXHIBIRSE COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE DEFUNCIÓN DEL TITULAR DEL DERECHO." (58)

LA CANCELACIÓN DE ANOTACIÓN DE EMBARGO, SE -  
CUESTRO, INTERVENCIÓN DE RENTAS O CÉDULAS HIPOTECARIAS, --  
CONSTITUIDAS A FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL, O DE UN ORGANIS  
MO DESCENTRALIZADO, SE HARÁ POR MANDAMIENTO DE LA MISMA --  
AUTORIDAD QUE HUBIERE ORDENADO LA INSCRIPCIÓN O DE LA QUE-  
LEGALMENTE LA SUSTITUYE EN EL CONOCIMIENTO DEL ASUNTO.

TRATÁNDOSE DE GRAVÁMENES REALES O DE CÉDULA-  
HIPOTECARIA, LA CANCELACIÓN TAMBIÉN PROCEDERÁ A SOLICITUD-  
DE QUIEN EXHIBA EL TÍTULO EN EL QUE CONSTE LA AUTORIZACIÓN  
DE LA CANCELACIÓN DEL GRAVAMEN.

" EN LAS INSCRIPCIONES PREVENTIVAS SE CAN --  
CELARÁN LOS SIGUIENTES CASOS:

- I. CUANDO SE REALICE LA INSCRIPCIÓN DEFINI  
TIVA.
- II. POR ACUERDO O RESOLUCIÓN DE LAS AUTORI-  
DADES ADMINISTRATIVAS O JUDICIALES COM-  
PETENTES. EN ESTE CASO DEBERÁ EXHIBIR -  
EL DOCUMENTO ORIGINAL QUE ORDENA LA - -  
CANCELACIÓN". ( 59 )

" LAS CANCELACIONES SERÁN AUTORIZADAS POR EL  
DIRECTOR DEL REGISTRO OYENDO LA OPINIÓN DEL REGISTRADOR QUE  
CORRESPONDA, PREVIO ACUERDO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL --  
PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL, DE LA SECRETARÍA DE DESA-  
RROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. LOS ASIENTOS DE LAS CANCELACIONES  
SE HARÁN EN LA PARTE DEL FOLIO REAL RESPECTIVO Y SERÁN - -  
AUTORIZADAS POR EL REGISTRADOR Y POR LA DIRECCIÓN DEL RE -  
GISTRO O QUIEN LO SUPLA EN SU AUSENCIA." (60)

EN LA CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES SE ANOTARÁN TODOS LOS DATOS QUE SEÑALA EL REGLAMENTO PARA PRACTICAR EL REGISTRO, A FIN DE QUE SE CONOZCA CON EXACTITUD CUAL ES LA INCRIPCIÓN QUE SE CANCELA. ADEMÁS SE ANOTARÁN LAS CAUSAS POR LAS QUE SE HACE LA CANCELACIÓN Y LAS GENERALES DE QUIEN LO ORDENÓ O SOLICITÓ.

### 1.7. SANCIONES, PROCEDIMIENTOS Y APLICACIONES.

DE ACUERDO CON LO QUE ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 74 Y 75 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO, SE APLICARÁN LAS SIGUIENTES SANCIONES:

" SE SANCIONARÁN CON MULTA DE \$ 100.00 A -- \$ 1,000.00 LAS VIOLACIONES A LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO.

EN ESTE CASO, PREVIA AUDIENCIA DEL INTERESADO, EL DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, DICTAMINARÁ LA RESOLUCIÓN QUE CORRESPONDA.

CUANDO SE IMPONGA ALGUNA MULTA, LA RESOLUCIÓN SE COMUNICARÁ A LA OFICINA FEDERAL DE HACIENDA COMPETENTE, PARA QUE SE HAGA EFECTIVA". (59)

" LOS REGISTRADORES QUE EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES NO OBSERVEN LO DISPUESTO EN ESTE REGLAMENTO, SERÁN SANCIONADOS DE ACUERDO CON LO QUE ESTABLECEN LAS CONDICIONES GENERALES DE SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, Y LA LEY FEDERAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO". (60)

ASÍ TAMBIÉN SE SANCIONARÁ DE ACUERDO AL ARTÍCULO 99 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, EL CUAL NOS MANIFIESTA:

" A LOS NOTARIOS PÚBLICOS QUE AUTORICEN ACTOS O-  
CONTRATOS EN CONTRA DE LAS DISPOSICIONES DE DICHA LEY Y --  
SUS REGLAMENTOS, INDEPENDIEMENTE DE LA RESPONSABILIDAD-  
CIVIL O PENAL EN QUE INCURRAN, LA SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA SANCIONARLOS CON MULTAS DE \$ 5,000.00 A-  
\$ 100,000.00.

RESPECTO A LOS NOTARIOS DEL PATRIMONIO INMUEBLE-  
FEDERAL, LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, PO  
DRÁ ADEMÁS CANCELARLES LA AUTORIZACIÓN QUE LES HUBIERE - -  
OTORGADO PARA ACTUAR CON TAL CARÁCTER." (61).

II. FUNCION DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA PROPIEDAD LOCAL ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL.

DE ACUERDO CON LA REFERIDA LEY DE BIENES NACIONALES, LA CUAL ESTABLECE EN SU ARTÍCULO 870., QUE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD CORRESPONDIENTE AL LUGAR DE UBICACIÓN DE CADA INMUEBLE, DEBERÁ INSCRIBIR. LOS DOCUMENTOS A QUE SE REFIERAN LOS ARTÍCULOS 14, PÁRRAFO SEGUNDO, 17, FRACCIÓN I, 67 Y 72 DEL MISMO ORDENAMIENTO.

EN CASO DE OPOSICIÓN ENTRE LOS DATOS DEL REGISTRO Y LOS DE LA UBICACIÓN DE LOS BIENES EN RELACIÓN CON TERCEROS, SE DARÁ PREFERENCIA AL PRIMERO, SI SE TRATA DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO, Y AL SEGUNDO SI SE REFIERE A BIENES DE DOMINIO PRIVADO.

COMO ES DE DARSE CUENTA ESTE PRECEPTO ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE INSCRIBIR LOS DOCUMENTOS QUE CONSIGNAN LOS DISTINTOS ACTOS JURÍDICOS A QUE SE REFIERE ESTA LEY, A CARGO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD QUE CORRESPONDA AL LUGAR DE UBICACIÓN DE CADA INMUEBLE.

SE ADVIERTE QUE LOS ACTOS JURÍDICOS RELACIONADOS CON INMUEBLES RESPECTO DE LOS CUALES EL GOBIERNO FEDERAL O UN ORGANISMO DESCENTRALIZADO SEAN TITULARES DE DERECHOS REALES, DEBERÁN SER INSCRITOS TANTO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL COMO EN EL LOCAL QUE CORRESPONDA AL LUGAR DE UBICACIÓN DE CADA INMUEBLE, RECONOCIÉNDOSE EFECTOS REGISTRALES A AMBAS INSCRIPCIONES.

SIN EMBARGO, EN EL CASO DE OPOSICIÓN DE DOS INSCRIPCIONES SOBRE EL MISMO INMUEBLE, SE SUJETARÁ A LAS REGLAS DE PRELACIÓN QUE ESTABLECE ESTE PRECEPTO. SE CONSIDERA QUE ESTAS REGLAS, PUEDAN DISTORSIONAR GRAVEMENTE EL



PRINCIPIO DE PRIORIDAD QUE PRIVA EN MATERIA REGISTRAL. EN --  
FUNCIÓN DEL TIEMPO EN QUE SE HAYA HECHO CADA INSCRIPCIÓN, --  
SITUACIÓN QUE INTRODUCE CONFUSIÓN EN ESTA MATERIA TAN DELI-  
CADA, CUYA MISIÓN CONSISTE PRECISAMENTE EN DAR SEGURIDAD JU-  
RÍDICA A LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS.

POR LO QUE SE ESTIMA QUE DEBE RESPETARSE EL PRIN-  
CIPPIO DE PRIORIDAD Y RECONOCÉRSELE MAYOR JERARQUÍA A LAS -  
INSCRIPCIONES DE LOS REGISTROS PÚBLICOS LOCALES SOBRE LOS -  
ACTOS DE INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD -  
FEDERAL. AHORA BIEN, EN TANTO QUE LA LEY CONSERVE LA REGLA-  
DE PRELACIÓN QUE ACTUALMENTE TIENE ESTE PRECEPTO, ES MUY --  
IMPORTANTE QUE LAS DEPENDENCIAS Y ORGANISMOS DESCENTRALIZA-  
DOS, ASÍ COMO LOS NOTARIOS DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FE-  
DERAL, CUMPLAN OPORTUNAMENTE CON LA OBLIGACIÓN DE INSCRIBIR  
EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, LOS DOCUMEN-  
TOS QUE CONSIGNEN DERECHOS REALES EN SU FAVOR TODA VEZ QUE-  
SU INCUMPLIMIENTO DA LUGAR A PROBLEMAS DE NATURALEZA JURÍ -  
DICA DE DIFÍCIL SOLUCIÓN.

## CAPITULO II

### CITAS.

- ( 9 ). CASTRO MARROQUIN. DERECHO DE REGISTRO PÁG. 44
- ( 10 ). REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE PROPIEDAD Y -  
DEL COMERCIO.
- ( 11 ). ROCA SASTRE. DERECHO HIPOTECARIO TOMO I, PÁG. 53
- ( 12 ). CASTRO MARROQUIN. OP. CIT. PÁG. 56.
- ( 13 ). COLIN SANCHEZ GUILLERMO. PROCEDIMIENTO REGISTRAL-  
PÁG. 30
- ( 14 ). DIEZ PICASSO, FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL PATRI-  
MONIAL. TOM. I.  
EDITORIA TÉCNOS .- MADRID 1979, Pgs. 239 A 241.
- ( 15 ). EHREMBERG. AUTOR CIT. POR VILLALOBOS ESQUINCA E.  
  
LA JUSTIFICACIÓN JURÍDICA, FUNCIÓN Y EFECTOS QUE-  
ORIGINA EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL  
COMERCIO, COMO ORGANO DEL ESTADO. TESIS PROFESIO-  
NAL, PÁG. 17.
- ( 16 ). REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD -  
FEDERAL ( RRPPF ).
- ( 17 ). SERRA ROJAS, ANDRES. DERECHO ADMINISTRATIVO. TOMO  
II PÁG.
- ( 18 ). CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXI-  
CANOS, ( CPEUM ).

- ( 19 ). CPEUM.
- ( 20 ). CPEUM.
- ( 21 ). GABINO FRAGA. DERECHO ADMINISTRATIVO. PÁG. 370
- ( 22 ). BONNARD, ROGER. DROIT ADMINISTRATIF, SIREY. PÁG. 18
- ( 23 ). HAURIUO, MAURICE. PRECIS DE DROIT ADMINISTRATIF-ET DE DROIT PUBLIC. SIREY. PÁG. 30
- ( 24 ). DE CASTRO, FEDERICO. AUTOR, CIT. POR VILLALOBOS-ESQUINCA. E. OP. CIT. PÁG. 18
- ( 25 ). BUSTAMANTE, EDUARDO. REV. PATRIMONIO, NÚM. 1, -- SRÍA. DEL PATRIMONIO NACIONAL PÁG. 3.
- ( 26 ). LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, ( LGBN ).
- ( 27 ). LGBN
- ( 28 ). LGBN
- ( 29 ). LGBN
- ( 30 ). GARCIA CONI, RAUL. DERECHO REGISTRAL APLICADO, - PÁG. 108.
- ( 31 ). CARRAL Y DE TERESA, LUIS. DERECHO NOTARIAL Y -- DERECHO REGISTRAL, PÁG. 243.
- ( 32 ). PLAN DE DESARROLLO URBANO.

- ( 33 ). LGBN
- ( 34 ). LGBN
- ( 35 ). LGBN
- ( 36 ). LGBN
- ( 37 ). LGBN
- ( 38 ). RRPPF
- ( 39 ). SANZ FERNANDEZ, ANGEL. INSTITUCIONES DE DERECHO-HIPOTECARIO PÁG.135.
- ( 40 ). ROCA SASTRE. OP. CIT. TOMO I, PÁG. 50.
- ( 41 ). CARRAL Y DE TERESA, LUIS OP. CIT. PÁG. 231
- ( 42 ). CARRAL Y DE TERESA, LUIS OP. CIT. PÁG. 230
- ( 43 ). CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ( CCDF )
- ( 44 ). APENDICE DE JURISPRUDENCIA DE 1917 A 1965.  
SEMINARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, CUARTA PARTE,  
TERCERA SALA, PÁG. 922.
- ( 45 ). RRPPF
- ( 46 ). RRPPF
- ( 47 ). RRPPF

- ( 48 ). CCDF
- ( 49 ). CCDF
- ( 50 ). RRPPF
- ( 51 ). RRPPF
- ( 52 ). PEREZ LASALA, DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. - -  
PÁG. 105
- ( 53 ). RRPPF
- ( 54 ). CARRAL Y DE TERESA, LUIS Op. CIT., PÁG. 230
- ( 55 ). LGBN
- ( 56 ). LGBN
- ( 57 ). RRPPF
- ( 58 ). RRPPF
- ( 59 ). RRPPF
- ( 60 ). RRPPF
- ( 61 ). RRPPF
- ( 62 ). RRPPF
- ( 63 ). LGBN

## CAPITULO TERCERO

- I. ESTRUCTURA ORGANICA FUNCIONAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL.
  - 1.1 SU ORGANIZACION.
  - 1.2 SU FUNCIONAMIENTO.
  - 1.3 SUS DEFICIENCIAS.

I. ESTRUCTURA ORGANICA FUNCIONAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL.

COMO YA SE MENCIONÓ CON ANTERIORIDAD A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO-FEDERAL, PERTENECIENTE A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LE CORRESPONDE EN LOS TÉRMINOS DE LA FRACCIÓN XIV DEL ARTÍCULO 37 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, Y A SU VEZ DE CONFORMIDAD CON LO QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 22 FRACCIÓN XII, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA SEÑALADA, EL DE LLEVAR A SU CARGO EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, ELABORAR Y MANEJAR EL INVENTARIO DE LOS BIENES DE LA NACIÓN, ASÍ COMO EL DE INSCRIBIR EN EL MISMO; LOS TÍTULOS, CONTRATOS Y DEMÁS DOCUMENTOS QUE ACREDITEN LOS DERECHOS DEL GOBIERNO FEDERAL SOBRE BIENES INMUEBLES Y EXPEDIER LAS COPIAS CERTIFICADAS CUANDO SEAN SOLICITADAS DE DICHS DOCUMENTOS.

ASÍ ES COMO ACTUALMENTE LA CITADA DEPENDENCIA LLEVA A CABO SUS FUNCIONES, ESTANDO ESTRUCTURADA DE LA SIGUIENTE FORMA:

POR UNA DIRECCIÓN GENERAL Y ÉSTA A SU VEZ EN DOS DIRECCIONES DE ÁREA; LA DEL REGISTRO Y CATASTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, Y LA DE ADMINISTRACIÓN Y APROVECHAMIENTO INMOBILIARIO FEDERAL, SIENDO LA PRIMERA LA QUE ANALIZAREMOS YA QUE EN ELLA SE ENCUENTRA LA SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO, OBJETO Y PUNTO DE PARTIDA PARA LA REALIZACIÓN DE ESTE TRABAJO.

ESTA SUBDIRECCIÓN TIENE A SU CARGO, DE ACUERDO CON LOS ORDENAMIENTOS SEÑALADOS Y ESPECÍFICAMENTE EN EL

REGLAMENTO DEL REGISTRO, INSCRIBIR Y LLEVAR UN REGISTRO DE LOS INMUEBLES QUE ADQUIERAN POR VÍA DE DERECHO PÚBLICO O -- PRIVADO LAS DEPENDENCIAS Y ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, CUSTODIAR LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD DE LOS MISMOS; E INSCRIBIR LAS AFECTACIONES DE QUE SEAN OBJETO DICHOS INMUEBLES; LLEVAR UN INVENTARIO Y CATÁLOGO DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA MISMA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

### 1.1. SU ORGANIZACION.

EN ESTE INCISO, VEREMOS PRIMERAMENTE EN QUÉ LUGAR DENTRO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, SE ENCUENTRA LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL, DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, YA QUE EL REGISTRO SE LOCALIZA EN UNA DE SUS DIRECCIONES DE ÁREA, ASIMISMO DAREMOS A CONOCER LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA MISMA.

#### ESTRUCTURA ORGANICA.

- SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.
- SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO.
- DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL.
- DIRECCION DEL REGISTRO Y CATASTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL.
- SUBDIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL.
- DEPARTAMENTO DE INSCRIPCION Y CERTIFICACION.



- DEPARTAMENTO DE FOLIO REAL.
- OFICINA DE INSCRIPCIÓN.
- OFICINA DE GUARDA
- ORGANIGRAMAS.

## 1.2 SU FUNCIONAMIENTO

LAS FUNCIONES ATRIBUÍDAS AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, COMO YA SE SEÑALÓ CON ANTERIORIDAD, ESTÁN CONTEMPLADAS Y REGULADAS POR SU PROPIO REGLAMENTO, QUE SE ANALIZA EN EL TRANCURSO DE ESTA TRABAJO.

CABE MENCIONAR QUE LA SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO DEPENDE DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO Y CATASTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL. ESTA ÚLTIMA POR LO QUE SE REFIERE AL PROPIO REGISTRO TIENE COMO FUNCIÓN EL DE:

LLEVAR EL REGISTRO, INSCRIBIENDO Y CONSERVANDO LOS TÍTULOS, CONTRATOS Y DEMÁS DOCUMENTOS QUE ACREDITEN LOS DERECHOS DEL GOBIERNO FEDERAL SOBRE LOS BIENES INMUEBLES.

EXPEDIR LAS COPIAS CERTIFICADAS QUE SE LE SOLICITEN DE LAS INSCRIPCIONES Y DOCUMENTOS QUE OBREN EN EL REGISTRO.

REQUERIR DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN, COPIA DE SUS INVENTARIOS DE BIENES INMUEBLES FEDERALES QUE POSEAN O ADMINISTREN, PARA LOS FINES DE CATALOGACIÓN, INVENTARIO Y REGISTRO EN SU CASO.

A CONTINUACIÓN DAREMOS TAMBIÉN A CONOCER LAS FUNCIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS Y OFICINAS -

CONTEMPLADAS DENTRO DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DE DICHO REGIS  
TRO.

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA  
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO  
DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

SECRETARIO

SUBSECRETARIA  
DE VIVIENDA

SUBSECRETARIA  
DE DESARROLLO URBANO

SUBSECRETARIA  
DE ECOLOGIA

DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION  
DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION  
DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO  
FEDERAL

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL

DIRECCION GENERAL

DIRECCION DEL REGISTRO  
Y CATASTRO DE PROPIEDAD  
FEDERAL

DIRECCION DE ADMON.  
Y APROVECHAMIENTO  
INMOBILIARIO FEDERAL

SUBDIRECCION DE CATASTRO  
DE LA PROPIEDAD FEDERAL

SUBDIRECCION DEL REGISTRO  
PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
FEDERAL

DEPARTAMENTO DE INSCRIP-  
CION Y CERTIFICACION

OFICINA DE  
INSCRIPCION

DEPARTAMENTO DEL  
FOLIO REAL

OFICINA DE CERTI-  
FICACION Y GUARDA

SUBDIRECCION DE REGISTRO PUBLICO DE PROPIEDAD FEDERAL.

- VERIFICAR QUE LOS TÍTULOS QUE CONSIGNEN HECHOS O ACTOS JURÍDICOS QUE OTORQUE O CELEBRE EL GOBIERNO FEDERAL RESPECTO DE BIENES-INMUEBLES, SE AJUSTEN A LAS DISPOSICIONES LEGALES Y ADMINISTRATIVAS QUE RIGEN SOBRE LA MATERIA.
- PROPONER Y APLICAR LAS SANCIONES EN LOS CASOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS QUE CONSIGNEN ACTOS O HECHOS DEL GOBIERNO FEDERAL.
- AUTORIZAR LOS FOLIOS REALES PARA LOS ASIEN-  
TOS REGISTRALES RELATIVOS A INMUEBLES FEDERALES.
- SER EL DEPOSITARIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL PARA LOS EFECTOS DE LAS CERTIFICACIONES DE LAS INSCRIPCIONES Y DE DOCUMENTOS CON ELAS RELACIONADAS.

DEPARTAMENTO DE INSCRIPCION Y CERTIFICACION.

- COORDINAR Y VIGILAR QUE ESTUDIEN, CALIFIQUEN E INSCRIBAN LOS TÍTULOS Y DOCUMENTOS A QUE SE REFIEREN LA LEY GENERAL DE BIENES-NACIONALES Y EL REGLAMENTO DEL REGISTRO.
- ASIGNAR EL NÚMERO ORDINAL QUE LE CORRESPONDA A CADA INSCRIPCIÓN.

- SUPERVISAR QUE EXPIDAN LAS CERTIFICACIONES-  
DE INSCRIPCIONES O DE DOCUMENTOS QUE OBREN-  
EN EL REGISTRO, ANALIZANDO LA PROCEDENCIA -  
DE LAS SOLICITUDES.
  
- ATENDER LAS CONSULTAS DE LAS DEPENDENCIAS Y  
ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y TERCEROS -  
QUE LE FORMULEN, CONFORME A DERECHO, SOBRE-  
LA PROPIEDAD INMOBILIARIA FEDERAL QUE SE --  
ENCUENTRA INSCRITA.

DEPARTAMENTO DE FOLIO REAL.

- VERIFICAR QUE SE TRASLADEN AL SISTEMA DE Fo  
LIO REAL LOS ASIENTOS SUBSISTENTES EN LOS -  
LIBROS DEL SISTEMA REGISTRAL.
  
- CUIDAR QUE LAS HOY DELEGACIONES ESTATALES Y-  
DEPARTAMENTOS DE RESERVAS TERRITORIALES Y -  
CONTROL DE BIENES INMUEBLES DE LA SECRETARÍA  
DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, VERIFIQUEN  
LA CORRESPONDENCIA Y OBJETIVIDAD DE LOS DA-  
TOS ACERCA DE INMUEBLES FEDERALES, QUE - --  
OBRAN INSCRITOS EN LIBROS Y FOLIOS REALES.
  
- VIGILAR EL CONTROL DE ENTRADA Y TRÁMITE DE-  
LOS DOCUMENTOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN O CON-  
SULTA EN EL REGISTRO, VERIFICANDO EL DESPA-  
CHO DE LA CORRESPONDENCIA ORIGINADA POR ESOS  
ASUNTOS.
  
- SUPERVISAR QUE SE CLASIFIQUEN, ORDENEN Y --  
CUSTODIEN LOS LIBROS, FOLIOS REALES Y TÍTU-  
LOS DE PROPIEDAD DE INMUEBLES INSCRITOS.

- ESTUDIAR, CLASIFICAR E INSCRIBIR LOS TÍTULO -  
LOS Y DOCUMENTOS A QUE SE REFIERE LA LEY -  
GENERAL DE BIENES NACIONALES Y EL REGLAMENTO  
DEL REGISTRO.
  
- CANCELAR LAS INSCRIPCIONES DE LA PROPIEDAD -  
INMUEBLE FEDERAL CUANDO ASÍ PROCEDA, INFORMAN  
DO DE ESAS CANCELACIONES A LA UNIDAD DE CÓN-  
PUTO E INFORMÁTICA Y A LA SUBDIRECCIÓN DE CA  
TASTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL.
  
- VIGILAR QUE LOS NOTARIOS DEL PATRIMONIO - -  
INMUEBLE O FUNCIONARIOS QUE HAYAN AUTORIZADO  
LA ESCRITURA Y LOS TÍTULOS DE LAS DEPENDEN -  
CIAS QUE HAYAN TRAMITADO LOS EXPEDIENTES - -  
EXPROPIATORIOS, GESTIONEN LA INSCRIPCIÓN DE-  
LOS TÍTULOS DE INMUEBLES FEDERALES EN LOS --  
REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD LOCAL, --  
POR CONDUCTO DE LAS DELEGACIONES ESTATALES -  
DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECO-  
LOGÍA.
  
- SUPERVISAR QUE LAS DELEGACIONES DE LA SECRE  
TARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, HAGAN  
DEL CONOCIMIENTO AL REGISTRO PÚBLICO DE LA-  
PROPIEDAD FEDERAL, QUE UN INMUEBLE FEDERAL -  
SE DESTRUYÓ O DESAPARECIÓ POR COMPLETO, QUE-  
SE DECLARÓ LA NULIDAD DEL TÍTULO DE PROPIE -  
DAD DEL INMUEBLE FEDERAL O QUE POR DECISIÓN-  
JUDICIAL O ADMINISTRATIVA SE ORDENÓ LA CAN -  
CELACIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN LOCAL DE UN INMUE  
BLE FEDERAL, A EFECTO DE QUE SE PROCEDAN A--  
CANCELAR LAS INSCRIPCIONES QUE OBREN EN EL -  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL.

- LLEVAR UNA ESTADÍSTICA ANUAL DE LOS TÍTULOS Y DOCUMENTOS QUE SON OBJETO DE INSCRIPCIÓN O BAJA.
- CONTROLAR LA ENTRADA Y TRÁMITE DEL TÍTULO Y DOCUMENTOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN O CONSULTA EN EL REGISTRO, DESPACHANDO LA CORRESPONDENCIA ORIGINADA POR ESOS ASUNTOS.
- TRASLADAR AL SISTEMA DE FOLIO REAL LOS ASIENTOS SUBSISTENTES EN LOS LIBROS DEL SISTEMA REGISTRAL.
- SOLICITAR A LAS HOY DELEGACIONES ESTATALES DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, QUE VERIFIQUEN LA CORRESPONDENCIA Y OBJETIVIDAD DE LOS DATOS ACERCA DE INMUEBLES QUE OBRAN INSCRITOS EN LOS LIBROS Y EN LOS FOLIOS REALES, CON LA REALIDAD.

#### OFICINA DE CERTIFICACIONES Y GUARDA.

- EXPEDIR TODA CLASE DE CERTIFICACIONES DE TÍTULOS Y DOCUMENTOS QUE OBRAN EN EL REGISTRO, ANALIZANDO LA PROCEDENCIA DE LAS SOLICITUDES.
- INFORMAR A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL CUANDO SE DETECTEN INMUEBLES FEDERALES DEL SECTOR CENTRAL QUE NO ESTÉN TITULADOS Y QUE POR SU NATURALEZA DEBERÍAN TENER TÍTULO DE PROPIEDAD PARA REGULARIZAR LA SITUACIÓN.



- SOLICITAR A LAS DELEGACIONES ESTATALES DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA QUE REALICEN LA BÚSQUEDA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD LOCAL, -- PARA COTEJAR DATOS Y LOCALIZAR ANTECEDENTES QUE PERMITA SE AMPLÍE LA INFORMACIÓN SOBRE INMUEBLES FEDERALES.
  
- CLASIFICAR, ORDENAR Y CUSTODIAR LOS LIBROS, FOLIOS REALES Y TÍTULOS DE PROPIEDAD DE -- INMUEBLES INSCRITOS.
  
- ELABORAR, CLASIFICAR Y CONTROLAR LOS ÍNDICES DE LOS PROTOCOLOS Y DE LOS FOLIOS REALES.
  
- PROPORCIONAR AL PERSONAL DEL REGISTRO LOS DOCUMENTOS E INFORMES QUE LE REQUIERAN, PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES.

1.3. DEFICIENCIAS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL.

1. CARECE DE UN SISTEMA DE DEPUTACIÓN EN LA-- INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS ASIENTOS REGISTRALES, RESPECTO A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA FEDERAL.
  
2. PRESENTA UN RETRASO SOBRE LA SITUACIÓN -- ACTUAL DE LOS INMUEBLES EN RELACIÓN CON -- LOS TITULARES DEL DERECHO DE PROPIEDAD, -- ASÍ COMO DE LOS USOS, APROVECHAMIENTOS QUE ACTUALMENTE ESTAN DESTINADOS.

3. OMISIÓN A LAS INSCRIPCIONES DE BAJAS PARCIALES DE LOTES EN PREDIOS QUE CONFORMAN LAS COLONIAS DE PROPIEDAD FEDERAL.
4. INADECUACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE PREDIOS-SUJETOS AL RÉGIMEN EJIDAL Y COMUNAL.
5. LA FALTA DE INFORMACIÓN POR PARTE DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, DE LOS ACTOS JURÍDICOS QUE REALIZAN RESPECTO A INMUEBLES.
6. PARCIALIDAD EN LA INFORMACIÓN QUE TIENE DE LOS INMUEBLES FEDERALES REGISTRADOS.
7. LA NO DETERMINACIÓN DEL TIEMPO QUE DEBERÁ TOMAR UNA INSCRIPCIÓN PREVENTIVA PARA PASAR EN FORMA DEFINITIVA.
8. NO OBRA LA SUFICIENTE COORDINACIÓN ENTRE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO Y LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, EN MATERIA INMOBILIARIA FEDERAL.
9. LA INEXISTENCIA DE UN BANCO DE DATOS INMOBILIARIOS.
10. INADECUACIÓN DE LAS SANCIONES ESTABLECIDAS EN EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL RESPECTO A LOS REGISTRADORES ( SERVIDORES PÚBLICOS ).

FUNDAMENTACIONES DE PROPOSICIONES PARA  
CORREGIR Y PROVOCAR MEJORAMIENTO AL --  
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD FEDE-  
RAL.

I. FUNDAMENTO DE PROPOSICIONES.

AÚN TAMBIÉN, LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS SE VUELVEN OBSOLETAS CUANDO NO SON SATISFECHOS EN FORMA ADECUADA Y CON LA OPORTUNIDAD REQUERIDA LOS SERVICIOS QUE PROPORCIONAN, POR LO QUE ES NECESARIO QUE SE TRANSFORMEN DE ACUERDO CON UNA REDEFINICIÓN SUBSTANCIAL DE OBJETIVOS Y POLÍTICAS, QUE FUNDAMENTEN LA TOMA DE POSICIONES, INCORPORANDO SISTEMAS Y MECANISMOS QUE INSTRUMENTEN MEJOR SU REALIZACIÓN.

ES COMO DE ESTA MANERA SE DEBE IMPLEMENTAR UN CONJUNTO DE FACTORES DE CAMBIOS, EN EL QUE SE REALICEN ACCIONES CUYO FIN ES EL AUMENTO DEL GRADO DE RACIONALIDAD Y DINAMISMO EN LAS OPERACIONES, CON EL PROPÓSITO CONCRETO DE PROPORCIONAR CON ADECUACIÓN LOS SERVICIOS QUE REQUIERE LA SOCIEDAD.

EL DESARROLLO DE TRABAJOS TÉCNICOS ENCAMINADOS A IDENTIFICAR LAS CONDICIONES CON QUE OPERA EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL Y CON LA OBSERVACIÓN Y REVISIÓN DE SU REORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO, SE LOGRARÁ LA OPTIMIZACIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS Y MATERIALES DEL MISMO.

NO SE PODRÍA ENTENDER LA ESENCIA INSTITUCIONAL DE UN REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, SIN EL ESTUDIO Y VIGILANCIA DE SUS PRINCIPIOS: ESPECIALIDAD, TRACTO SUCESIVO, LEGALIDAD, LEGITIMIDAD Y PUBLICIDAD. ESTOS PRINCIPIOS PERMITEN DELIMITAR CON PRECISIÓN EL ALCANCE DEL CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO, ESTABLECIENDO UNA CORRECTA CONTINUIDAD CAUSAL ENTRE LOS SUCESIVOS EPISODIOS QUE INTEGRAN LA REALIDAD JURÍDICA, PARA ALCANZAR CON UN GRADO ÓPTIMO DE CONCIENCIA, LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN LA SUBSTANCIA REGISTRAL.

POR OTRA PARTE, EL EMPLEO RACIONAL DEL EQUIPO --  
TÉCNICO Y HUMANO QUE INTERVIENEN EN LOS PROCESOS DE REGIS-  
TRACIÓN, SON FACTORES QUE SIN DUDA SE CONJUNTAN PARA CI --  
MENTAR LA CONFIANZA DE ESTE BASTO MUNDO DE OPERACIONES, --  
LAS QUE DEBERÁN CONTEMPLAR UN RIGUROSO ÓRDEN DE PRESENTA -  
CIÓN, PARA QUE SURTAN EFECTOS LEGALES PROBATORIOS, EN ORDEN  
A LA PRELACIÓN DE LA PRESENTACIÓN DOCUMENTAL, LO QUE ORIGI  
NA MEJORAR LOS MEDIOS DE CONTROL DE LAS DISTINTAS FASES --  
DEL PROCEDIMIENTO.

ASIMISMO ES DE SUMA IMPORTANCIA EN MATERIA DE --  
INSCRIPCIÓN, DETERMINAR EL TIEMPO DE DURACIÓN, RESPECTO A-  
LAS INSCRIPCIONES PREVENTIVAS EN LOS SISTEMAS REGISTRALES-  
EXISTENTES, YA QUE SIN ESTE TÉRMINO, SE PRODUCEN LESIONES-  
A TERCERAS PERSONAS INTERESADAS EN EL ACTO JURÍDICO REGIS-  
TRAL.

AHORA BIEN, EN UN ESTADO DE DERECHO, EL ÁMBITO -  
DE ACCIÓN DE LOS PODERES PÚBLICOS ESTÁ DETERMINADO POR LA-  
LEY, Y LOS AGENTES ESTATALES RESPONDEN ANTE ÉSTA POR EL --  
USO DE LAS FACULTADES QUE EXPRESAMENTE SE LES CONFIERE. --  
DEBIÉNDOSE PRESERVAR EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD EN EL SER -  
VICIO PÚBLICO EN GENERAL, Y EN EL FUNCIONAMIENTO DEL REGIS  
TRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL EN PARTICULAR, A TRAVÉS  
DE LA CREACIÓN DE CRITERIOS ESTRICTOS DE SELECCIÓN DE PER-  
SONAL Y DE LA INSTRUMENTACIÓN DE LOS MECANISMOS ADECUADOS-  
DE SU SUPERVISIÓN.

## CONCLUSIONES.

1. LA CREACIÓN DE UN PROGRAMA ESPECIAL DE DEPURACIÓN A LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS ASIENTOS-REGISTRALES ( ANTIGUO SISTEMA REGISTRAL EN LIBROS) PARA SU INCORPORACIÓN DENTRO DE UN NUEVO SISTEMA DEL " FOLIO REAL".

PARA PODER LLEVAR A CABO DICHO PROGRAMA SE DEBECONTAR CON LOS ASPECTOS SIGUIENTES: RECURSOS HUMANOS Y RECURSOS FINANCIEROS, AHORA BIEN, CABE--DESTACAR RESPECTO A LOS RECURSOS ANTES MENCIONADOS, QUE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN--DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL NO CUENTA --CON EL PERSONAL SUFICIENTE, ASÍ COMO CON LOS MEDIOS ECONÓMICOS, DERIDO AL RECORTE PRESUPUESTAL--QUE LLEVA A CABO LA ACTUAL ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL.

2. POR TAL MOTIVO, ES MENESTER MENCIONAR UNA SEGUNDA PROPOSICIÓN: DAR PRIORIDAD A LAS FUERZAS PROFESIONALES Y APROVECHAR SU POTENCIALIDAD , INCREMENTANDO EL SERVICIO SOCIAL DE ACUERDO CON LA --COMISIÓN COORDINADORA DEL SERVICIO SOCIAL DE --ESTUDIANTES DE LAS INSTITUCIONES DE EDUCACIÓN SUPERIOR ( COSSIES ), ASÍ COMO AL PLAN OPERATIVO--DEL SERVICIO SOCIAL DE LA PROPIA SECRETARÍA DE --DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.

3. SIENDO VARIABLE EL NÚMERO DE LAS COLONIAS QUE --CONFORMAN EL ACERVO PATRIMONIAL DEL ESTADO, ES --DE DARSE A LA TAREA PRIORITARIA DE INSCRIBIR LAS BAJAS PARCIALES QUE AFRONTAN LOS PREDIOS EN DICHAS COLONIAS, YA QUE CON ESTA FINALIDAD SE LOGRARÁ UNA MAYOR EFICACIA E INFORMACIÓN DÁNDOLE --

ASÍ AGILIZACIÓN AL PROCEDIMIENTO QUE REALIZA LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, COMO FUNCIÓN A SERVICIO PÚBLICO, COMO ÓRGANO DEL ESTADO.

4. DADO EL RETRASO QUE PADECE EL REGISTRO PÚBLICO - DE LA REPÚBLICA FEDERAL DEBIDO A LA CARGA DE TRABAJO Y A LA FALTA DE SISTEMATIZACIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS, ENTRE OTROS ASPECTOS, ES NOTORIA LA INADECUACION DE LAS INSCRIPCIONES QUE SE LLEVAN A CABO, RESPECTO A LOS PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN SUJETOS AL RÉGIMEN EJIDAL Y COMUNAL, POR LO QUE ES DE PROPONERSE, DE ACUERDO CON LA EXISTENCIA DEL REGISTRO AGRARIO, NO INSCRIBIR ESTOS PREDIOS YA QUE SU INSCRIPCIÓN ES FUNCIÓN DE ESTE -- REGISTRO.
5. REQUERIR DE UN INFORME SEMESTRAL O ANUAL POR PARTE DE LAS DEPENDENCIAS DE LA FEDERACIÓN, ASÍ COMO DE LA ENTIDADES DE PARTICIPACIÓN ESTATAL RESPECTO A INMUEBLES.
6. SE PUBLIQUE UN FOLLETO QUE CONTENGA EL REGISTRO DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD FEDERAL DISPONIBLES PARA QUE SEAN SOLICITADOS DE ACUERDO CON LAS -- NECESIDADES DE LAS DEPENDENCIAS DE LA FEDERACIÓN, ASÍ COMO ENTIDADES DE PARTICIPACIÓN ESTATAL SEGÚN EL CASO.
7. LA INSCRIPCIÓN CONSTITUYE LA FUNCIÓN PRINCIPAL - DEL REGISTRO, YA QUE SE PUEDE AFIRMAR CATEGÓRICAMENTE QUE DESDE EL MOMENTO QUE SE PRODUCEN -- LOS EFECTOS DEL ACTO JURÍDICO INSCRITO, SERÁN -- PROTEGIDOS LOS INTERESES DEL TITULAR CONTRA --

TERCERAS PERSONAS. POR ÉSO ES DE SUMA IMPORTANCIA DETERMINAR EL TIEMPO QUE DEBE PERDURAR UNA INSCRIPCIÓN PREVENTIVA, LO CUAL NO ESTÁ ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, POR LO QUE SE PROPONE UN AÑO DE DURACIÓN, PARA QUE AL TÉRMINO DE ÉSTE, DICHA INSCRIPCIÓN PASE A SER DEFINITIVA.

8. LLEVAR A CABO UN PROGRAMA DE COORDINACIÓN POR PARTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, ASÍ COMO CON LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO Y LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, YA QUE POR SUS FACULTADES EN MATERIA PRESUPUESTAL, INCIDEN DIRECTAMENTE EN LA AUTORIZACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS, PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES O DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARTICULARES, QUE TOMEN A SU SERVICIO LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DEL SECTOR PÚBLICO FEDERAL.
9. LA IMPLANTACIÓN DE UN BANCO DE DATOS INMOBILIARIOS, QUE APROVECHANDO LAS VENTAJAS DE LOS EQUIPOS CIBERNÉTICOS, COMO LO SON LOS SISTEMAS MODERNOS DE COMPUTACIÓN ELECTRÓNICA, PERMITA LLEVAR UN CONTROL ACTUALIZADO DE LOS INMUEBLES QUE INGRESAN Y EGRESAN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL, ASÍ TAMBIÉN QUE CONTenga LAS CARACTERÍSTICAS DE DICHS INMUEBLES PARA APLICAR SU MAYOR APROVECHAMIENTO, USO O DESTINO, DANDO PRIORIDAD DE DERECHO DE PETICIÓN A



LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DEL SECTOR -- PÚBLICO FEDERAL O AÚN A PARTICULARES BENEFICIARIOS DE UNA CONCESIÓN O PERMISO DE -- USO, EN POCAS PALABRAS, APLICAR UNA POLÍTICA DE ADMINISTRACIÓN Y ÓPTIMO APROVECHAMIENTO DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD FEDERAL.

10. ESTABLECIDO EL RÉGIMEN VIGENTE DE RESPONSABILIDADES EN LA ACTUAL ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, LA RENOVACIÓN MORAL DE LA SOCIEDAD EXIGE UN ESFUERZO POR PARTE DE -- LOS SERVIDORES PÚBLICOS, PARA QUE SE COMPORTEN CON HONRADEZ, LEALTAD, IMPARCIALIDAD, ECONOMÍA Y EFICACIA, DURANTE EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES.

TOMANDO COMO BASE LOS PÁRRAFOS QUE ANTECEDEN, SE CONSIDERA, QUE EN MATERIA DE SANCIONES, DEBERÁN MODIFICARSE, LAS QUE ESTIPULA EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, ADOPTANDO LO QUE ESTABLECE LA LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS.

OBRAS CONSULTADAS.

- BONNARD, ROGER. DROIT ADMINISTRATIF. SIREY. PARIS.-  
1926
- CORRAL Y DE TERESA, LUIS. DERECHO REGISTRAL, EDITORIAL --  
PORRÚA, MEXICO, 1979.
- CASTRO MARROQUIN. DERECHO DE REGISTRO, EDITORIAL PO -  
RRÚA, MÉXICO, 1972.
- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA --  
PROPIEDAD. EDITORIAL PORRÚA, 1972.
- GABINO FRAGA. DERECHO ADMINISTRATIVO, EDITORIAL -  
PORRÚA, MÉXICO, 1971.
- GARCIA CONI, RAUL. DERECHO REGISTRAL APLICADO, LIBRERÍA  
JURÍDICA LA PLATA, ARGENTINA, 1972.
- HAURIOUR MAURICE. PRECIS DE DROIT ADMINISTRATIF ET DE  
DROIT PÚBLIC. SREY, PARIS, 1914.
- PEREZ LASALA, JOSE LUIS. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL, --  
EDICIONES DE PALMA, BUENOS AIRES, --  
1965.
- ROCA SASTRE. DERECHO HIPOTECARI. BASH CASA EDITO-  
RIAL, TOMO I Y II, BARCELONA, 1979.
- SANZ FERNANDEZ, ANGEL. INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO,  
INSTITUTO EDITORIAL REUS, VOL. I, --  
MADRID, 1955.

SERRA ROJAS, ANDRES. DERECHO ADMINISTRATIVO, EDITORIAL -  
PORRÚA, MÉXICO, 1977.

VILLALOBOS ESQUINCA, ENRIQUE. LA JUSTIFICACIÓN JURÍDICA, FUN-  
CIÓN Y EFECTOS QUE ORIGINA EL REGIS-  
TRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD COMO - -  
ORGANO DEL ESTADO. TESIS PROFESIONAL  
ENEP. ACATLAN, UNAM.

### REVISTAS.

BUSTAMANTE, EDUARDO. PATRIMONIO. REVISTA NÚM.1 SECRETARÍA  
DEL PATRIMONIO NACIONAL, 1960.

### JURISPRUDENCIA.

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, APÉNDICE AL SEMINARIO JU-  
DICIAL DE LA FEDERACIÓN CUARTA PARTE, TERCERA SALA, JURIS-  
PRUDENCIA, 1917 A 1960.

### LÉGISLACION CONSULTADA.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXI-  
CANOS.  
CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
LEY DE SECRETARÍAS Y DEPARTAMENTOS DEL ESTADO.  
LEY SOBRE CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DE LOS BIENES-  
INMUEBLES FEDERALES.  
LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL.  
LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.  
LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES  
PÚBLICOS.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD-  
Y DEL COMERCIO.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD-  
FEDERAL.

REGLAMENTO INTERIOR DE LA EXTINTA SECRETARÍA DE-  
ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS.

REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARRO-  
LLO URBANO Y ECOLOGÍA.

PLAN DE DESARROLLO URBANO.