



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS
PROFESIONALES**

A C A T L Á N



**Breve estudio sobre la problemática
de los procedimientos de inmatricu-
lación como figuras jurídicas para
regularizar la tenencia de la tierra
en el Distrito Federal**

TESIS PROFESIONAL

**Que para obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO**

P r e s e n t a

María Dolores Chávez García

Acatlán, Naucalpan de Juárez, México 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

	Pág.
INTRODUCCION	1
CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS	5
- LA POSESION COMO REQUISITO PREVIO A LA IN MATRICULACION.....	10
- FORMAS PROCESALES PARA SU TRAMITACION ...	23
- JUSTIFICACION DE LA EXISTENCIA DEL PROCE- DIMIENTO DE INMATRICULACION	40
- REGULACION DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INMA- TRICULACION EN EL CODIGO CIVIL Y PROCESAL VIGENTE	43
CAPITULO II. EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE -- INMATRICULACION	51
- CONCEPTO	54
- OBJETO	60
- REQUISITOS DE FORMA Y FONDO QUE DEBE CON- TENER LA SOLICITUD DE INMATRICULACION -- (PROCEDIBILIDAD).....	68
- DIFERENTES FASES DEL PROCEDIMIENTO ADMI-- NISTRATIVO DE INMATRICULACION	98
- NATURALEZA DE LA RESOLUCION Y RECURSOS ...	104
- PROTOCOLIZACION E INSCRIPCION EN EL REGIS- TRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMER-- CO.....	120
- EFECTOS CONTRA TERCEROS	127

CAPITULO III. PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE INMATRICULACION	132
- CONCEPTO	133
- OBJETO	142
- REQUISITOS DE FORMA Y FONDO DE LA SOLICITUD	148
- DIFERENCIAS Y CONCEPTO DE JURISDICCION VOLUNTARIA EN RELACION CON LA INMATRICULACION	165
- RESOLUCION Y SU NATURALEZA, RECURSOS.....	169
- PROTOCOLIZACION E INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO	173
- EFECTOS CONTRA TERCEROS	175
 CAPITULO IV. SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS ENTRE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE INMATRICULACION Y JUDICIAL.	 178
- SEMEJANZAS	178
- DIFERENCIAS	183
 CAPITULO V. NATURALEZA DE LA RESOLUCION TANTO ADMINISTRATIVA COMO JUDICIAL DE LA INMATRICULACION	 186
- SU COMPARACION CON LA COSA JUZGADA	186
- JURISPRUDENCIA AL RESPECTO	188
- CRITERIOS DE LA AUTORIDAD JUDICIAL SOBRE INMATRICULACION	196
CONCLUSIONES	198
BIBLIOGRAFIA	203

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

Hablar de inmatriculación no es fácil, si partimos de un tema que no ha sido tratado por los estudiosos de la materia, pero partimos de la institución registral para la inscripción de inmuebles en el Distrito Federal y que con la actividad jurídica regula la incorporación al sistema registral de inmuebles que no ha nacido a la vida registral, siendo estos a los que enfocaremos nuestro esfuerzo para aportar las consideraciones referidas al tema.

Por ello una de las modalidades para escriturar la propiedad privada es la Inmatriculación de Inmuebles -- que se caracterizan porque ellos no han sido inscritos a favor de persona alguna en el Registro Público de la Propiedad y se incorporaran como primeras fincas al sistema registral ya sea en el procedimiento administrativo o judicial, siendo considerada esta materia de orden público, dicho de otra forma el registro de inmuebles se constituye en un acto potestativo, dado que impide a terceros que -- aprovechen en su favor la falta de inscripción de las fincas que se rigen por este procedimiento.

En el presente trabajo considero de vital importancia el coadyuvar en la solución del tráfico inmobiliario que día a día se sucede, en virtud a que nuestras leyes no regulan en forma obligatoria la inscripción de los mismos al sistema registral que se realiza en los folios reales que dejan prácticamente en el olvido el tradicional sistema de inscripciones en libros del Registro Público de la Propiedad ya que en algunas ocasiones no operaba con la funcionalidad que se había previsto, debido a mutilaciones y otras desventajas que presentaba.

Sin embargo la inmatriculación cumple una función jurídica social en virtud a la regulación que contempla el código sustantivo respecto a estos procedimientos que trae consigo la titulación de la tierra, que se desprende donde no hay título o es defectuoso a consecuencia de la transmisión de derechos de propiedad y posesión en forma irregular o derivado de documentos transmitidos de generación en generación entre los particulares, quienes se adjudicaban o transmitían derechos posesorios y llegando a sucederse la posesión con documentos carentes de toda formalidad, dando lugar como lo he mencionado al tráfico inmobiliario que no proporciona ninguna garantía jurídica a la propiedad, y -- sin embargo también da lugar a la evasión de los impuestos

al fisco.

No quiero dejar de mencionar que una gran parte de inmuebles irregulares se han generado de los asentamientos humanos en las periferias y que conyevan el generar esta actividad en los diversos organismos gubernamentales -- quienes tratan de encontrar solución a este problema.

Cierto es que la lucha por la posesión, ha sido primordial para el individuo, quien la adquiere en función a la gran necesidad de vivienda en las zonas periféricas a los centros de trabajo, por esta razón la concentración demográfica de población en el Distrito Federal, ha motivado que el problema de tenencia de la tierra en torno a su regularización se ofrezca interminable; ya que aunque parezca obvio mencionar día a día se constituyen colonias marginadas sin servicios de infraestructura, aisladas al progreso de la urbanización.

Sin embargo para la realización de este trabajo se ha dividido en el estudio de la Inmatriculación de Inmuebles Administrativa y Judicialmente, con el apoyo en -- las leyes que nos rigen y que son motivo de análisis del problema de la irregularidad en torno a la propiedad.

Por ello las aportaciones para su tramitación -- son de los ordenamientos legales que nos dan la pauta para la elaboración de este trabajo, y con el mejor propósito - de que el mismo pueda ser de utilidad a mis compañeros en esta profesión, y también solicitando la benevolencia de - quienes me favorezcan en su lectura por las consideracio-- nes y posibles omisiones en su realización.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS

LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO

La propiedad ha sido uno de los elementos más importantes para el hombre a lo largo de la historia, de tal manera que podemos afirmar que todas las luchas sociales, en mayor o menor medida han sido originadas por ésta; pudiéndose afirmar que conforme la propiedad se encuentra suficientemente regulada, la paz social es manifiesta, entendiéndose a contrario sensu su mala regulación.

En este orden de ideas tenemos que los romanos no tuvieron una clara definición de lo que es la propiedad, ya que como se dice: "los romanos no definen el derecho de propiedad, que en efecto escapa a toda definición por su sencillez y extensión, pues es el derecho más completo que se pueda tener sobre una cosa corporal. Por eso sólo se limitan a estudiar los diversos beneficios que procura la propiedad. Por lo que en el lenguaje ordinario de los juris-consultos romanos, tener la propiedad de una cosa es -

poseer la cosa misma". (1)

Además desde los primeros siglos de este grandío so pueblo romano, la propiedad se organizó conforme a reglas precisas, ya que los romanos sólo admiten una clase de propiedad, lo que llamaron el dominium ex jure quiritium, que determinan que se es o no propietario. Así pues, quien tiene el jus utendi, el jus fruendi y el jus abutendi, tiene sobre las cosas un poder absoluto, características de la propiedad hasta antes de nuestra magna Constitución de 1917.

Por otra parte la teoría de la posesión se desarrolló lentamente en el Derecho Romano, gracias a la influencia de las necesidades prácticas que en función de una teoría de los pensadores, de donde se ha criticado la obscuridad que sobre ésta reino hasta tiempos de la República. De esta manera en este tiempo se estableció que para poseer era necesario "el hecho y la intención". Se posee corpore y animo: a) Corpore: es el elemento material, y es para el poseedor el hecho de tener la cosa físicamen-

(1) Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editora Nacional. México, 1975, pág. 229.

te en su poder; b) Animo: es el elemento intencional, y es la voluntad en el poseedor de conducirse como amo con respecto a la cosa; es lo que los comentadores llamaban el animus domini. Todos los que reunían estos dos elementos poseían en realidad, y eran: el propietario; el que había adquirido una cosa recibiendo tradición a non domino; y el mismo ladrón, toda vez que con la retención material de la cosa robada es su voluntad disponer de ella como si fuese el amo". (2)

LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCION DE 1917

Expuesto el antecedente anterior, consideramos necesario hacer referencia a la exposición de motivos que sobre el artículo 27 Constitucional planteó el constituyente Molina Enriquez, quien explicó "que en el régimen colonial de las tierras la propiedad de todas las tierras perteneció a la corona española, quien generosamente permitió a los particulares constituir la propiedad privada, pero fue una propiedad precaria, restringida. Explicó que esa situación prevaleció hasta el porfiriato, régimen que declaró la propiedad absoluta al tipo romano, pero que la

(2) Petit, Eugene. Op. Cit., pág. 239.

nueva legislación se ligaba con la colonial, por lo cual la nación tomaba el lugar de la corona española, como propietaria absoluta de todas las tierras, lo que la capacitaba para administrar las tierras del subsuelo como mejor le conviniera". (3)

En el texto anterior se denota el vuelco de los constituyentes hacia la titularidad de la tierra por parte de la propia nación, a fin de consagrar principios soberanos sobre ésta, en beneficio de los nacionales desprotegidos.

Sin entrar al proceso evolutivo de nuestro artículo 27 Constitucional hemos de decir que desde el propio día en que fue promulgada la Carta Magna de 1917, se alzaron para condenarla por sus avanzadísimas concepciones sociales, ya que significaban una verdadera revolución de la concepción de la propiedad.

Con el artículo en comentario el movimiento social se justificó y aquel pueblo, el pueblo de México "melancólico por naturaleza, se alegró; al fin, la tierra iba

(3) Carpizo, J. La Constitución Mexicana de 1917, UNAM, México, 1979, pág. 111.

a ser de él y él de la tierra. Steinbeck, con gran visión ha escrito: "si un hombre posee un trozo de tierra, esta tierra es de él, una parte de él, igual a él. Si tiene apenas un poco de tierra para andar por ella y palparla y ponerse -- triste si no produce y feliz si la lluvia la fertiliza, entonces esa tierra es él, y él se siente grande con su tierra. Es así "y así será mientras el hombre habite este -- planeta". (4)

Bástenos este sencillo esbozo histórico de dos - de los más grandes momentos en la historia del hombre, para tener presente que la propiedad arraiga, y da vida al - hombre, de tal manera que nuestro tema sobre la inmatriculación es una prolongación de la idea del Congreso Constituyente, ya que al establecer nuestra legislación administrativa y civil la posibilidad del procedimiento que tratamos está beneficiando principalmente a la clase menos protegida, a veces olvidada y pendiente de completa reivindicación, eso es lo que ha motivado este trabajo, y por eso - hemos hecho mención, valga la repetición de estos momentos de la vida de la humanidad.

(4) Carpizo, J. Op. Cit., pág. 121.

LA POSESION COMO REQUISITO PREVIO A LA INMATRICULACION

La posesión es importante históricamente en nuestro derecho civil, porque nos remonta a la antigüedad desde que existe el derecho romano, encontrando que los juristas consultos requerían para la existencia de la posesión dos elementos; uno material y objetivo denominado corpus y el otro intencional o subjetivo llamado ánimus.

En función a estos dos elementos, encontramos -- que la posesión es muy importante, para que se pueda dar -- la figura de la Inmatriculación Administrativa, dado que -- por la posesión, se derivan una serie de documentos indicadores de como se ha ido transmitiendo la posesión de generación en generación y la palabra posesión es sinónimo de estar asentado en un lugar y nos indica a la vez que si no existe posesión, no es posible tomar la presunción de una propiedad o de un derecho que se adquiere, por los poseedores de determinados predios para pretender inscribir su inmueble al sistema registral, de esta forma analizamos objetivamente que previo a inmatricularse un predio, debe existir una posesión, que en los términos de la fracción V y -- del artículo 3046 nos indica que requisito previo a la po-

sesión y algún documento ya sea que este defectuoso o que exista, va hacer necesario con esto llegar a una solución jurídica de actos encaminados a Inmatriculación de estas fincas.

La posesión es la figura jurídica, que nos indica las bases para poder regularizar, para poder llegar ha establecer esta figura jurídica, cuyo objetivo es la incorporación al sistema registral de los predios que nunca han sido inscritos a favor de persona alguna.

La posesión nos indica el poder que se ejerce sobre una cosa, existiendo los dos elementos de que hablamos existe una presunción jurís-tanto del dominio de ese inmueble a favor de quien la tiene, en tanto estas personas van hacer valer su derecho a la posesión, que es protegida por nuestro Código Civil, que es regulada por nuestro Derecho Procesal Civil y que de aquí derivan una serie de acciones para su protección, por ende la propiedad va a ser la secuencia y por tanto la culminación de esa posesión y por hecho damos que la posesión es la base de nuestro trabajo, entendiéndose que se va ha ejercer el derecho real que se tiene y que en este caso el poseedor no lo ha sido por diversos años, mismos que reglamenta nuestro Cód

go Civil Procesal; pero que llega un momento en que necesitamos que existan los elementos necesarios que se marcan independientemente a la posesión para poder escriturar un predio a favor del poseedor o sea de quien viene detentando la cosa, la que la viene reteniendo en poder suyo, presumiéndose entonces lo que nos dice concretamente el artículo 790 del Código Civil Vigente, "que es poseedor de una cosa, el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo que dispone el artículo 793, que nos indica que el poseedor de un derecho es el que goza de él".

Analizando la posesión y el ejercicio de este derecho encaminado a la obtención de un título fehaciente -- que acredita la posesión mediante su inscripción o atendiendo a los presupuestos procesales de obtener la propiedad que se detenta como hemos dicho en relación a la posesión y el tiempo para adquirirla en propiedad de acuerdo a la ley de la materia el poseedor podrá acreditar por diversos medios utilizando el procedimiento; administrativo o judicial para ello, en regularizar la tenencia de la tierra, mencionare de manera global los procedimientos:

Información de dominio, Información posesoria, Resolución Judicial que la ordene, la inscripción del Con-

trato Privado de compraventa, mediante la Inscripción de un Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, que convierte un bien de dominio privado en inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto; y la inmatriculación judicial, además y sin perjuicio de otros que no son motivo de estudio en este trabajo.

El poseedor podrá conducirse por la vía administrativa o judicial para poder obtener un documento que lo ampare como propietario de la posesión que hasta el momento detenta.

Es necesario cubrir la requisición que contemplan las leyes respectivas incluyéndose el reglamento interior del Registro Público de la Propiedad, ya que en ejercicio de los actos jurídicos y administrativos que se ejecuten podrán inmatricular sus fincas para que ellas sean incorporadas con primeras en el Registro Público de la Propiedad, cuya función específicamente es el registro de los actos de dominio celebrados entre particulares.

Así encontramos que para inmatricular un inmueble, es indispensable que se conjunten los elementos, cir-

cunstances y requisitos de la prescripción que como sabemos se basa en la posesión.

La ley sustantiva de la materia trata la jurisdicción voluntaria, siendo ella la figura jurídica relacionada a las informaciones como figuras jurídicas y que mediante la resolución que se emita sirve una vez inscrita en el Registro Público de la Propiedad como título posesorio a sus promoventes.

Estas informaciones justifican la posesión detenida, por medio de los actos declarativos de los particulares, poseedores de predios que no hayan sido inscritos con anterioridad en el sistema registral, esto solamente será acreditable mediante la petición al Registro Público de la Propiedad, de un Certificado de no Inscripción del inmueble que se describe y si no esta inscrito el bien raíz a favor de ninguna persona se promoviera la inmatriculación tratándose en todo tiempo de acreditar la posesión como medio legal para posteriormente convertirse en propietario del inmueble no inscrito, las informaciones se llevan a cabo con o sin exhibición de documentación, ya que por su misma naturaleza se formaliza o convalida la voluntad de los contratantes ante la autoridad en los términos del ar-

artículo 3005, Código Civil vigente, además requiere de --
 otras probanzas como son las testimoniales y con citación
 de los vecinos colindantes a efecto de que puedan proceder
 de antemano sin que medie oposición de un tercero con me--
 jor derecho, ya que si esto sucede se suspenderá dejando --
 al opositor la reservación de su derecho para que lo inter--
 ponga en la vía correspondiente, y en este caso se suspen--
 derá el curso de tal información y quedará como hemos men--
 cionado, sin efecto.

La Inmatriculación es el camino que procesalmen--
 te hablando respecto a un predio sin antecedentes registra--
 les puede utilizar el promovente para acreditar o justifi--
 car un hecho posesorio ante la autoridad competente siendo
 ella de carácter Administrativo o Judicial.

La Inmatriculación Administrativa, tiene la ven--
 taja procesalmente hablando de economía, por ser más expe--
 dita la interposición de solicitud de inmatriculación y --
 también la obtención de la resolución y la inscripción de
 ella en el Registro Público no obstante, el procedimiento
 judicial de inmatriculación sigue su curso en forma simi--
 lar al administrativo pero aquí es con citación a los co--
 lindantes vecinos y al Ministerio Público, pero también --

procesalmente no atiende al principio de la economía y en este renglón también la resolución que no es una sentencia, es inscrita en el Registro Público de la Propiedad, -- así podemos decir en ambos procedimientos que la resolu--- ción en este caso es inscrita previo mandamiento expreso - del Director del Registro Público de la Propiedad o del C. Juez Competente donde se ha radicado la información, en su caso cada uno ordenará su protocolización ya que el Dere-- cho Notarial se ve implicado en la regularización de la -- tenencia de la tierra, es evidente que el Notario Público es el personaje que participa invariablemente en estos actos de inscripción de los derechos reales.

Hacemos mención a que "Derecho Notarial, es aque lla rama científica del derecho público que, constituyen-- do un todo orgánico, sanciona en forma fehaciente las rela-- ciones jurídicas voluntarias y extrajudiciales mediante la intervención de un funcionario que obra por Delegación del poder público". (5)

Indudablemente la función del derecho notarial - es indispensable para regular la manifestación de las rela

(5) Bañuelos Sanchez Froylan. Derecho Notarial. 3a. Edición. Edi-- torial Cárdenas Editor y Distribuidor. pág. 80.

ciones jurídicas en el individuo desde todo tiempo ya que siempre a existido la relación contractual, ya que la inmatriculación es la regulación de un acto bilateral de voluntades respecto a los inmuebles que nos ocupan.

Sin embargo en la Resolución Administrativa irá siempre impresa una advertencia para proteger derechos de terceros y a continuación la menciono:

"Artículo 3057. La Resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que ordene la inmatriculación además de expresar los fundamentos en que se apoye, - deberá comprender la siguiente advertencia:

"ESTA RESOLUCION NO PREJUZGA SOBRE DERECHOS DE - PROPIEDAD O POSESION A FAVOR DEL SOLICITANTE O DE TERCEROS.

La información, una vez que ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad sin que exista oposición de ninguna índole podrá atenderse a los beneficios del artículo 3050 de la Ley de la materia que a la letra dice:

"Transcurridos cinco años desde que se practicó la inscripción sin que en el Registro Público aparezca al-

gún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de que la prescripción y ordene se haga en el Registro Público la inscripción de dominio correspondiente".

Hemos dicho que la inmatriculación se practicará mediante las informaciones de dominio y posesoría, también mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años, sin embargo en todos ellos deberá presentarse la promoción respectiva, el certificado de no inscripción, boletas que acrediten que el predio esta al corriente en el impuesto predial que se manifieste bajo protesta de decir verdad que se está poseyendo y nombre del poseedor, las publicaciones de los extractos de la solicitud en intervalos de diez días, citación a colindantes y que no exista oposición al procedimiento, sustanciándose conforme a el Reglamento del Registro Público y Leyes de la materia, además también podrá obtenerse la inmatriculación mediante la inscripción de un derecho publicado en el Diario Oficial de la Federación, también que convierte en -

bien de dominio privado un inmueble, que no tiene tal carácter o de tal título o títulos que se expidan confundamento en aquel decreto y mediante la inscripción del contrato privado de compraventa autenticado en los términos del artículo 3005, acompañándose de certificado de no inscripción, entonces si procede esta información, se va a protocolizar ante el Notario Público, cuyo objeto es materializar el título de propiedad mediante la inscripción.

De ese documento que ha acreditado la información, mediante la resolución que ha emitido el C. Juez titular en materia civil del juzgado respectivo, en este caso, el notario dará fé pública de la naturaleza de la resolución protocolizando la que se va a inscribir de inmatriculación, acreditando el derecho real que se tiene sobre ese inmueble que se ha poseído como base para tal resolución.

En el Registro Público será matriculado al sistema registral como primera finca, una vez que se realiza la primera inscripción como es el caso de las inmatriculaciones; administrativas o judiciales.

Protocolizada la información, se inscribirá al -

sistema registral de esta forma queda incorporado y cubier to los requisitos que nos indica la inmatriculación en el Código Civil.

El Registro Público de la Propiedad, sabemos -- que es de orden público , otorgando seguridad jurídica a los gobernados mediante la anotación de todos los actos registrales inscribibles y en este caso es inscrita la inmatriculación evitando existan abusos, fraudes, tráfico inmobiliario, evasión de impuestos fiscales, quedando constancia plena de la existencia de un hecho posesorio. Este hecho posesorio va hacer autenticado en su validez, publicidad, en sus certidumbres de hechos de posesión inscritos, con trascendencia jurídica al propietario, que ha registrado su propiedad y que venfa ejerciendo y reteniendo en su poder la cosa inmueble, hablando de un elemento de la posesión considerado como derecho real, respecto al inmueble.

Así vemos que la naturaleza de las informaciones Adperpetuum equivalen a un medio para acreditar la propiedad por medio de la inmatriculación y obtener el documento que en forma fehaciente, nos de, la titularidad y el derecho real oponible ante terceros, en este momento encontramos en relación que el derecho de prelación; es la acción

de poner preferencia en tiempo a la inscripción del bien - que poseemos ya que primero en tiempo, primero en derecho.

Este es un ejercicio Potestativo que nos dan -- nuestras leyes, que nos va a certificar o autentificar la validez, va a existir la certidumbre o autentificar la validez, y a existir la certidumbre de este hecho social; - pero ese hecho social es con trascendencia jurídica en el Registro Público de la Propiedad de la posesión, que hemos acreditado, mediante las informaciones o el hecho mismo de la posesión, como se había mencionado, protegido por nuestro Derecho Civil, previa inscripción de ese ejercicio.

Este derecho real que ha sido posible mediante - las informaciones, los entendemos como hechos declarativos particulares, en función de que son directamente derechos o hechos que queremos acreditar y que previo a eso - hemos reunido una serie de actos y formas o formalidades - que nos marca el Código Civil, el Código Procesal Civil y el Reglamento Interior del Registro Público , para ello el poseedor se entiende que realiza las informaciones de dominio, posesorias o ad perpetuum y los procedimientos administrativos y judicialmente; y se entienden como medios -- que utiliza la administración pública y por otro lado la -

autoridad judicial como medidas que facilitan las labores masivas para regular las irregularidades de la propiedad.

Esto es la inmatriculación, una modalidad para regular la tenencia de la tierra, encontramos que las diligencias respectivas, relativas a las informaciones de dominio, informaciones posesorias, informaciones Ad perpetuum y a la inmatriculación de inscripción del contrato privado de compraventa es en vía de jurisdicción voluntaria un sinónimo o medio de forma legal de acreditar la posesión pero encaminada por supuesto a obtener un título que nos sirva como derecho real para acreditar la propiedad.

Por eso, las informaciones para su procedencia - el juez que conoce del asunto, desde el momento procesal oportuno establecerá y se hará proveer de los medios necesarios para acreditar el hecho de que se pretende acreditar para que con los elementos aportados en la información o inmatriculación pueda resolver procesalmente hablando en el momento oportuno y sin que exista oposición, o interrupción por un periodo de seis meses y sin que medie oposición, o por inactividad procesal del solicitante, ya que - en este último caso quedaría sin efecto y sin perjuicio al promovente de iniciar uno nuevo, y en el caso de resolu---

ción favorable al promovente se efectuará la inscripción respectiva en cuyo caso puede la inmatriculación judicial ser protocolizada ante Notario Público, y en la Inmatriculación Administrativa puede o no protocolizarse ante Notario Público, ya que la ley no precisa sobre tal, pero en este caso son incorporadas las inscripciones al sistema registral, sin embargo, la Inmatriculación de Inmuebles no surte efectos contra terceros, ya que estos quedan a salvo para el caso de que si exista otro con mejores derechos -- puede oponerlos en la vía que corresponda.

FORMAS PROCESALES PARA SU TRAMITACION

Las formas procesales relacionadas con la posesión de inmuebles son específicas y en las formas que el poseedor puede ejercer como titular del derecho que confiere y protege nuestra ley en materia civil, así encontramos que las acciones procesales según el jurisconsulto Celso, se define "como el derecho de perseguir en juicio lo que nos es debido". (6)

Estas formas procesales las enumero, tratando de analizarlas en el desarrollo de este trabajo, sobre todo -

(6) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. 8a. Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1975, pág. 27 .

concentrado la atención sobre la inmatriculación como forma de regularizar la tenencia de la tierra, de conformidad al artículo 3046 del Código Civil.

Información posesoria

Información de dominio

Información ad perpetuam

Mediante resolución judicial

Mediante inscripción de un decreto

Mediante la acción de inscripción de un contrato privado de compraventa.

A continuación paso a analizar los procedimientos contenidos en cada una de las fracciones anteriores.

Sabemos que la información tiene como función la indagación de un suceso, allegándose todo tipo de pruebas conducentes al acreditar el hecho que se pretende probar - que existe.

El artículo 3048, del Código Civil, nos dice "El

que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público en favor de -- persona alguna aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente, ante - quien la acredite del modo que fije el Código de Procedi--- mientos Civiles. A su solicitud acompañará los documentos que se mencionan en la parte final del párrafo primero del artículo anterior. La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en los párra-- fos segundo, tercero y cuarto del artículo 3047 (indicándo se con esto que la información se recibirá con citación -- del Ministerio Público, del registrador de la propiedad, - de los colindantes y de la persona que tenga catastrada - la finca a su favor o a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial. Los testigos deben ser, por lo me-- nos tres, de notorio arraigo en el lugar de la ubicación - de los bienes a que la información se refiere. Las declara-- ciones de los testigos versarán sobre el hecho de la po-- sesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión.

El efecto será tener la posesión inscrita como -

apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde la misma inscripción. Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público".

También el artículo 3049 del mismo ordenamiento nos dice respecto a la información de la posesión. "Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita mediante información de dominio o posesión, podrá alegarlo ante la autoridad judicial competente".

La presentación del escrito de oposición, en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles -- suspenderá el curso del expediente de información; pero si este estuviere ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del registrador para que -- suspenda la inscripción y si ya estuviese hecha para que -- anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento, quedará éste sin efecto haciéndose, en su caso, la cancelación que proceda".

Por ello, "Transcurridos cinco años desde que se practicó la inscripción sin que en el Registro Público aparezca según asiento que contradiga la posesión inscrita, - tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro Público la inscripción de dominio correspondiente".

El razonamiento es lógico para estas proceden---cias no así cuando hay prohibiciones expresas como la si---guiente:

Artículo 3051. "No podrán inscribirse mediante información posesoria, las servidumbres continuas no apa---rentes, ni las discontinuas, sean o no aparentes, ni tam---po el derecho hipotecario".

En esta información de dominio se trata de acre---ditar mediante pruebas testimoniales de justificar la pose---sión del inmueble por el promovente, ya que es un acto del particular con este derecho de acreditar el tiempo que ha poseído el inmueble para obtener una declaratoria de que - es poseedor y con esto inscribirla en el Registro Público

de la Propiedad y a esta inscripción se le tendrá como título supletorio de la propiedad, por supuesto no constituye un título bastante para ejercitar acciones reivindicatorias, estas informaciones son llevadas ante el órgano jurisdiccional (poder judicial), en forma de jurisdicción voluntaria y sin oposición de contraparte, siendo esta una forma de inmatricular un inmueble llegándose a incorporar al Sistema Registrar por haber cubierto una serie de requisitos en una fase procesal sin llegar a ser controversia de ninguna especie y culminando con la declaración del C. Juez de que se inscriba dicha declaración o resolución en el Registro Público de la Propiedad, con la consabida protocolización de un federatario público, que de fé del acto inscribible en el Registro Público de la Propiedad de que se ha convertido en propiedad en virtud de la acreditación de la propiedad y por mandamiento expreso del juez competente concededor de esta información, de esta forma esta posesión queda como inmatriculación sin que exista otra con anterioridad a esta inscripción que la haga nula la que se pretende inscribir.

INFORMACION DE DOMINIO

La información de dominio, también como inmatriculación cubre el requisito esencial de que el inmueble -- que se pretende inmatricular mediante jurisdicción voluntaria debe tener un certificado de no inscripción, o sea que no debe estar inscrito a favor de persona alguna en esa -- institución que es el propio Registro Público de la Propiedad, también acreditar su empadronamiento en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal o acreditar este hecho con su boleta al corriente de el impuesto predial y croquis de localización que haga una descripción de la finca respecto a la superficie medidas y colindancias y mediante los testimonios de los vecinos colindantes que acreditarán precisamente el hecho de el dominio que se viene ejerciendo en ese predio y su posesión del mismo, relativo a esto nos habla el artículo 3046 del Código Civil.

"El que haya poseído bienes inmuebles por el --- tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga títulos de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la -- acción que le concede el artículo 1156, (relativo a: "El -- que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con --

las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad", por no estar inscritos en el Registro Público de los bienes - en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez - competente que se ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca en el catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

La información también se recibirá con citación del Ministerio Público, del Registro de la Propiedad, de colindantes y de la persona que tenga catastrada la finca a su favor, ante la presencia de tres testigos de notorio arraigo en el lugar y cuando haya sido publicada la solicitud del promovente por tres veces de tres en tres días, en un periódico de amplia circulación además de ser publicada en el Boletín del Registro Público de la Propiedad.

Así comprobada la posesión, el juez declarará -- que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, teniendo tal declaración como título de propiedad y será protocolizada e inscrita en el Registro Público".

INFORMACION AD-PERPETUAM

Estas informaciones al igual que las anteriores tienen como objeto justificar hechos con testigos o sea -- constituir pruebas para acreditar un derecho fuera de un juicio por no existir litis que se dirima o controversias en un juicio, llevándose estas informaciones en vía de jurisdicción voluntaria celebrándose sin contraparte esta audiencia, estas informaciones van a tratar de preconstituir una prueba para ser utilizada en acreditar un hecho, y también son sobreseídas estas si hay oposición de cualquier especie.

Las informaciones ad-perpetuam, según el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal nos dice "La información ad perpetuam podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

- I. De justificar algún hecho o acreditar un de recho;
- II. Cuando se pretenda justificar la posesión - como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble; y
- III. Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

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

El Ministerio Público y las personas con cuya ci tación se reciba la información, pueden tachar a los testi gos por circunstancias que afecten su credibilidad.

Artículo 928, mismo ordenamiento "El juez está - obligado a ampliar el examen de los testigos con las pre-- guntas que estime pertinentes para asegurarse de la veraci dad de su dicho".

"Si los testigos no fueren conocidos del juez o del secretario, la parte deberá presentar dos que abonen -

a cada uno de los prestados, artículo 929 del Código de --
Procedimientos Civiles para el Distrito Federal".

El artículo 930 mismo código, "las informaciones se protocolizaran ante el notario que designe el promovente, quien dará al interesado el testimonio respectivo previa su inscripción en el Registro Público de la Propiedad."

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

Por tanto sabemos que las informaciones ad-perpetuum por ser una forma de inmatriculación, no surte efectos definitivos contra terceros, esta información es básicamente para acreditar la posesión, también sin que exista controversia de ninguna índole tratando en todo tiempo de justificar el hecho de la posesión y mediante este procedimiento tan sencillo lograr obtener una declaratoria, que es dictada por el juez competente para que el promovente ejerce la acción de promover la información con el objeto de tener la declaratoria de inscripción y esta resolución sea protocolizada e inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y así mismo utilizarla como documento con

el cual acreditará la propiedad que venfa poseyendo por el tiempo no menor a cinco años que se ha hecho valer en vía de jurisdicción voluntaria ante el Órgano judicial que la dicta.

Así tenemos que esta información tiene la característica de fungir como una presunción legal de verdad -- mientras no se acredite o pruebe lo contrario o un tercero no llamado en las informaciones haga valer el derecho deducible de su acción ante autoridad judicial competente, careciendo esta información de fuerza para acreditar una compra-venta que fué elevada a escritura pública, ya que solo se justifica la posesión.

RESOLUCION JUDICIAL

La inmatriculación, también se practica mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período de tiempo menor a cinco años, esto relativo a la del capítulo de inmatriculación del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Llevándose a cabo esta cuando el promovente ejercita el derecho que tiene como poseedor de un predio y que acredita con pruebas documentales y testimoniales que aporta y que hace prueba que el poseedor ha estado en tal carácter por un período de tiempo menor a cinco años en forma ininterrumpida, también es necesario la acreditación de estar catastrada la finca y al corriente del impuesto predial, croquis de localización en que se especifican medidas y colindancias y tres testigos como requisitos de colindantes con arraigo en el lugar de la periferia a la finca que se pretende inmatricular, llegando a concluirse con la resolución judicial que indica y ordena se inscriba esta en el Registro Público, sirviendo esta inscripción que previamente ha sido protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad como un derecho para proteger la posesión y a partir de la fecha de esa inscripción se contarán cinco años, término en que no exista en el Registro ninguna inscripción que la contradiga o algún otro título con mejor derecho ya que está, carece de fuerza jurídica y valor probatorio por ser un acto unilateral para destruir la propiedad respecto al mismo inmueble.

Una vez transcurridos los cinco años sin contradicción a la inscripción se tendrá la resolución emitida -

por sentencia judicial inscrita como inmatriculación y será documento que sirva de título de propiedad al promovente.

MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DEL DECRETO

Fracción IV, del artículo 3046 mismo ordenamiento que refiere a la "inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación" que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en -- aquel decreto. La inmatriculación por decreto, hace referencia a un acto de autoridad del Poder Ejecutivo en que -- por decreto se desincorporan bienes del dominio público -- para convertirse en propiedad privada a favor de quienes -- poseen predios y que se han formado en núcleo de pobla--- ción, en función a la gran necesidad de vivienda.

Sin embargo si se inscriben estos inmuebles como primeras fincas al sistema registral por no haber asientos de ninguna índole que las contradigan; sin embargo ampliaremos lo manifestado en el capítulo correspondiente.

FRACCION V MEDIANTE LA INSCRIPCION DE CONTRATO
PRIVADO

Siendo esta inscripción la más usual y que se refiere a "La inscripción del contrato privado de compraventa autenticado en los términos del artículo 3005, fracción III "los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez de Paz, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Dicha constancia deberá estar firmada por los --mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo, acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma".

En esta fracción enunciada relativa a la inscripción de el contrato privado de compraventa, cubren los requisitos que previamente hemos desglosado del código sustantivo de la materia, sin embargo aquí tenemos la voluntad de los contratantes con capacidad legal para obligarse a la celebración de dicho acto jurídico sin embargo es necesario la firma de dos testigos, y el croquis que identi-

fique plenamente el predio de que se trata con superficie medidas y colindancias, y básicamente el certificado de no inscripción, expedido por aquella Institución denominada - Registro Público de la Propiedad; que certificará que dicho predio que fué otorgado en compraventa de un particular a otro, y no ha sido nunca incorporado al sistema registral ya que previamente se realizó la búsqueda para poder proceder a la expedición de tal documento, la firma de los colindantes que en este caso darán su testimonio que efectivamente el inmatriculante es poseedor del predio descrito y constará que no existe oposición de ninguna especie para que se lleve a cabo, este procedimiento.

En todas las formas que hemos descrito con los requisitos y condiciones exigidas para inmatricular y que son reguladas por el Código Civil y Procesal vigente; existen las publicaciones y dan publicidad al acto que se pretende inscribir, con la finalidad de que si existe un tercero con derecho o mejor derecho que el inmatriculante las haga valer, estas son tres publicaciones que de no existir las no procede ninguna de las vías que hemos mencionado, - para concluir en una ya procedente resolución inscribible y protocolizada previamente, convirtiéndose en una seguridad que otorga nuestras leyes y cumpliendo con el artículo

14 y 16 constitucionales de ser oído y vencido en juicio, cubriéndose en forma administrativa y judicial el procedimiento.

De esta forma se cubren las formalidades esenciales del procedimiento, siendo estas las modalidades de la propiedad privada en la inmatriculación de los inmuebles, podemos decir matriculados e incorporados al sistema registral como la primera finca, y como hemos mencionado el Registro Público es considerado una Institución de orden público potestativo de los derechos inscribibles y registrables y este caso concreto se ha acreditado hechos, que los convierte en titulares ya no de la posesión como tal, sino que esta acreditación como derecho otorgado a los particulares en una resolución que les otorgará seguridad jurídica, mientras otro tercero con mejor derecho a ellos no haga valer tales, por eso deducimos con certeza que la posesión es protegida y nuestro sistema jurídico da la pauta y regulación para que sea ejercido el mismo, cubriendo los requisitos que se han pasmado ya en este pequeño estudio.

JUSTIFICACION DE LA EXISTENCIA DEL PROCEDIMIENTO
DE INMATRICULACION

La justificación en el presente estudio respecto a la Inmatriculación en términos genéricos no es fácil, si partimos de la Institución Registral en cuanto a la regularización de la Tenencia de la Tierra en nuestro país y específicamente en el Distrito Federal, donde el Estado a través del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en coordinación con las Instituciones establecidas para tal fin, regulan e incorporan al sistema registral los bienes inmuebles.

La constante emigración del campo a la ciudad, facilita, a personas poseedoras de predios con superficies considerables que los vendan con lotificaciones a su arbitrio y sin ninguna seguridad en supropiedad y con el transcurso del tiempo se formen grandes concentraciones de población, sin la garantía de que estas mayorías, desprotegidas socioeconómica y culturalmente, puedan obtener la regularización de su propiedad en actos de compraventa con las formalidades que debe revestir su inscripción, para seguridad de los adquirentes.

Una gran parte de estos predios constituye el motivo de estudio en este trabajo, refiriéndome a inmuebles que no han nacido a la vida jurídica mediante su inscripción en el Registro Público, por tanto en virtud a la posesión de los asentamientos humanos generalmente sucedidos en el transcurso del tiempo en forma irregular, se ha contemplado en la reforma a nuestras leyes sustantivas y que no dan la pauta para poder de una forma sencilla tratar este tema de la inmatriculación y la inscripción de estos inmuebles con primeras fincas y darles nacimiento a la vida registral.

Los procedimientos de esta forma de regularizar, se plantean en dos partes; siendo una de ellas la administrativa y la otra la judicial ambas de inmatriculación de inmuebles, sin embargo encaminados a su regularización -- cuando así procedan por esta vía, sin embargo refiriéndome a los predios sin antecedentes registrales, son las únicas soluciones a la gran demanda para que la seguridad de las fincas, con economía procesal para el promovente y que tiene su origen en la reforma al Código Civil en el año de -- 1979, cumpliéndose la función jurídico social de un acto potestativo a los derechos de los poseedores en virtud de un título defectuoso, carentes de las formalidades jurídi-

cas por la mera transmisión de derechos de propiedad en forma irregular.

En función a esta regulación del Código Civil en su cuadragésimoactava edición, da una nueva forma y un camino más para el problema y que es donde se justifica jurídicamente su existencia y con ello la modalidad de escriturar predios que continúan sin solución y que los poseedores de predios desean se inscriban a su favor cumpliendo los requisitos que la Ley marca para Inmatricular, sin desear externar de forma definitiva este concepto, diré que este procedimiento por adecuarse a los problemas que representa la irregularidad de la tierra se ha utilizado tanto que se pretende resolver gran parte del problema aquí planteado, ya que desde épocas remotas el hombre siempre ha luchado por poseer un pedazo de tierra donde edificar una casa, para proteger a su familia por ello considero que tiene función social, por ser un problema verdaderamente sentido por los mexicanos donde no existe limitación que no pueda ser superada para cumplir el objetivo de convertirse en titular de un derecho reconocido por las autoridades competentes e inscrita en la Institución que para tal efecto se ha implantado, sin embargo cada día hay más conciencia de este problema que como indico, no es regulado en --

forma obligatoria pero el problema de vivienda y propiedad obliga a los poseedores a inscribir su derecho y ostentarse como el propietario del predio que posee, por ello consideramos que pueden y deben revestirse las formalidades que en derecho procede para que el documento con el cual adquirieron la posesión sea base de acción para la regularización jurídica de su predio y obtener la propiedad, por medio de este procedimiento económico procesalmente hablando, y coadyuva a solucionar en parte, la gran problemática de nuestro país, que es regularizar la tenencia de la tierra y dar una seguridad jurídica y social a quien pretenda hacer valer su derecho de posesión o inscribir su compraventa al sistema registral, con las formalidades y requisitos que contemplan las leyes que regulan la inmatriculación motivo de este trabajo.

REGULACION DE LOS PROCEDIMIENTOS DE INMATRICULACION EN EL CODIGO CIVIL Y PROCESAL VIGENTE

La regulación está contenida en el Código Civil vigente, misma regulación que destaca a raíz de la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 3 de enero de 1979, en esta se contempla la adición del capi

tulo de inmatriculación.

En la Ley sustantiva Civil para el Distrito Federal esta comprendida esta figura jurídica en el título segundo Capítulo III del Artículo 3046 al 3058.

También en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su título tercero, Capítulo IX, relativo a la Inmatriculación de Inmuebles en sus artículos del 190 al 198 y respecto al Código de Procedimientos Civiles el Artículo 122 fracción III.

El Código Civil en su artículo 3046, es claro -- cuando manifiesta, que se practicará la Inmatriculación regulada a que me he referido al inicio de este sencillo trabajo y en su fracción I, nos indica que la multicitada Inmatriculación se practicará mediante información de dominio y en relación a esta el artículo 3050 del Código Civil a la letra dice:

Artículo 3050.- "Transcurridos cinco años desde que se practicó la inscripción sin que en el Registro Público aparezca algún asiento que contraiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho -

mediante la presentación del certificado respectivo, a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro Público la inscripción de dominio correspondiente".

La fracción II referente a la información posesoria y también los artículos 3051 y 3052, respectivamente - del mismo ordenamiento y nos dicen:

Artículo 3051.- "No podrán inscribirse mediante información posesoria, las servidumbres continuas no aparentes, ni las discontinuas, sean o no aparentes, ni tampoco el derecho hipotecario".

Artículo 3052.- El que tenga justo título o título fehaciente que abarque cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre que satisfaga los siguientes requisitos:

I.- Que acompañe a su promoción además de la titulación:

a) Certificado del Registro Público que acredite que el bien de que se trata no está inscrito; y de los artículos 190 al 198, relativos al procedimiento administrativo del Reglamento Interior del Registro Público de la Propiedad que a continuación transcribo:

Artículo 190.- "En el procedimiento de inmatriculación de inmuebles establecidos en el capítulo IV, del Código Civil se observarán las disposiciones de los artículos siguientes".

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

- I. Su nombre, nacionalidad y domicilio;
- II. El título documental correspondiente al inmueble que se pretende inmatricular;
- III. La ubicación, medidas, colindancias, superficies y demás datos que permitan la plena identificación del inmueble que se trate, y
- IV. Los nombres y domicilios de los colindantes".

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

I. El título documental a que se refiere la frac
ción II del artículo anterior;

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

III. El plano catastral expedido por la Direc---
ción correspondiente del Departamento del Distrito Federal o en su defecto plano autorizado por profesional con título registrado, y

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

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

Artículo 194.- "Formando el expediente, se ordena
rá la publicación de un extracto de la solicitud y de --

los datos complementarios por dos veces, con intervalo de diez días hábiles, en el Boletín Registral, por cuenta del interesado. Además se girará oficio, con copia del extracto, al titular de la Delegación de la ubicación del inmueble para su fijación con los tableros de avisos de la misma y en lugar visible de aquél.

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

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

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

Artículo 197.- "Si durante el procedimiento se formulare oposición por algún interesado, se dará por ter-

minado aquél y se reservarán al opositor sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda".

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

Artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

"III.- Cuando se trata de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3023 del Código Civil, para citar a las personas -- que puedan considerarse perjudicadas.

Los edictos se publicarán por tres veces consecutivas, de diez en diez días, en el Boletín Judicial y en los periódicos de los de mayor circulación si se tratare de inmuebles urbanos situados en el Distrito Federal. Si los predios fueren rústicos se publicarán además en el "Diario Oficial" de la Federación en la misma forma y términos indicados. Los edictos se fijarán en lugares públicos. En la solicitud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtu-

viera el peticionario del causahabiente de aquélla se fuere conocido; la ubicación precisa del bien y sus colindancias, un plano autorizado por ingeniero titulado, si fuere predio rústico o urbano sin construir; el nombre y el domicilio de los colindantes. Terminada la publicación se correrá traslado de la solicitud a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuera conocido, al Ministerio Público, a los colindantes, al registrador de la propiedad por el término de nueve días contesten o no y sin necesidad de acuse de rebeldía; el Juez, al vancerse el término de traslado, abrirá una dilación probatoria de treinta días. Además de las pruebas que tuviere el solicitante estará en la obligación de probar su posesión en -- concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. La sentencia se pronunciará después del término de alegar dentro de -- ocho días, en este juicio, no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable -- en ambos efectos y el recurso se sustancia como en los juicios ordinarios".

De esta forma se regula la inmatriculación motivo de análisis de este trabajo por nuestras leyes que hemos descrito.

CAPITULO II

EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE INMATRICULACION

El término Inmatriculación, es un vocablo, desde nuestro punto de vista confuso, en virtud de que está compuesto de dos términos el prefijo in y matriculación. La palabra inflamable, desde hace tiempo recibía una crítica toda vez que in significa desde el punto de vista de su etimología latina de movimiento hacia, por esto sostenemos que es completamente innecesario el prefijo, pues con solo decir inflamable se da la idea de que puede ser objeto del fuego de las llamas.

Hago referencia a lo anterior ya que creo que sa le también sobrando el prefijo in y que es suficiente cuando nos referimos al problema que estamos tratando en este trabajo de Tesis de Inmatriculación y que si hablamos de matricular, entendemos que se matricula lógicamente hablando lo que no está matriculado y si hablamos de Inmatriculación estamos abusando de nuestro lenguaje.

Me refiero en estos términos al concepto que de-

fine este procedimiento en virtud de que la Ciencia Jurídica es esencialmente formalista, buscando la sencillez y -- exactitud en los términos empleados, motivo por el que des de este momento propongo la consideración del término no -- empleado adecuadamente para la modificación de la palabra Inmatriculación a la de Matriculación Administrativa.

El ilustre jurista Guillermo Colín Sánchez, nos dice que "Inmatriculación es un neologismo introducido, al parecer, por la Ley Hipotecaria Española, de ser así a --- nuestro juicio, el legislador español, no estuvo muy acertado en la elección del término". (7)

De lo anterior se deduce que no hay duda sobre el significado del término matriculación. Inmatriculación -- significa lo contrario, el prefijo latino IN denota negación o privación, significando que Inmatriculado es lo que no está matriculado, de donde resulta obvio que si un inmueble carece de matrícula registral, lo que procede es -- realizar la matriculación de los inmuebles.

(7) Colín Sánchez, Guillermo. Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad. 1a. Edición, Toluca-México, 1975. Editado por el Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México, pág. 84.

Data de muchos años el significado de matricula, entendiéndose inscribir, concluimos que lo inmatriculado es lo que no esta matriculado, por tanto si una finca no tiene su matricula o registro el catastro o libro madre -- (matriculación) entonces esta inmatriculado, procediendo -- su matriculación.

Por otro lado encontramos que etimológicamente -- la palabra Inmatriculación deriva de dos raíces latinas: -- "In y matrix, In, siendo una preposición privativa equivalente a non, es decir no. Matricula, palabra derivada de matrix, que significa matriz y esta a la vez se deriva de mater, asimismo inmatriculación significa no matriculación, una cosa que no esta matriculada.

Existe confusión por la errónea interpretación -- por el prefijo latino in, que denota negación de tal forma que el mismo Código Civil, regula las inmatriculaciones -- utilizando equivocadamente el término correcto que es matricular equivalente a inscribir la finca al sistema regis tral.

Ahora bien, hablaremos de matriculación para referirnos a la inmatriculación por considerar mejor acerta-

do esté término en este trabajo de Teis, por lo anteriormente señalado, diremos que al no existir un concepto para nosotros la MATRICULACION ADMINISTRATIVA ES:

CONCEPTO

Es el conjunto de actos jurídicos, encaminados a verificar, entendiéndose por este el realizar, efectuar, -comprobar o examinar la existencia e identidad de un inmueble, que realiza el promovente, acreditando el derecho que le asiste de posesión con documentos y las constancias de la adquisición sobre los derechos posesorios (contrato privado, etc.), el certificado de no inscripción, plano de la finca, comprobación del impuesto predial y la asistencia de los vecinos colindantes al predio, que rindan su testimonio de la existencia del inmueble que se va a matricular, mediante el procedimiento administrativo ante el titular del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cubriendo las formalidades de publicaciones por edictos y si no existe oposición a tal procedimiento, recaerá una resolución administrativa por parte de la Institución Registral, sobre la procedencia de la Inmatriculación realizándose su inscripción en el Registro Público, llegando a --

constituirse el primer asiento de incorporación de esta -- finca al sistema registral para alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos en las leyes.

Este procedimiento resulta en nuestro medio eficaz para inscribir ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, si analizamos que "la administración de justicia es lenta y si se incorpora a ella la extremada diligencia en el trámite" (8), llegando a prolongarse hasta por un año dicho procedimiento, esto nos da idea de lo utópico que resulta este plan para la inmatriculación según lo regula el Código Civil y el Reglamento Interior del propio Registro Público, que equivale a reducir esfuerzos y tiempos si consideramos que en corto plazo tendremos miles de predios incorporados al sistema registral.

Debido a la actual problemática de nuestro Distrito Federal, la última reforma al Código Civil a la Inmatriculación directamente ante el titular del Registro Público de la Propiedad, de acuerdo con su propio reglamento.

(8) Salas Cardoso, Víctor Manuel. El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México. 1a. Edición, Toluca México, 1975. Editado por el Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México, pág. 106.

Justo es reconocer que las autoridades competentes han desplegado un esfuerzo digno y de acuerdo a la magnitud del problema al que se tuvo que afrontar de la irregular tenencia de la tierra en carácter de poseedores con titulaciones defectuosas, de lá que gozan miles de poseedores de fincas, en diferentes zonas o colonias marginadas - en toda la jurisdicción del Distrito Federal, siendo necesario e imperioso la regularización de los mismos en forma masiva por medio de la inscripción de contratos privados - de predios que no habían sido inscritos, incorporándolos - al sistema registral como primeras fincas, situación que - implica el surgimiento de la actividad administrativa en - auxilio de la actividad judicial, protegiendo el derecho - posesorio y convirtiendo a estos en propiedades con propie- tarios y asimismo hacer valer sus derechos relaes potencia- les y de esta forma ser oponibles a terceros, creando la - tan ansiada seguridad jurídica entre gobernados y gobernantes.

Esto significa el afrontar de manera determinante los problemas que se desprenden de la titulación de la tierra, dando solución a los problemas que se presentan en las grandes masas marginadas y que se generan de la defectuosa e insuficiente carencia de titulación de las fincas

ya que esta carencia trae consigo la clandestinidad y fraudes que suelen realizarse en el consabido tráfico inmobiliario, ahora bien podemos hacer mención que en nuestra Carta Magna no encontramos precepto alguno que nos permita llevar a cabo el procedimiento que nos ocupa en forma determinante; ya que en forma global contempla que la tierra es originaria de la nación quien determina las modalidades para constituir la en propiedad privada y viceversa también, para la Inmatriculación de un bien inmueble es necesario contemplar lo establecido en el Código Civil vigente, en el precepto 3046 en su fracción V, refiriéndose en este caso a la inmatriculación de un contrato privado de compra venta y que nos dice "Que mediante la inscripción del contrato privado de compra venta, autenticado en los términos del artículo 3005 fracción tercera, acompañando el certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma".

Es importante señalar que requisito previo es el certificado de inscripción que expide la Institución del Registro Público, en virtud de que si hablamos de matricular, es porque no existe otro asiento respecto al mismo predio, que en caso contrario haría imposible realizar dicho procedimiento, plano que nos indique superficie, medi-

das y colindancias, siendo esta la única forma de identificación de un predio y su descripción y son las que apuntamos como medidas y colindancias que nos daran la superficie del mismo.

El Estado de México inicialmente se interesó en la matriculación de inmuebles, tratando de resolver el problema más grave así lo consideramos el de la tenencia de la tierra, por las consecuencias sociales que implica, razón por la que el plan de gobierno fundamento la reforma administrativa.

Así el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de México estudio a fondo los problemas concretos de la irregularidad existente por tráfico inmobiliario, respecto a la titularidad de la tenencia de la tierra, llegando a la conclusión de que era necesario reformar y adicionar algunas figuras jurídicas y procedimientos registrados entre los que contaban la inmatriculación administrativa con ingerencia directa del Registro Público de la Propiedad.

Llegamos a ver que desde 1979 en el Distrito Federal se da inicio a la inmatriculación administrativa co-

mo un eco a los problemas sociales y la irregularidad con que se trasmiten adjudican o ceden la propiedad y posesión, también encontramos que se suceden por contratos privados carentes de formalidad jurídica o defectuosos en forma y fondo sin ninguna formalidad de ley o existiendolo, se suceden la propiedad con ese mismo documento sin estar a nombre del actual poseedor o propietario por ello con la inmatriculación administrativa; que no es un juicio por no existir controversia entre parte alguna, ni existir una sentencia ya que se emite una resolución y puede cualquier promovente con derecho, ejercerlo en vía administrativa para obtener una resolución en que indique ha concluido favorablemente el procedimiento iniciado y será inscribible ante el Registro Público de la Propiedad.

Por tanto este procedimiento económico procesalmente por no ser sujeto a ninguna controversia, beneficia a una gran mayoría que puede matricular e incorporar su finca al sistema registral.

OBJETO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE INMATRICULACION.

El objeto básico de la matriculación administrativa (Inmatriculación), es mediante el procedimiento administrativo dar oportunidad a los particulares para regularizar su finca, incorporándose el primer asiento o inscripción de este bien inmueble al sistema registral, o sea dicho de otra forma inscribir los bienes que se han sustraído hasta la fecha a la matriculación por diferentes causas que a continuación señalo.

Nuestra gran urbe metropolitana, contempla la -- existencia del tráfico inmobiliario, fraudes, sucesiones -- de generaciones en generaciones, latrocinios, transmisiones de propiedades sin formalidades legales; en virtud a lo anterior se han proveído medios legales para proceder en estricto derecho a la ejecución de programas tendientes a regularizar esta situación tan vieja e irregular en nuestro país y conforme a estos nuevos planteamientos se han establecido criterios de evaluación que nos atañen a este trabajo de tesis, con la estimación pertinente de la reforma en el Código Civil y adición del capítulo del Registro Público que regula la inmatriculación de inmuebles que se --

formulará de conformidad con el mismo reglamento interior del Registro Público de la Propiedad y por lo que respecta a la inmatriculación judicial especialmente lo relativo a las informaciones para adquirir un título supletorio de la propiedad, por tanto las modificaciones aludidas se contemplan en las reformas que previamente fueron aprobadas por la legislatura local, que atiende principalmente a dos presupuestos:

PRIMERO.- Que mediante el procedimiento administrativo de inmatriculación, se da oportunidad a los inmatriculados a regularizar su propiedad situación prevista en la fracción V del artículo 3046 del Código Civil, sin necesidad de ocurrir ante la autoridad judicial, como se venía aconteciendo tradicionalmente.

SEGUNDO.- La existencia de un trámite ágil, sencillo y expedito para la obtención de este título supletorio que ampara legalmente la propiedad, y que atiende al principio de economía procesal.

Este procedimiento administrativo no trasciende en perjuicio de nadie en particular por no implicarse controversia entre partes, ya que solo se trata de actos uni

laterales de voluntad, a los que el derecho atribuye efectos jurídicos y la eficacia de los mismos se deriva de las formalidades y la debida requisitación que provea el promovente durante el procedimiento, de esta forma el Estado -- emitirá su resolución a través de la Institución Registral en forma administrativa, siendo una vía corta, accesible - para la solución del problema de regularización de tenencia de la tierra que se deriva de la ya mencionada falta o defectuosa titulación evitando la clandestinidad y tráfico inmobiliario y se tendrá el amparo de la propiedad por su incorporación al sistema registral, siendo esta actividad entre particulares y estado tutelar de intereses compartidos, donde existían beneficios mutuos.

Con este procedimiento de inmatriculación, el órgano jurisdiccional, se desprende de un volumen considerable de procedimientos y diligencias, que en cierto momento se podría decir que no competen a su alta función ni potestad, a la cual no ha de ejercerse un apoyo de derecho subjetivo mientras las partes no entren en conflicto con la - norma objetiva, de tal forma que la atribución que el Código Civil y Reglamento Interior del Registro Público de la Propiedad, atribuyen a la autoridad administrativa nos restringe el principio de división de poderes que contempla -

nuestra Constitución Política, ya que el Poder Judicial le corresponde como atribución específica impartir justicia - en los casos que se someten a su jurisdicción y competencia por medio de una sentencia que otorgue el C. Juez conforme a derecho fundada y motivada por las partes que intervienen en dicho proceso.

Es por eso que la reforma de fecha 3 de enero de 1979, que fué hecha, al Código Civil, para el Distrito Federal y que entra en vigor al tercer día de su publicación, reformó y adiciono quince artículos diversos, pero el tema de Inmatriculación esta comprendido en el título segundo - de la tercera parte del libro cuarto.

Transcribimos la publicación contenida en el Diario Oficial de la Federación de fecha 3 de enero, en su - página 11 que dice "JOSE LOPEZ PORTILLO, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos y con fundamento en los artículos 18 fracción IV, 20 fracción XIII y 58 de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal y -- 3000 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal según reformas que rigen a partir del 6 de enero del corriente año, establece que el Registro Público funcionará conforme al -

sistema y métodos que determine el Reglamento.

"Que la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal en vigor a partir del 10. de este mismo mes, -- dispone para el caso de los reglamentos que el referendúm será obligatorio o facultativo para el Poder Ejecutivo.

Que no debe demorarse el despacho de los asuntos que corresponden al Registro Público de la Propiedad, y en virtud de que el Reglamento del propio registro está comprendido en el caso del referendúm facultativo en los términos dispuesto por la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal en su parte relativa he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

El reglamento de referencia entró en vigor en la misma fecha de su publicación, de acuerdo con el artículo transitorio primero y constituye el motivo, seguramente, -- de honda satisfacción para la comisión que lo formuló y -- que el Poder Ejecutivo lo aceptó y culminó con su sanción y publicación en la forma y términos en que la propia comi

sión lo redacto.

Esta nueva reforma, dota de nuevas atribuciones al Registro Público, para resolver problemas referentes a la regularización de la propiedad privada, de una forma -- más expedita agregamos que con los programas implantados -- para tal fin, en el Distrito Federal por conducto de sus -- diez y seis delegaciones políticas, se constituye en una -- verdadera función social al mismo tiempo que se dota de se -- guridad jurídica a las familias que ostentaban una pose--- sión irregular de sus bienes raíces".

Así como una respuesta al gran problema de la te -- nencia de la tierra, el Estado prevee la necesidad de regu -- larizar y aminorar los problemas creando seguridad jurfdi -- ca a los gobernados para defensa de sus intereses legiti -- mos en el orden estrictamente privado, se sustituye una va -- riente en la administración actual adoptando medidas ade -- cuadas a la longitud del problema que nos ocupa y así tene -- mos que el Registro Público es una institución única que -- inscribe y anota los actos jurídicos referentes a los dere -- chos reales, cumpliendo la función social requerida por -- los particulares, dicha institución es dependiente del Es -- tado (Poder Ejecutivo), y su objeto es bien específico en

cuanto a su actividad que además proporciona publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil cuya forma ha sido realizada por la función notarial con el fin de facilitar trámites jurídicos a través de un procedimiento legal para crear una seguridad jurídica.

Con esta nueva reforma, también es importante -- mencionar el nuevo sistema de Folio Real, por medio del -- cual quedan inscritas las resoluciones de inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad, importante es porque deja en el olvido el antiguo sistema de inscripciones en libros que se antoja en estos tiempos inconvenientes el consultar varios volúmenes para obtener informaciones de -- inscripciones de propiedad, y más si anexamos a esto errores en su lectura, consulta y reproducción pero con este -- nuevo sistema de computación es posible obtener la informa-- ción solicitada en brevísimo término y fiel a su inscrip-- ción.

Reestructurándose de forma general el funciona-- miento de las oficinas dependientes del Registro Público -- y que mencionó para en forma económica ubicarnos y saber -- el camino que sigue la resolución administrativa hasta antes de su inscripción.

El artículo 3o. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad nos dice "Para el cumplimiento de su cometido de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad contará con las siguientes dependencias:

- 1.- Dirección
- 2.- Sub-Dirección
- 3.- Cuerpo de Auxiliares
- 4.- Oficina Jurídica
- 5.- Oficina Administrativa y de Control
- 6.- Oficina de Oficialía de Partes
- 7.- Oficina de Calificación e Índices
- 9.- Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadísticas
- 10.- Oficina de Implementación Técnica
- 11.- Oficina de Coordinación de Actividades Culturales Sociales y de Difusión
- 12.- Oficina del Archivo de Notarías
- 13.- Biblioteca y Archivo".

Cada una de ellas con las atribuciones específicas que le confiere la ley a través de su propio reglamento, si he enumerado la forma de organización del Registro Público, es con el único propósito de que podamos manifes-

tar de manera clara la actividad que realiza con las propiedades de los particulares para lograr su inscripción y la actividad de cada una de ellas en este acto institucional de Actividad Registral.

REQUISITOS DE FORMA Y FONDO QUE DEBE CONTENER LA SOLICITUD DE INMATRICULACION (PROCEDIBILIDAD).

Es conveniente que dejemos establecido los conceptos fundamentales a fin de evitar posibles errores de interpretación en la inteligencia de que lo estableceremos brevemente la diferencia entre proceso y procedimiento, ya que en la práctica forense, abogados, doctrinarios e incluso jueces, han llegado a utilizar estos dos conceptos como sinónimos en abierta contradicción de los principios procesales.

"El proceso lo entendemos como un todo de tal manera que podemos mencionar procesos civiles, mercantiles, administrativos, penales, etc.

El procedimiento, es una parte integrante del --

proceso así encontramos que Carnelutti sostiene "El procedimiento es el modo como va desenvolviéndose el proceso, - los trámites a que esta sujeto, la manera de sustanciarlo, que puede ser ordinaria, sumaria, sumarísima, breve o dilatada, escrita o verbal con una o varias instancias, con período de prueba o sin él y así sucesivamente". Sin embargo el Licenciado Pallares dice; "Que el proceso esta formado por un conjunto de actos procesales que se inician con la presentación y admisión de la demanda y terminan cuando concluyen por las diferentes causas que la ley admite".(9)

Hemos mencionado la adición del Título Segundo, relativa al Registro Público, estableciéndose en el la organización y funcionamiento del propio Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y de conformidad a lo establecido en el artículo 2999 del Código Civil para esta entidad nos dice "Las Oficinas del Registro Público se establecerán en el lugar que determine el Jefe del Departamento del Distrito Federal".

En virtud de este precepto deducimos que el Registro Público se encuentra ubicado en lugar céntrico del

(9) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Octava Edición, México, 1975. Editorial Porrúa, S.A., pág. 635.

Distrito Federal, y que esta institución cumple funciones inherentes a él que marca el propio reglamento interior, - por ese mismo reglamento encontramos disposiciones expresas para promover la inmatriculación administrativa, cubriendo con los requisitos de los articulados que desglosaremos y que deberán cubrir los interesados en inmatricular un inmueble.

Este procedimiento en cuanto a la forma es similar a la judicial, misma que iremos segregando de acuerdo a los artículos 3001, 3046, 3053 del Código Civil vigente para el Distrito Federal y del 190 al 198 del Reglamento Interior del Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Se inicia su instrumentación con base al artículo 3053 del Código Civil "Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los interesados podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla, mediante el procedimiento que establezca el reglamento respectivo que contemple su procedibilidad".

En base a este concepto el interesado que tiene conocimiento de que su predio no ha sido inscrito en el Re

gistro Público de la Propiedad, tiene oportunidad de ejercer el derecho que le asiste de Inmatricular su inmueble, tomando en cuenta que lo previsto por el artículo 3054 mismo ordenamiento que nos dice "Los interesados en la inmatriculación, además de satisfacer los requisitos que señale el reglamento deberán acreditar, a juicio del Director del Registro Público, que les asiste derecho para obtenerla".

Este derecho veremos que será acreditado en el desarrollo del procedimiento en que se harán llegar los elementos necesarios para acreditar el hecho que se pretende probar en este procedimiento de inmatriculación, así como la existencia del inmueble con las dimensiones que se precisan, en los documentos que se anexan para basar la acción que el derecho que asiste para obtenerla.

El interesado en la inmatriculación de un inmueble, ocurrirá ante el Director del Registro Público de la Propiedad mediante solicitud escrita en la cual se expresara:

- 1.- Nombre
- 2.- El título documental correspondiente al in-

mueble que se pretende inmatricular,

- 3.- La ubicación, medidas, colindancias, superficie y demás datos que permitan la plena identificación del inmueble de que se trata, y
- 4.- Los nombres y domicilios de colindantes".

A esto que expresamos de la requisitación de la solicitud esta contenido en el artículo 191 del propio Reglamento Interior del Registro Público, pero analizándolo sabemos que el nombre es indispensable para identificar la persona física o moral de que se trata de obtener en resolución respecto a una finca y debe expresarse con toda claridad.

Relacionado lo anterior con el título documental del inmueble que es el que nos describe e identifica el inmueble ya que dicho documento independientemente a que este sea contrato privado de compra venta con o sin formalidades legales, nos expresa la voluntad de los contratantes, toda vez que uno transfiere la propiedad de la cosa o derecho y el otro paga a satisfacción dicho precio cierto y en dinero, de tal suerte que mediante este documento existente que puede tener ausencia de formalidad, y se convalida-

rá mediante la ratificación expresa de los contratantes ante el propio Registrador de la Propiedad, Notario o Corredor Público, que darán fé del acto celebrado, este contrato o título documental será base de acción para iniciar el procedimiento de inmatriculación, ya que encontraremos especificado y definido, el objeto que fué motivo de una compra venta y por tanto se desprenderán de ahí también los derechos y obligaciones que los contratantes pactaron a la firma del mismo y estando liberado el dominio de tal objeto cierto y susceptible de apropiación por parte del comprador.

Respecto al siguiente punto o fracción relativa a la ubicación, medidas, colindancias, superficie y demás datos que permitan la identificación del inmueble, reflexionamos en la importancia que tiene al efectuar el promoviente su petición y el cuidado que debe pasmar al aportar los datos del predio del que es poseedor, describiendo la ubicación del mismo, con la calle y número, y a cuantos metros se encuentra de la calle o avenida más próxima, además de pasmar otras tres calles más que refieran la existencia de este predio, la colonia, la superficie, las medidas y colindancias respecto a los cuatro puntos cardinales, con los nombres de los lotes o calles colindantes y la de-

nominación del predio, de esta forma será más sencilla la investigación respecto a detectar la situación jurídica de este predio en el propio Registro Público, incluyéndose -- así mismo con relación a la fracción IV del mismo artículo los domicilios, además de los nombres de los colindantes, situación que será pasmada objetivamente en un plano de lo calización.

Una vez que se cubren los requisitos preeliminarios de este procedimiento se procede a efectuar la solicitud correspondiente anexando:

TITULO DOCUMENTAL CORRESPONDIENTE

Tomando como base la compraventa en este trabajo, nos referimos al Código Civil del Distrito Federal que indica "habra compra venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un pre cio cierto y en dinero".

Cubriéndose los tres elementos esenciales en el contrato de compra-venta entre los contratantes y los dere

chos y obligaciones que se derivan del mismo, y teniendo claro el objeto o sea la cosa cuya propiedad se transfiere así como la capacidad; es decir la libre disposición de -- sus bienes, y la voluntad o sea el consentimiento para que el contrato sea válido, por ende la licitud del mismo para que surta los efectos de la compra-venta. También es necesario tomar en cuenta el artículo 2322 del Código Civil -- que previene que "la venta de bienes raíces no producirá -- efectos contra terceros si no después de registrada en los términos prescritos en este Código".

Acertadamente el Licenciado Guillermo Colín Sánchez, manifiesta "que la inscripción en el Registro contra terceros, pero ni da, ni resta validez al contrato, el --- cual si produce todos sus efectos entre los contrantes".(10)

Sin embargo la gran generalidad de nuestra población sobre todo en las zonas que circundan a la Ciudad de México celebran contratos privados de compra venta o en su defecto compra ventas respecto a inmuebles sin mayor formalidad y pasmando su libre voluntad y el objeto que especifica el inmueble materia de la operación así como el pre--

(10) Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Sexta edición. México, 1979. Editorial Porrúa, S.A. -- pág. 197.

cio que las partes fijan al mismo y que para ellos la inscripción del inmueble en el Registro Público no representa prioridad por disfrutar de la posesión en virtud a este documento, por ello aunque se prescinda del registro la venta es válida y no por ello es reputada nula constituyéndose el tráfico en los inmuebles mismos que se combate hasta el momento de convalidar el contrato con las formalidades de ley en el mismo Registro Público, siendo este documento el título documental correspondiente que se acreditará para la Inmatriculación de Inmuebles.

Sin omitir que la materia de la operación, refiriéndome al inmueble, debe siempre de carecer de antecedentes registrales ya que debe acompañarse para su procedencia el contrato de compra-venta, con el certificado de NO inscripción; en los términos del artículo 3046 en su fracción V, documento que acredita el ejercicio del derecho para la inscripción del contrato de compra venta que deberá estar autenticado en los términos del artículo 3005 en su fracción III del Código Civil, y que debe existir al calce de ellos una constancia de que las firmas que aparecen son de las partes y de su expresa voluntad de celebrar dicho acto jurídico, y deberá llevar la firma y sello de un corredor público, notario, registrador o juez de Paz pa

ra tal efecto si el documento como hemos mencionado en la gran mayoría de las zonas marginadas no existe esta formalidad podrán ratificar dicha voluntad de los contratantes ante el C. Registrador del Registro Público de la Propiedad, para suplir esta deficiencia del contrato privado de compra venta celebrado por los contratantes, expresándose con toda claridad y veracidad los antecedentes de quienes se ha adquirido la compra venta y las fechas, el monto de la operación, y la descripción de la superficie adquirida con las colindancias, la denominación del predio, la ubicación y los datos generales de las partes y testigos que permitan su plena identificación.

Importante es el definir con claridad la superficie, medidas y colindancias indicando con exactitud, los metros que tiene de los cuatro puntos cardinales y los nombres y números de los lotes colindantes o en su defecto el nombre de calles cerradas o avenidas con quienes colinda, de esta forma se describe e identifica geográficamente el predio y la relación que guarda con respecto a otros, estos datos guardan especial importancia en la identificación del predio respecto a un plano que grafica su ubicación en un contexto de población determinado.

La importancia en el contrato privado de compra

venta es que manifiesta la voluntad de los contratantes -- por medio del cual se hacen mutuas concesiones y se obligan uno a transferir el dominio y propiedad de un bien y el otro a pagar el precio convenido, la capacidad de los contratantes es elemento indispensable para que tenga validez dicho acto jurídico, por lo que respecta a la formalidad del contrato deberá constar invariablemente por escrito, respecto a esto el artículo 2317 del citado ordenamiento nos dice "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados -- hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado -- firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez de paz o Registro Público de la Propiedad. Asi mismo se otorgarán en documento privado los terrenos que enajene el Departamento del -- Distrito Federal para ser constituidos en patrimonio familiar.

*

De lo anterior se desprende que la compra venta de bienes inmuebles debe ser formalista constando por escrito en un instrumento privado o público, de lo contrario resultará afectado de una nulidad relativa, así se estipu-

la que el requisito para la validez del contrato es la formalidad de que debe revestirse este acto y los beneficios que goza el particular para convalidar los vicios que pudiese tener dicho título documental correspondiente, "ya que respecto a los elementos de la validez en la compra y venta deben tomarse en cuenta para su validez que debe constar por escrito ya sea en documento público o privado según el valor del precio en el artículo 2322 del Código vigente, se reglamenta el registro de la venta de bienes raíces y dispone que la misma no producirá efectos contra terceros si no después de que sea registrada en los términos prescritos por el mismo Código. "Es evidente que el registro no puede referirse a una formalidad en cuanto a la validez del acto mismo si no a un requisito para su oponibilidad a los terceros. Por esta razón, aun cuando la venta no se registre, no por ello deja de ser válida o se afecta en lo más mínimo su validez. Simplemente conforme al artículo 3003, solo producirá efectos entre comprador y vendedor, pero no podrá perjudicar a tercero, el cual si podrá aprovecharse en cuanto le fuere favorable. Es decir, abra una inoponibilidad, pero no una nulidad de la venta. Además el tercero a que se refieren los artículos 2322 y 3003 mencionados, o sea el tercero para los efectos del registro, no es todo aquel que no sea parte contratan-

te es decir, un tercero en términos generales, si no aquel que tenga adquirido algún derecho respecto al inmueble mismo y de acuerdo con las constancias del Registro Público de la Propiedad como ocurren con todos aquellos que tengan derechos reales inscritos "embargos registrados". (11)

COMPROBANTE DE IMPUESTO PREDIAL

Este artículo 192 del Reglamento Interior del Registro Público de la Propiedad, además de indicarnos que a nuestra solicitud se anexa un título documental, también comprobará el inmatriculante estar al corriente en el pago del impuesto predial, ya que será el indicador de que esta catastrada esa finca, que esta inventariada en los padrones como un derecho legítimamente adquirido.

Ello significa la contribución al gasto público, el poder estar todos los predios catastrados y evitar la evasión fiscal de que tanto se ha hablado, y lograr que los nuevos adquirentes de las fincas las empadronen a su

(11) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil IV. Décima primera edición. México, 1979. Editorial Porrúa, S.A. pág. 102.

nombre con el documento en su caso público o privado, siendo este requisito también en la solicitud ya que se pasará en catastro y asignará el número de cuenta que le corresponde y acreditará en ese momento estar al corriente en tal obligación fiscal, y la contribución al gasto público.

PLANO CATASTRAL

Al hablar de plano catastral es necesario mencionar, el término catastro que nos indica el padrón o el inventario de los bienes inmuebles, por tanto nos referimos a los planos que se encuentran en la Tesorería del Departamento del Distrito Federal respecto a los predios que han sido registrados de las diversas fincas y que son indispensables para la procedencia en la regularización de la tenencia de la tierra, por ello nos referimos a la importancia de tal registro como lo manifiesta Roca Sastre:

"Es necesario que el registro y el catastro se comuniquen, que vivan en armonía y que cada uno de al otro lo que según su naturaleza pueda darle: el catastro al registro, sustancia física, material, corporal; el registro

al catastro, sustancia jurídica, derecho de pertenencia en las parcelas. Si pudiéramos llegar a una institución única capaz de producir todos los efectos estadísticos tributarios y jurídicos, bajo un solo nombre, tal sería el ideal".(12)

Sin embargo encontramos que no siempre es posible presentar dicho plano catastral y en su defecto como lo contempla la ley de la materia se anexará plano autorizado por profesional con título registrado.

El primer plano se expedirá por la oficina de -- planificación correspondiente del Departamento del Distrito Federal, en función a que ya tienen la nomenclatura de las colonias y asentamientos humanos regulares, evitando -- con esto asentamientos en zonas conflictivas de peligro, -- zonas minadas, restringidas o áreas verdes o de vialidades o en su defecto destinadas para otro tipo de servicios, es te plano avala la ubicación y la zona sin conflictos en -- que se encuentra ubicado y quedará ratificado en su caso o registrado en los planos catastrales del Departamento del Distrito Federal permitiendo a estas autoridades estar actualizados en todos los núcleos de población.

(12) Roca Sastre, Ramón Ma. Derecho Hipotecario. Sexta Edición. --- Tomo II Editorial Barcelona, España, pág. 527.

Particular relevancia tiene el estudio del catastro en la regularización, y, mencionamos; que "El Catastro es un registro, padrón, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país en el que se determinan las fincas, rústicas o urbanas del mismo, mediante su descripción o expresión gráfica, así como su evaluación o estimación económica, administrativo, social y civil". (13)

Por lo que respecta al segundo el plano autorizado por un profesionalista, arquitecto, ingeniero, perito, dibujante con autorización de perito responsable del levantamiento topográfico, que corresponda fielmente al predio al que físicamente existe y que esos mismos datos corroboran los antecedentes del mismo porque si existe algún dato equívoco, el procedimiento desde el inicio se hará mal y no corresponderá a la identidad del predio que se trata de describir y de inmatricular, por ello es indispensable que tal estudio sea avalado con la firma de un profesionalista con su título registrado, de lo contrario significa un grave problema de identidad que solamente será modificado mediante sentencia judicial.

(13) Roca Sastre, Ramón Ma. Op. Cit., pág. 506.

CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION

En concordancia con el precepto 3001 del Código Civil, "El registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que esten archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

El certificado de no inscripción como acertadamente lo manifiesta el Licenciado Colín Sánchez, "Es un acto a cargo del registrador para dar Fe de que no existe registro o asiento en los libros de la oficina de un bien determinado de acuerdo con los datos proporcionados por el solicitante. Este tipo de certificación tiene una finalidad de carácter interno para la oficina del Registro Público, porque se constituye en un medio de control para evitar la duplicidad de inscripciones; por ende, es un obstáculo procesal, especialmente, cuando se presentan para su inscripción un segundo testimonio.

Es también su presupuesto lógico para determinadas situaciones jurídicas para la información Ad perpetuum y la Inmatriculación.

Por último, es un medio de prueba con valor pleno por tratarse de un documento público". (14)

El certificado de no inscripción es requisito -- primordial para la procedencia de inscripción como primera finca y será solicitado por los promoventes con los requisitos que marque el propio reglamento, por lo que a toda solicitud corresponderá la expedición de lo solicitado de conformidad al artículo 29 del mismo reglamento del registro que nos dice en su fracción II, "Ordenar el despacho de todas las solicitudes que se ajusten a los requerimientos de este Reglamento, en el orden de su presentación, vigilando la exactitud de las certificaciones respectivas y autorizándolas con su sello y firma".

El certificado de no inscripción, es solicitado ante el Registro Público con fundamento en los preceptos ya mencionados describiendo el inmueble, ubicación, denomi

(14) Colín Sánchez, Guillermo: Op. Cit., págs.133 y 134.

nación, superficie, medidas y colindancias, nombres de los colindantes y calles adyacentes, dicha petición será atendida por la jefatura de la oficina de certificaciones e índices, que tendrá la obligación de contestar por escrito - previo a los pagos correspondientes por este derecho y a - que recaiga el acuerdo rendido respecto a la búsqueda realizada por minuciosa investigación en los índices desde el año de la fundación de la misma hasta la fecha de la solicitud, que no se localizó inscripción alguna respecto al inmueble que se describe en la mencionada solicitud.

Sin embargo comentamos que en estas certificaciones siempre existe la constancia de dejar a salvo derechos de terceros que pudieren resultar afectados con la simple expedición de el certificado de no inscripción, con la advertencia de no obrar en dicha institución todos los libros índices y se hace imposible tener la certeza absoluta de que el inmueble objeto de la solicitud este o no inscrito; y la fecha en que es expedida dicha certificación; y - que se realizará en los siguientes términos:

El Registro Público de la Propiedad Certifica:

Según los informes rendidos por la sección prime

ra después de haber practicado una búsqueda con el objeto de comprobar si esta inscrito a nombre de alguna persona, el predio que se identifica en la solicitud que antecede, dio por resultado que el inmueble de referencia no está inscrito en esta oficina. Se expide la presente certificación a solicitud del interesado, a quien se entrega, para los fines legales que procedan, constanding el nombre del buscador y el profesionista que da fé en el Registro Público de la Propiedad así como los sellos que dan constancia de la institución que lo expide.

A lo anterior cabe mencionar que afortunadamente para el Registro Público de la Propiedad y nosotros los participantes ya el Registro Público cuenta con el nuevo y moderno sistema de Folio Real a que nos hemos referido en comentarios anteriores en forma muy breve, y que con esto esperamos que en un futuro, el Registro Público pueda expedir los Certificados de No Inscripción sin esa advertencia ya que como decimos con ese nuevo sistema creemos que en pocos años ya tendrá captado y recapturado los datos de inscripción pasados en los libros, viejo y tradicional sistema de inscripciones de los actos jurídicos confiados a tal institución.

El Certificado de No Inscripción que debe anexarse, será tramitado y obtenido con certificación con anterioridad no mayor a noventa días de la fecha de la promoción.

Una vez que hemos realizado la solicitud y anexo de los cuatro requisitos que hemos comentado, el Director del Registro Público ordenará se inicie el expediente correspondiente con la numeración progresiva que se tiene para tal efecto, una vez aceptado, revisado y autorizado el expediente, se ordenará:

PUBLICACION DE UN EXTRACTO DE LA SOLICITUD

Según lo ordena el artículo 194 del Reglamento Interior del Registro Público, formado el expediente se ordena la publicación de este extracto y son los datos respecto al terreno de superficie, medidas y colindancias así como nombre del solicitante, colonia y delegación a la que corresponda; esta se publicará con intervalo de diez días hábiles, en el Boletín Registral, por cuenta exclusiva del interesado; asimismo el Registro Público de la Propiedad gira oficio, con copia del extracto de el edicto publicado

al titular de la Delegación Política a la cual corresponda el inmueble, con el objeto de ser fijada en los tableros - de avisos de la misma y en lugar visible de aquel, así también cuando el C. Director del Registro lo estime necesario podrá también ordenar la publicación del extracto por otros medios.

"EDICTO.- Son las publicaciones ordenadas para publicar una notificación o convocar a determinadas personas a fin de que comparezcan a ejercitar sus derechos en un proceso". (15)

El edicto que publica el extracto de la solicitud del promovente que aparece en el Boletín del Registro Público, indica la comparecencia del promovente con nombre completo, en que comunica que inicio procedimiento de inmatriculación administrativa respecto al predio descrito, lo que se hace del conocimiento público para que, quienes creen tener derecho a oponerse a este procedimiento de inmatriculación lo hagan oportunamente, anexándose la fecha y la firma del C. Titular de la Jefatura de la Oficina Jurídica de la Institución multicitada.

(15) Pallares, Eduardo. Op. Cit., pág. 301.

Con una copia de esta publicación, se anexa un -
oficio al Titular de la Delegación Política correspondien-
te, en el que se indica que el cumplimiento a la fracción
IV del artículo 191 del Reglamento del Registro Público, -
se le comunica que esa Dirección General dio entrada a la
solicitud presentada por tal promovente, describiendo el -
nombre del promovente, la denominación del predio, ubica-
ción, superficie y colindancias y que se ha iniciado el --
procedimiento administrativo de inmatriculación respecto -
al terreno y vuelve a describirse como lo hemos indicado,
lo cual se hace de su conocimiento para que en el término
de veinte días manifieste lo que a su derecho corresponde,
vencido su término, sin recibir comunicación por escrito,
se entenderá su aceptación y allanamiento al procedimien--
to, la fecha y firma el Jefe de la Oficina Jurídica, sin -
embargo al calce de la misma deben pasarse las firmas de
los vecinos colindantes en su caso y de no haberlos o exis
tir calles o lotes baldíos, en suplencia la firma de la --
asociación de residentes, con esto se prevee que existan -
anomalías en la inmatriculación y dar oportunidad a la pu-
blicitad de los actos y puedan oponerse las personas que -
consideren pueden deducir tal o cual derecho.

El acuerdo que recae y una vez formado el expe-
diente por la oficina jurídica de el propio Registro Públi

co de la Propiedad y del Comercio, va de la siguiente manera:

Con el escrito y documentos anexos, se tiene por presentada a la C. Marfa Dolores Chávez, iniciando el procedimiento de inmatriculación administrativa a su nombre, respecto al predio denominado "la bastilla", ubicado en calle Popoca número veinte, colonia Granaditas, Delegación Política de Miguel Hidalgo, Distrito Federal, con la superficie, medidas y linderos, determinados en su escrito inicial, de conformidad con los artículos 3046, 3053 y siguientes del Código Civil y 190, 191, 192, 193, 194 y demás relativos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, formese expediente, registrese y publíquese un extracto de la solicitud y de los datos complementarios, por dos veces de diez en diez días, en el Boletín del Registro de la Propiedad gírese oficio, con copia del extracto, al Titular de la Delegación donde se encuentra ubicado el inmueble, para su fijación en el tablero de avisos de la misma, comuníquese al Director de Control de Bienes de la Contraloría General del Departamento del Distrito Federal, para efectos de resguardar el derecho que pudiera tener el propio Departamento y hágase del conocimiento de los colindantes por conducto de la Asociación de Residentes de la colonia respectiva, la iniciación de este proce-

dimiento para los efectos legales correspondientes.

Lo acuerdo y firma el C. Director General del Registro Público de la Propiedad.

OFICIO AL DIRECTOR DE CONTROL DE BIENES DE LA CONTRALORIA GENERAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

En cumplimiento al acuerdo citado en el expediente que se indica, se le comunica la iniciación del procedimiento de inmatriculación promovido ante el Registro Público por la C. María Dolores Chávez García en relación con el predio descrito en el escrito inicial, que se anexa al presente, para efectos de resguardar el derecho que pudiera tener el Departamento del Distrito Federal respecto al mismo, lo anterior es para que en un término de veinte días hábiles posteriores a la recepción del presente, comunique la oposición o consideraciones pertinentes, pasado ese tiempo se entenderá el allanamiento al procedimiento; el oficio también es procedente de la oficina jurídica del propio Registro Público.

Es por eso que "una vez recibidas las constan---
cias de publicación del extracto a que se refiere el artí-
culo anterior el Director del Registro resolverá sobre la
inmatriculación solicitada dentro de los treinta días hábi-
les siguientes.

Una última promoción ante el titular del Regis--
tro Público por parte del promovente, es señalar por pro-
pio derecho el número de expediente, relativo al procedi--
miento de inmatriculación y con fundamento en este mismo -
precepto 195 mismo ordenamiento, solicita se dicte la reso-
lución correspondiente y en su oportunidad se remita a la
notaría número X, a cargo del Licenciado X, para su proto-
colización.

FINALMENTE LA RESOLUCION

En que se resuelve en definitiva el procedimien-
to administrativo de inmatriculación número X, promovido -
por María Dolores Chávez García, con los resultados de la
promoción y los considerandos y por último se RESUELVE: de
conformidad con los artículos 3053 del Código Civil y 195
del Reglamento, que es competente para conocer del procedi

miento de inmatriculación, en los siguientes términos:

Que ha procedido el derecho de María Dolores Chá vez García.

Que procede a inmatricular el contrato privado - de compra venta que motivo el procedimiento de inmatriculación administrativa por lo que deberá enviarse el expediente respectivo a la notaría número X a cargo del Licenciado X, mismo que solicito el promovente para protocolizar las constancias relativas al procedimiento que se resuelve.

Sin embargo esta resolución no siempre es protocolizada pero si inscrita en el Registro Público y por tanto, la consabida advertencia "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión que pueda existir - en favor del solicitante o de terceros". por lo que se emite la presente resolución en los términos del artículo 3057 del Código Civil.

Una vez protocolizado el contrato de compra venta que fue base de acción, inscribese en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Notifíquese y cúmplase, así lo resuelve y firma el C. Director del Registro Público de la Propiedad del -- Distrito Federal. Firma.

El artículo 3058, del Código Civil nos indica -- "Una vez ordenada la inmatriculación de un inmueble se hará, desde luego la inscripción el folio correspondiente -- previo el pago de los derechos que se deben cubrir, dicha resolución es inscrita en el Folio Real que se asignará para la inscripción, en el Registro Público, sin embargo para una mayor comprensión de este concepto diremos que es -- la técnica que ha implementado el Registro Público de la Propiedad para una mejor organización y en sustitución del tradicional sistema de libros que en múltiples ocasiones -- han sufrido multilaciones, alteraciones o pérdidas parciales, sin embargo es definido "Como el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, -- en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieren a una misma finca, bien mueble o persona moral y -- que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la ley, para los efectos de su oponibilidad ante terceros". (16)

(16) Colín Sánchez, Guillermo Op. Cit. pág. 122.

Este Folio Real lo ha dividido el Registro Público en tres partes; destinada una primera parte en color -- amarillo, a las inscripciones de propiedad con varias columnas en que consta el número de entrada del documento, -- la fecha de presentación y la clave correspondiente al registrador del acto que se inscribe, una columna central en que se describen el acto o contrato en cuestión conforme a lo dispuesto por el Código Civil y reglamento de la materia, y en la columna derecha la firma del registrador responsable de la inscripción; una segunda parte que es la -- central de Folio Real de color rosa destinada a la inscripción de gravámenes, limitaciones de dominio y derechos reales que afecten a la propiedad y una tercera parte en color verde destinada a las anotaciones preventivas respecto a la finca.

De las ventajas de este sistema es que aparezcan en este folio los antecedentes de un inmueble en particular y que con el tiempo se integren a las memorias de las computadoras el gran volumen de asientos existentes en los libros sin tener que realizar seguimientos en diversos tomos, atendiendo a las anotaciones marginales y llegar hasta el asiento de interés para el promovente, formando parte de una economía procesal en los trámites y que estos --

Este Folio Real lo ha dividido el Registro Público en tres partes; destinada una primera parte en color -- amarillo, a las inscripciones de propiedad con varias columnas en que consta el número de entrada del documento, - la fecha de presentación y la clave correspondiente al registrador del acto que se inscribe, una columna central en que se describen el acto o contrato en cuestión conforme a lo dispuesto por el Código Civil y reglamento de la materia, y en la columna derecha la firma del registrador responsable de la inscripción; una segunda parte que es la -- central de Folio Real de color rosa destinada a la inscripción de gravámenes, limitaciones de dominio y derechos reales que afecten a la propiedad y una tercera parte en color verde destinada a las anotaciones preventivas respecto a la finca.

De las ventajas de este sistema es que aparezcan en este folio los antecedentes de un inmueble en particular y que con el tiempo se integren a las memorias de las computadoras el gran volumen de asientos existentes en los libros sin tener que realizar seguimientos en diversos tomos, atendiendo a las anotaciones marginales y llegar hasta el asiento de interés para el promovente, formando parte de una economía procesal en los trámites y que estos --

agilicen los procedimientos administrativos en beneficio de los particulares en las diversas gestiones para la seguridad de sus inmuebles ya que pensamos que el incremento de la población en el Distrito Federal hace indispensable esta innovación y que nos permiten en una sola vista contar con todos los antecedentes registrales del inmueble que se trate.

Es por eso que en este Folio Real quedan inscritas las resoluciones de la inmatriculación administrativa y también los demás actos que son inscribibles, y tal inscripción nunca podrá modificarse o cancelarse a pesar de lo que menciona el artículo 3055 de la ley de la materia que indica "La Inmatriculación de un inmueble por resolución del director del Registro Público, nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor de los solicitantes o de terceros". ya que los derechos que un opositor pueda oponer, los hará en la vía judicial correspondiente; así también, "Si durante el procedimiento se formulare oposición por algún interesado, se dará por terminado a aquel y se reservarán al opositor sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda". esto lo marca el artículo 197 del Reglamento Interior, al igual que el 198 nos indica que "la resolu---

ción del Director del Registro Público de la Propiedad que niegue la inmatriculación será impugnado ante el tribunal que corresponda", Pero una vez realizada e inscrita la inmatriculación no podrá modificarse o cancelarse, sino mediante determinación contenida en sentencia inapelable dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público.

De esta forma se cubren los requisitos de forma y fondo del procedimiento administrativo de inmatriculación ante la única autoridad que por competencia corresponde y ante el que se puede interponer dicho procedimiento.

DIFERENTES FASES DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE INMATRICULACION

Las fases del procedimiento. "Son las partes en que lógicamente y jurídicamente se desarrolla el procedimiento desde que se inicia hasta que llega a su fin para que alcance su objetivo normal, que es la terminación del litigio.

Desde el punto de vista lógico el procedimiento tiene, por lo menos tres fases esenciales:

a) La inicial en que las partes determinan las cuestiones litigiosas que ha de resolver el juez en la sentencia definitiva;

b) Los procedimientos relativos a las pruebas y alegaciones que rinden y producen los litigantes, a fin de dar al juez el material suficiente para que pueda resolver el litigio;

c) La sentencia definitiva en la que se dedican las cuestiones litigiosas, y en su caso la ejecución de la misma". (17)

Al hablar de las diferentes fases del procedimiento que nos ocupa es necesario mencionar la definición del proceso jurídico en general, "como una serie de actos jurídicos vinculados entre sí por el fin que se quiere obtener mediante ello y regulados por las normas legales.

Todo proceso se desenvuelve a través del tiempo, y evoluciona a un fin determinado por virtud del cual los actos en que el proceso consiste, son solidarios unos de -

(17) Pallares, Eduardo. Op. Cit., pág. 365.

otros, y los posteriores no pueden existir validamente sin los anteriores, en los que tienen su base y razón de ser". (18)

Refiriéndose a lo mismo Menéndez Vidal dice: que proceso se deriva de "Procedo", término equivalente avanzar".

También Carnelutti, afirma que el "Proceso como procedimiento, indica una serie o una cadena de actos coordinados para el logro de una finalidad".

Por tanto hablamos del procedimiento administrativo de inmatriculación, siguiéndose la secuencia en fases desde su iniciación hasta su terminación, que es la resolución administrativa para acreditar la propiedad del inmueble que será inscrito como primera finca dicho de otra forma desde que se inicia el procedimiento como tal, hasta su terminación que concluye con la resolución administrativa.

Este procedimiento puede desglosarse en tres fa-

(18) Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Séptima edición. México, 1978. Editorial Porrúa, S.A. pág. 94.

ses para su comprensión en el planteamiento:

1.- Con la solicitud del promovente se da inicio al mismo procedimiento que necesariamente contiene los datos indispensables para la identificación plena del promovente como son nombre, nacionalidad, domicilio, lugar de origen y datos para la ubicación del inmueble que se pretende inmatricular con la superficie medidas y colindancias, así como acompañar a la presente solicitud el Título documental correspondiente, comprobante del inmueble de que se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, plano de la finca y certificado de no inscripción.

Con estos requisitos se acredita el interés jurídico así como el acompañar los documentos base de acción en este Procedimiento Administrativo misma que tendrá constancia de la firma y nombre de los colindantes al predio para allanarse al procedimiento y como constancia de que no son afectadas las propiedades colindantes.

Esta solicitud es turnada a la Oficina Jurídica del mismo Registro Público de la Propiedad, quien emite un acuerdo cuyo objeto es dar publicidad y conocimiento de este trámite a la autoridad Delegacional correspondien-

te, al C. Director de Control de Bienes del Departamento - del Distrito Federal, para que manifiesten lo que a su derecho conviene o si existe alguna oposición al procedimiento por algún tercero, y de conformidad con las publicaciones que se efectúan en el Boletín Registral y en la Delegación Política que corresponda con los denominados Edictos que dan publicidad al acto y que son fijados en tableros - de Edictos de la autoridad jurisdiccional, para conocimiento de los colindantes del predio, dicha publicación se hace por dos ocasiones con intervalo de diez días cada uno.

2.- Una vez recibidas las constancias de las publicaciones de los extractos y sin que medie oposición de ninguna especie se resuelve sobre la procedencia o improcedencia de la inmatriculación en un lapso de treinta días.

Si este procedimiento se interrumpiera por causa imputables al promovente durante un lapso de sesenta días hábiles este quedará sin efecto, y sin perjuicio de que se inicie otro nuevo.

3.- Por último es emitida la resolución por el Director del Registro Público de la Propiedad, en que se indica la procedencia o improcedencia de la misma, si és--

ta, es en sentido afirmativo y procede a favor del promovente, se continúa con el procedimiento y se acuerda sobre la protocolización del contrato de compra venta motivo del procedimiento y la inscripción de la resolución en el Registro Público de la Propiedad, sin embargo la ley de la materia no es contundente ya que no indica sobre la protocolización y en ocasiones, simplemente se cumple lo ordenado y se inscribe sin más trámite.

La resolución que niegue la inmatriculación por parte del C. Director del Registro Público de la Propiedad, sera impugnabile ante el Tribunal que corresponda".

"Si durante el procedimiento se formulare oposición alguna por algún interesado se dará por terminado y se reservarán los derechos al opositor para que los haga valer en la forma y vía" que convengan al interesado, concluyéndose de esta forma el procedimiento motivo de estudio en este trabajo, y dicha inscripción no podrá ser cancelada o modificada de conformidad al artículo 3056".

"La Inmatriculación una vez hecha, no podrá modificarse o cancelarse, sino mediante determinación judicial contenida en sentencia irrevocable dictada el juicio en --

que haya sido parte el Director del Registro Público". En concordancia con lo que dispone el artículo 3014 relativo a "Los asientos del Registro Público en cuanto se refieran a los derechos incribibles o anotables, producen todos sus efectos salvo resolución judicial. "La inscripción de la resolución que acredita como propietario al promovente será inscrita previo pago de los derechos correspondientes a costa del promovente, siendo beneficiosa por la economía procesal que representa y cumpliendo como función jurídico social la seguridad del patrimonio familiar.

NATURALEZA DE LA RESOLUCION Y RECURSOS

Su naturaleza de esta resolución es de carácter administrativo y la misma no puede afectar derechos de terceros ya que estos no han sido oídos dentro del procedimiento administrativo de inmatriculación hasta antes de la protocolización relativa a la inscripción de la resolución en el Registro Público de la Propiedad, y posteriormente a la inscripción cuando un tercero acredite un mejor derecho mediante un juicio con sentencia irrevocable en que haya sido parte el Director del Registro Público.

Ya que los recursos han sido establecidos y regulados por nuestras leyes para proteger derechos de quienes no han sido oídos ni vencidos en juicio y como lo manifiesta el Licenciado Eduardo Pallares al decir que "los recursos son los medios de impugnación que otorga la ley a las partes y a los terceros para que obtengan, mediante ellos, la revocación o modificación de una resolución judicial, - sea esta auto o decreto. Excepcionalmente el recurso tiene por objeto nulificar la resolución o la instancia. "Son los recursos, actos que se llevan a cabo a instancia o de parte de un tercero. Y en el derecho común, nunca lo puede interponer el órgano jurisdiccional; pertenecen a la categoría de las pretensiones en general y su objeto es reformar una resolución judicial o revocarla". (19)

"En todo procedimiento, del tipo que sea, es hasta cierto punto explicable que la autoridad que lo lleva a cabo incurra en error, ya sea por inexacta aplicación de la ley, falta de aplicación de ésta, o bien, que se actúe de mala fé, con lo cual, resultan gravemente lesionados, - en una u otra situación, los interesados legalmente protegidos.

(19) Pallares, Eduardo. Op. Cit. pág. 681.

Desde tiempo inmemorial se crearon los recursos, como remedios jurídicos capaces de subsanar el error y el desvío de poder por parte de las autoridades". (20)

Los recursos internos en el procedimiento de Inmatriculación llevados a cabo en el mismo Registro Público consisten en inconformarse ante el registrador que niega la inscripción y en su caso ante el superior en el orden registral con el objeto de que se revoque el acto contra el cual se esta inconformando el promovente en sí, es lograr la revocación del registrador tratando de que se rectifique el concepto que lesiona los intereses del promovente, llegando a consistir en la negación respecto a la admisión de la solicitud en la oficialía común, la misma negativa para la inscripción o anotación del acto inscribible así como expedición de certificados de no inscripción, y la persona a cuyo favor se deberá expedir anotar o recibir algún documento podrá utilizar los recursos internos que consisten como lo hemos dicho en la revocación y un segundo recurso que es la queja ya que atendiendo al artículo octavo constitucional "Los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que está se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso

(20) Colín Sánchez, Guillermo. Op. Cit., pág. 321.

de ese derecho los ciudadanos de la República.

A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al petionario".

Debiéndose agotar también el recurso interno de queja que consiste en inconformarse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal y para ello transcribimos la circular número veintiuno que dice: "Puede suceder que, en el caso de discrepancia entre la -- cuotización de derechos formulada por el Registrador y la estimación practicada por el interesado, éste se muestre -- inconforme por considerar que aquél se funda en un criterio equivocado. En tal caso, la inconformidad se manifestará, verbalmente o por escrito, ante la Sección Jurídica de la Institución. El abogado ante quien se ventile el -- asunto, solicitará de la Sección de Calificación e Inscripción toda la documentación correspondiente; es decir, el -- documento objeto de la cuotización impugnada y los ejemplares que restan del folio, menos uno que quedará en poder -- del registrador para los efectos de control. Acto seguido se examinará el caso y se dictaminará lo procedente utili-

zando el encasillado número ocho de los ejemplares del folio.

Al cumplir el registrador con el requerimiento de la Sección Jurídica para el envío a esta de la documentación respectiva, anotará la fecha de dicho envío en el casillado número siete del folio bajo el subtítulo "Inconforme".

Esto en caso de que sea negada la inscripción -- por lo que se ha descrito; sin embargo, también existen -- oposiciones dentro del procedimiento de inmatriculación -- por algún tercero que considere tener un mejor derecho.

Lo anterior se encuentra plenamente confirmado -- por el artículo 197 del propio reglamento interior de dicha institución "Si durante el procedimiento se formulare oposición por algún interesado, se dará por terminado -- aquel y se reservarán los derechos al opositor para que -- los haga valer en la vía y forma que corresponda".

Por otra parte cuando este procedimiento es suspendido por causas imputables al interesado se podrá interrumpir el mismo intentando sin perjuicio del anterior ini

ciar uno nuevo, así el artículo 196 del mismo reglamento - lo dispone "Si por causas imputables al interesado se interrumpiera el procedimiento durante más de setenta días, este quedará sin efecto, sin perjuicio de poder iniciar uno nuevo".

La resolución que recae sobre el procedimiento - administrativo de inmatriculación lo contemplan del artículo 3055 al 3058 del Código Civil vigente que nos dice que la resolución del Director del Registro Público nada pre-- juzga sobre los derechos de propiedad o posesión que pue-- dan existir en favor de los solicitantes o de terceros; -- por ende la Inmatriculación una vez que ha procedido favo-- rablemente la resolución y que esta es inscrita en el Re-- gistro Público, no podrá modificarse sino mediante determi-- nación judicial contenida en sentencia irrevocable dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público.

Así también la resolución del Director del Registro Público protege el derecho de tercero o terceros ya -- que además de expresar los fundamentos en los que se apoye deberá comprender la siguiente advertencia:

"ESTA RESOLUCION NO PREJUZGA SOBRE DERECHOS DE PROPIEDAD O POSESION A FAVOR DEL SOLICITANTE O DE TERCEROS".

Una vez que ha sido ordenada la inscripción de la resolución de un inmueble se procede a elaborar el Folio Real correspondiente, previo pago de los derechos que se deben cubrir.

Esta resolución es un producto de la actividad administrativa ya que el procedimiento administrativo de inmatriculación, es un acto jurídico, unilateral del propio promovente (s), que procedera hasta la resolución en tal sentido, y si no existe oposición de ningún tercero con derechos sobre el mismo inmueble, y que una vez inscrita es firme hablando administrativamente y que de ninguna forma podrá cancelarse dicho asiento, sino hasta en tanto exista una sentencia judicial ejecutoriada en que se indique lo contrario y que en dicho juicio haya sido como lo menciono parte el Director del Registro Público de la Propiedad, y que dicha sentencia emitida por el Poder Judicial indique que ha procedido un mejor derecho a nombre del cual deberá hacerse la cancelación de la inscripción por mandato judicial y que se inscribe otra con un derecho que se ha hecho valer y que ha sido ordenada conforme a de

recho.

Así esta resolución surte los mismos efectos de un título de propiedad por su propia naturaleza de los actos inscribibles en el Registro Público, pero NO surte -- efectos contra terceros como es claro en la advertencia -- que contempla la ley sustantiva "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros", cubriéndose el renglón de la publicidad de los actos inscribibles siendo una protección al derecho de posesión y propiedad con seguridad jurídica al promovente sobre el derecho real, en virtud de evidentes - latrocinios en torno a la propiedad.

Es clara la naturaleza de esta resolución administrativa que queda firme en este sentido y solamente podrá modificarse mediante sentencia judicial ejecutoriada y que dicha sentencia sea con carácter de irrevocable dictada en juicio en que haya sido parte el C. Director del Registro Público de la Propiedad, sin que afecte derechos de terceros como se ha mencionado en el cuerpo de este trabajo, protegiendo en todo momento la propiedad de los que la detentan.

RECURSOS Y OPOSICIONES

Los recursos son los medios de impugnación que hace valer el perjudicado ante el órgano jurisdiccional -- competente y esta autoridad determine sobre la procedencia de la acción que ejercitan y que por medio de la resolución judicial sea dirimida la litis planteada tratando de hacer valer su derecho y el ser oído y vencido en juicio.

Sin embargo, las resoluciones administrativas de la inmatriculación, pueden ser negadas, y esta situación -- es prevista por el mismo reglamento y por ello analizamos lo siguiente:

"LA RESOLUCION DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD QUE NIEGUE LA INMATRICULACION SERA IMPUGNADA ANTE EL TRIBUNAL QUE CORRESPONDA", es textualmente lo -- que contiene el artículo 189 del Reglamento interior del -- Registro Público de la Propiedad. El recurso, procede -- cuando es negada la Inmatriculación de un inmueble en la -- resolución correspondiente que se ha promovido y en este -- caso concreto la persona (s) afectada (s) es beneficiada -- por la concesión que hace la ley al poder interponer su -- oposición y hacer valer el derecho correspondiente median-

te la comparecencia en el Recursos Administrativo ante el Tribunal Contencioso Administrativo, en que será demandado al C. Director del Registro Público de la Propiedad, y que solamente mediante este recurso y con la sentencia ejecutoriada podrá modificarse la sentencia que emitió en sentido negativo el titular de dicha Institución, agotando en primera instancia los recursos internos en el mismo Registro Público, sin embargo, este recurso deberá revestir todas las formalidades de un juicio, única forma para combatir la resolución que niegue la Inmatriculación Administrativa.

OPOSICIONES

"La oposición se ofrece como una institución intermedia entre la contestación y el recurso, por lo mismo que supone la réplica y a la vez la reclamación frente a una pretensión adversa acogida en una resolución". (21)

Alcala Zamora en sus notas al sistema de Carnelutti dice: "La figura de la oposición que a veces se llama impugnación".

(21) Pallares, Eduardo. Op. Cit., pág. 385.

La oposición puede sucederse en cualquier momento del procedimiento por algún tercero que base su interés jurídico con documentos que acrediten la propiedad mediante una inscripción fehaciente y que pueda ser oponible a terceros o en su caso deducir fehacientemente el derecho que pretende hacer valer, ya que mediante la oposición y su simple interposición será suspendido el procedimiento; es por ello que si durante el procedimiento administrativo en el Registro Público de la Propiedad hasta antes de la resolución, se interpone una oposición de un tercero éste se suspenderá, dándose por terminado y reservándose los derechos al opositor para hacerlos valer en la vía y forma correspondiente, así lo establece el artículo 197 del Reglamento Interior del propio Registro Público, "si durante el procedimiento se formulare oposición por algún interesado, se dará por terminado aquel y se reservará al opositor sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda".

Queda claro que se termina el procedimiento iniciado, protegiéndose en todo momento el derecho de terceros.

Así también hablamos de la nulidad del Acto Jurídico en este caso concreto procede cuando no han sido oídas

las partes interesadas debidamente, por falta de emplazamiento por omisiones formales por faltar requisitos esenciales y quede sin defensa alguna de las partes pero no el que dio lugar a ella, situación que es clara a la luz del artículo 74 del Código de Procedimientos Civiles. "Las actuaciones serán nulas cuando les falte alguna de las formalidades esenciales, de manera que quede sin defensa cualquiera de las partes, y cuando la ley expresamente lo determine; pero no podrá ser invocada esa nulidad por la parte que dió lugar a ella", y podrá interponerla la persona afectada que compruebe la existencia de una inscripción anterior respecto al mismo predio o inmueble en cuestión alegando también, el derecho de prelación, ya que no procederá de ninguna forma el pedimiento de cancelación de una inscripción ante el Registro Público, esto solamente será determinando en un juicio ordinario civil de nulidad de inscripción en que sea demandado el Director del Registro Público.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto a dicho:

La nulidad de una inscripción en el Registro Público de la Propiedad debe ser materia de una acción espe-

cial, deducida en juicio promovido con tal objeto, y por -
lo mismo, no puede declararse en juicio diverso. (22)

El recurso administrativo, será interpuesto ante el titular del Registro Público, el artículo 187 del mismo reglamento dice "El Director conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación a que se refiere el artículo 186. El Director resolverá de inmediato dando así por agotado el recurso de orden interno".

Y el artículo 188 del mismo ordenamiento nos dice "Si la resolución del Director fuese favorable al recurrente, se notificará de ello al registrador que calificó el documento rechazado y se le remitirá éste para que lo reincorpore al trámite normal sin pérdida del derecho de -
pelación adquirido caso contrario el documento será remitido de la Oficialia de Partes para que se proceda a su retiro, previo el pago de los derechos correspondientes, lo --
cual se publicará en el Boletín del Registro Público de la Propiedad.

Este recurso es de orden interno para subsanar - deficiencias de documentos que originen la suspensión del trámite y por otro lado este recurso interno es procedente para que la continuidad del mismo procedimiento o trámite en su caso.

INMATRICULACION POR DECRETO

Esta Inmatriculación también la llamamos adminis- trativa y el Código Civil también, regula en su artículo - 3046 de la Inmatriculación en su fracción IV, que "Median- te la inscripción del decreto publicado en el "Diario Ofi- cial de la Federación que convierta en bien de dominio pri- vado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto".

Por lo anterior se desprende en ejercicio de un acto de autoridad y por ser considerado de interés públi- co, el Estado puede decretar por vía de expropiación que - bienes de diversa índole que forman la riqueza de la Na- ción pasan a tener carácter de propiedad privada por tal - decreto, privativo del Poder Ejecutivo, en cumplimiento a las formalidades que reviste la expropiación, beneficiando

a gran número de núcleos particularmente ejidales, y por tal al ser adjudicados por compraventa o diversos actos jurídicos a los particulares se inscriben como primeras fincas a la vida registral o dicho de otra manera los bienes que estaban en el acervo del Poder Público de el Estado se convierten en propiedad privada.

Esa Inmatriculación generalmente se sucede con los bienes ejidales donde ya no es posible cultivar la tierra y que el mismo problema de necesidad de vivienda hace con el tiempo zonas intensamente pobladas exentas de todo servicio público y que al solicitar a las autoridades administrativas la introducción de servicios públicos de infraestructura trae aparejada la inminente regularización de los predios con lo que esto significa desde el alineamiento de las viviendas con las áreas destinadas a los servicios públicos y vialidades correspondientes para poder dignificar sus viviendas, siendo este también un problema de índole social que hace necesaria la expropiación para desincorporarlos de los bienes de la nación y poder inmatricularlos a favor de los poseedores de los predios, tomando en consideración que se ha poblado las zonas desde treinta años atras en la mayoría de las situaciones que se han regularizado por esta figura.

Sin embargo, es un camino idóneo para regularizar la tenencia de la tierra ya que no existe jurídicamente otro camino para adquirir en propiedad la posesión que detentan y que en este caso si va a ser una matriculación, y una inscripción como primera finca al sistema registral a favor de particulares misma que no reviste problemas para poder surtir todos los efectos de los actos inscritos en el Registro Público.

Esta forma de adquirir los derechos, llega a constituirse como derechos normales entre la autoridad y el particular, sin embargo esta situación contractual que se establece entre las partes es pasada ante la fé de un Notario Público previa a su inscripción, acertadamente el Licenciado Froylán Bañuelos menciona:

"Todos estos derechos normales que constituyen el derecho notarial, arrancan de la necesidad que tiene el hombre de reglamentar sus deberes, necesidad sentida siempre, formando los derechos que son consecuencias de la voluntad individual, un todo orgánico cuya realización o efectividad tiene lugar en forma pacífica. Y esta necesidad no puede ser de hoy, si no ha existido en todo tiempo y lugar, porque también en todo lugar y tiempo a existido

esa lucha contractual entre partes, que al pretender dar vida real a su recíprocas pretensiones, se han valido de una forma de expresión jurídica que les ha ligado de toda posible controversia posterior". (23)

PROTOCOLIZACION E INSCRIPCION DE LA RESOLUCION -
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Una vez que se ha concluido el procedimiento administrativo de inmatriculación, motivo de estudio del presente capítulo, la resolución emitida por el Director del Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el Artículo 3058 del Código Civil nos dice que "Una vez ordenada la inmatriculación de un inmueble se hará, desde luego la inscripción en el folio correspondiente previo el pago de los derechos que se deben cubrir".

Relativo a la inscripción es conveniente señalar que para que un documento sea inscrito contendrá como lo hemos señalado los elementos materiales y personales del acto consignado del derecho que se inscribe estableciéndo-

(23) Bañuelos Sánchez, Froylan. Derecho Notarial. 3a. Edición, México, 1984. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, pág. 81.

se una adecuada filiación jurídica del derecho que se pretende inscribir, a este respecto el Notario hará constar - las declaraciones de los otorgantes, los no antecedentes - de propiedad, los documentos que motivaron el procedimiento del inmueble y por último la cita de la inscripción y - consignará la fecha en que se llevó a cabo la inscripción que se incorpora como primera finca.

Como podemos analizar que una vez que se obtiene la Resolución de Inmatriculación del predio que fue motivo del procedimiento, procede su inscripción en este práctico sistema denominado de Folio Real, sin embargo nuestro sistema de leyes sustantivas en ningún momento nos indica si deberá o no protocolizarse ante Notario Público, en función a que solamente interesa para efectos del Registro Público en cuanto a la publicación de los actos inscribibles, la - inscripción del mismo.

La inscripción de los inmuebles expresarán con - claridad la naturaleza, superficie, linderos y colindan-- cias, nombre y número, la operación que se consigna de -- ellos así como el valor de la operación y por supuesto el nombre de la persona física o moral a cuyo favor se haga - la inscripción, expresando nacionalidad, lugar de origen,

edad, estado civil, ocupación y domicilio, realizando la inscripción en la Oficina Registral de la ubicación del inmueble o sea en el Registro Público del Distrito Federal, sin embargo consideramos que la protocolización ante Notario Público no es una imposición de nuestras leyes pero tomando en cuenta la definición de Fé Pública; que entre otros funcionarios públicos tiene el Notario diremos que "es la creencia que se da a las cosas por la autoridad del que las dice o por fama pública", ya que pública quiere decir notaria, patente, manifiesta, que la ven o la saben todos.

Por tanto, el instrumento pasado ante la fé del Notario constará en el protocolo o sea el libro donde se asientan las escrituras siendo también la primera escritura que autoriza el Notario, de la cual podrá expedir diversos testimonios.

Sin embargo como hemos mencionado, la seguridad jurídica del individuo se antepone a esto mismo, cabe comentar que para que dicha seguridad sea tal, es menester sea protocolizado ante Notario Público, por la fé pública que este personaje da a los actos y que no depende del mismo sistema administrativo ni judicial ni tampoco parte de-

pendencia alguna para con los particulares, por esta misma razón, también la resolución administrativa puede o debe en su defecto protocolizarse y posteriormente a ello celebrarse la inscripción en el Folio Real que sea asignado -- por la institución.

La protocolización procede cuando el titular del Registro Público designa al Notario que ha sido solicitado por el promovente y en ese momento se turnará el expediente completo del procedimiento llevado a cabo, mismo que constan; de Contrato Privado, Plano o Croquis de localización, boleta predial al corriente del impuesto predial, publicaciones de edictos, contestaciones de no oposición por la autoridad política correspondiente, firmas de colindantes y demás constancias internas de los derechos devengados.

Desde el momento de la protocolización a la inscripción, se inicia con el llamado procedimiento registral que consiste en presentar el documento o resolución que se pretende inscribir y se constara el número progresivo que le corresponde con la fecha y hora de su presentación.

Una vez que el Notario Público, tiene en su poder el procedimiento procede a protocolizar el contrato --

privado de compra venta y posteriormente a inscribir esta protocolización con la resolución emitida del propio registro, en esta misma institución.

La protocolización es dar fé pública del acto de compra venta entre los contrantes y desglosar nuevamente - el inmueble motivo de la venta, la superficie con las colindancias del mismo, el precio cierto, los antecedentes de - propiedad y cláusulas con las cuales quieren obligarse los contratantes.

Una vez que ha sido protocolizado el contrato de compra venta en los términos del artículo 3046 fracción V del Código Civil debe Inmatricularse por medio de la inscripción como lo indica el precepto que mencionamos, en base al cual se realiza esta inmatriculación administrativa.

La inscripción una vez efectuada surte los mismos efectos que cualquier otro acto inscribible, con la -- única salvedad de que se atiende al principio establecido en el artículo 3057 del Código Civil. "La resolución del Director del Registro Público que ordene la inmatricula---ción además de expresar los fundamentos además de expresar los fundamentos en que se apoye, deberá comprender la si--

guiente advertencia.

"Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros".

Esta advertencia ha causado inseguridad en los particulares por considerar que esta resolución no es firme y que puede en un momento indeterminado ser modificada y puesto en duda el derecho que ha hecho valer, sin embargo esta advertencia se encuentra para que sean protegidos los derechos ciertamente de terceros, hablamos de latrocinios, de fraudes que personas sin escrúpulos realizan y -- por este procedimiento se podrá acreditar judicialmente -- que han obrado en perjuicio y abusando de derechos que no tienen ni han tenido, motivo por el cual se quedan protegidos los derechos de los verdaderos propietarios y poseedores de los predios inmatriculados, ya que por ninguna circunstancia podrá revocarse la resolución, si no existe -- otro derecho mejor que sea opuesto al primero.

Tenemos que existen dos formas de realizar la -- inscripción de inmatriculación administrativa:

a) Inscripción con protocolización del contrato

privado de compra venta ante Notario Público previa existencia jurídica y procedencia de la resolución administrativa.

b) Inscripción de la resolución directamente al Registro Público, sin la protocolización del contrato privado de compra venta igualmente con la previa existencia y procedencia jurídica de la resolución administrativa.

En ambos casos el efecto es el mismo, la inscripción de la resolución de la Inmatriculación Administrativa, emitida por el titular del Registro Público, misma que le es asignado el número del Folio Real respectivo en el cual ha de inscribirse y que se hará la anotación al pie de la resolución o protocolización de la fecha en que fue inscrita y el número de folio que ha correspondido, surtiendo -- los efectos jurídicos de los actos inscribibles.

Sin embargo la protocolización como hemos dicho nos da la seguridad de un Federatario Público que protocoliza un acto jurídico realizado con anterioridad a tal procedimiento y si analizamos en función de la seguridad jurídica se entiende que puede o no realizarse, pero que otorga este acto tranquilidad al gobernado.

Es por eso que la protocolización significa la -
integración de las constancias de un acto jurídico en un -
instrumento público, como público también es la misma ins-
titución y los derechos que se pretenden salvaguardar de -
los peticionarios.

Una vez que se ha realizado la inscripción de la
resolución a favor del promovente existe la presunción Ju-
ris Tantum, de que lo registrado es una verdad legal ya --
que esta presunción solamente será desmentida por un terce-
ro con mejor derecho y decretado por juez competente.

Para mejor entendimiento me permito anexar al --
presente algunas resoluciones que se han emitido, así como
la diferencia entre protocolizar el contrato privado de --
compra venta y la inscripción directamente al Folio Real -
en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

EFECTOS CONTRA TERCEROS

En términos generales el tercero es aquella per-
sona física o moral que no integra una relación jurídica -
concreta pero que puede alegar interés o derecho en el mo-

mento de crearse o sea también el tercero adquirente es la persona que sin intervenir en un acto crea un derecho inscrito y por tanto forma parte del derecho real que sea inscrito evitando como hemos mencionado la posibilidad de inscripción que puedan constituirse en abusos fraudes o latrocinios y que precisamente el Registro Público otorga publicidad y seguridad jurídica para que puedan surtir efectos contra terceros lo que constituye que dicha institución -- sea de orden público.

Dada la naturaleza administrativa de esta resolución, decimos que no produce efectos contra terceros, no puede afectar derechos porque los terceros no han oídos ni vencidos en el procedimiento. Por lo que se refiere a los requisitos de forma que establecen los artículos 191, 192 del reglamento interior del Registro Público.

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

"La inmatriculación de un inmueble por resolución

del Director del Registro Público nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor de los solicitantes o de terceros". Artículo 3055 del Código Civil vigente.

"La resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que ordene la inmatriculación además de expresar los fundamentos en que se apoye, deberá comprender la siguiente advertencia; "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor de solicitantes o de terceros".

Por tanto es claro que el derecho de un tercero es protegido durante el procedimiento y aún después de que éste ha sido inscrito en el Registro Público y se reserva el derecho para ser interpuesto en la vía y forma que corresponda ante los tribunales competentes, en virtud de -- que no han sido oídos ni vencidos en juicio, rigiéndose -- por lo dispuesto en Código sustantivo de la materia y el -- de procedimiento civil y que hemos desglosado en este trabajo.

La inscripción de los actos jurídicos inscritos en la Institución del Registro Público produce efectos de

oponibilidad contra la validez del contrato en caso de inmatriculación de procedimiento administrativo del contrato entre los contratantes.

Los terceros en este caso son aquellos que tengan adquirido algún derecho respecto del objeto materia -- del contrato y también las personas físicas o morales que puedan deducir cualquier acción a consecuencia de derechos reales o en su caso gravámenes, que hayan sido inscritos con anterioridad, también los acreedores personales del -- deudor mismos que subsistirán aun cuando se haya constituido después de la venta no registrada del bien sobre el que recaen y el comprador es este caso a favor de quien se ha inscrito la nueva inmatriculación administrativa, tendrá -- que asumir las obligaciones del vendedor respecto al inmueble que ha adquirido y formalmente legalizado.

Hemos dicho que el Registro Público es una institución que depende del Poder Ejecutivo, cuyo objeto es proporcionar publicidad a los actos jurídicos, para protección de los derechos reales, con esto cualquier particular esta en disposición de conocer el estado que guarda la propiedad, sus antecedentes transmisiones o modificaciones sufridas, evitándose con esto la posible comisión de fraudes

o situaciones erróneas respecto a la propiedad, por ello - los derechos que han sido inscritos son tutelados por nuestro derecho sustantivo.

Esta publicidad de los actos jurídicos se encuentran apoyada en el Boletín de la propia institución a efecto de todos los interesados tengan conocimiento de los actos que se verifican y de creerlo conveniente se opongan - con derecho a la acción que hará valer para protección de los derechos reales, todo esto tutelado por el derecho público.

CAPITULO III

EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE INMATRICULACION

Al hablar de Inmatriculación Judicial nos referimos a los inmuebles que no han sido inscritos en el Registro Público por tanto es requisito indispensable la existencia de la posesión entendiéndose por esto "el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa material, cuando concurren, por una parte, la intención o propósito de disponer de la cosa como propia (animus), y por otra parte la actividad desplegada que pone de manifiesto ese poder de disposición (corpus)". (24)

Sin embargo el Código Civil indica "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción" (Artículo 826), debiendo ser la posesión en concepto de propietario en forma continua, pacífica y pública.

Este procedimiento tradicionalmente implica los

(24) Colín Sánchez, Guillermo. Op. Cit., pág. 292.

actos de regularización de las propiedades irregulares y por lo tanto petición de particulares de ejercitar el derecho con la fundamentación y motivación de su actuación en el - que solamente el tenga interés en su promoción de la solitud de regularizar o inmatricular su inmueble ante la autoridad competente debe observar lo establecido en las leyes rectoras del mismo, dado que esta actividad por parte de las autoridades no puede llevarse a cabo en forma ofi--ciosa o coercitiva, sino a petición de parte con interés - legítimo, debiendo ejercitarse este derecho solamente so--bre bienes inmuebles que sean susceptibles del dominio de los particulares en zonas urbanas o en su caso rústicos, - sin comprenderse bienes de servicios públicos de uso común y que pueden ser aprovechados por particulares pero no -- apropiados por ninguno de ellos, áreas de vialidades de recreación, bienes ejidales o comunales.

CONCEPTO

También en este procedimiento externamos un concepto por no existirlo previamente y decimos; el procedi--miento judicial de Inmatriculación, es el ejercicio de un

derecho consagrado en nuestras leyes en la vía judicial para proteger la posesión detentada y con ánimo de convertirse en propietarios de bienes no incorporados al sistema registral y los gobernados en ejercicio de un derecho posesorio pueden interponerlo ante la autoridad judicial competente, mediante la tramitación de informaciones respectivas, recayendo como resultado de tal información una RESOLUCION CON VALOR CONSTITUTIVO, de lo que justifico el promovente y la resolución debe ser protocolizada ante Notario Público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, la inscripción se tiene como un título supletorio de propiedad dejando a salvo derechos de propiedad o posesión a favor de terceros con mejores derechos.

El Código Civil para el Distrito Federal hace referencia a las informaciones de dominio, a la información posesoria, a la resolución judicial.

Todas ellas siguiéndose en vía de jurisdicción voluntaria ya que solamente por estas podrá acreditarse la propiedad o posesión de un derecho real y por consiguiente incorporarse como primeras fincas, sin embargo la información de dominio y de posesión son especies del género de la información ad perpetuam así mismo también hablamos de

la Inmatriculación Judicial que regula el Código Civil. -- Las informaciones de dominio pueden llevarse a cabo con o sin justo título ya que en nada varía su naturaleza del de recho judicialmente acreditado, sin embargo para diferenciar en caso de que exista título fehaciente se promoverá la Inmatriculación Judicial cuyo objeto es comprobar con elementos suficientes la posesión como tal para que el juzgador decrete que el poseedor sea convertido en propietario misma que será protocolizada e inscrita y se tendrá como título de propiedad a ello se refiere el Licenciado -- Eduardo Pallares cuando define el título como:

"La causa en cuya virtud poseemos alguna cosa, y el instrumento con que se acredita nuestro derecho", (25)

También Cabanellas, entiende por título de propiedad "El documento que acredita el dominio sobre una cosa". (26)

(25) Pallares, Eduardo. Op. Cit., pág. 125.

(26) Cabanellas, Diccionario de Derecho Usual. 6a. Edición Editorial 1968. Tomo IV pág. 242.

Para la Inmatriculación de un predio además de - la existencia de un contrato privado requiere el ejercicio del derecho ante la autoridad judicial ajustada a derecho para su matriculación como primera finca y que exista la - resolución dictada por juez competente ya que la resolu-- ción de dicha información será protocolizada por Notario - Público y finalmente inscrita ante el Registro Público.

La presente inmatriculación tiene su origen en - la reforma del artículo 122 fracción III, misma que se esta - bleció por decreto el día 2 de enero de 1964, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 31 del mismo mes y año, este artículo se comprende en el título V de las -- "Notificaciones", en el Código de Procedimientos Civiles - para el Distrito Federal.

También regulado por el artículo 3046 en sus pri - meras fracciones, en que nos dice cuando se practicará la inmatriculación.

Transcribimos la fracción III, del artículo 122 del citado "Cuando se trate de inmatricular un inmueble - en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artí - culo 3023 ahora 3046 del Código Civil para citar a las --

personas que puedan considerarse perjudicadas.

Los edictos se publicaran por tres veces consecutivas, de diez en diez días, en el boletín judicial y en los periódicos de mayor circulación, si se tratare de inmuebles urbanos situados en el Distrito Federal. Si los predios fueren rústicos se publicaran además en el "Diario Oficial" de la Federación en la misma forma y términos indicados. Los edictos se fijarán en lugares públicos. En la solicitud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtuviera el peticionario del causahabiente de aquella si fuere conocido; la ubicación precisa del bien y sus colindancias, un plano autorizado por ingeniero titulado si fuere predio rústico o urbano sin construir, el nombre y domicilio de los colindantes. Terminada la publicación se correrá traslado de la solicitud a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuera conocido, al Ministerio Público. Los colindantes, al Registrador de la Propiedad por el término de nueve días. Contesten o no y sin necesidad de acude de rebeldía el juez, al vencerse el término del traslado, abrirá una dilación probatoria de treinta. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante estará en la obligación de probar su posesión en concepto de due-

ño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. La sentencia se pronunciará - después del término de alegar, dentro de ocho días. En este juicio, no se entregaran los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se sustancia como en los juicios ordinarios".

Para que proceda la inmatriculación judicial a - diferencia de la administrativa, encontramos que precisamente esta reforma del artículo transcrito en el párrafo - anterior, volvió de jurisdicción voluntaria a la jurisdicción contenciosa la inscripción de inmuebles en el Registro Público, para que de esta forma opera la caudicidad de la instancia de que nos habla el artículo 137 Bis del Código de Procedimientos Civiles.

Es claro el artículo 122 de la misma ley procesal de la materia al hablar de la inmatriculación judicial que dice: "Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3046 del Código Civil, para citar a las personas que pueden considerarse perjudicadas, los edictos se publicaran por tres veces consecutivas de diez en diez días, en el Bo

letín Judicial y en dos periódicos de los de mayor circulación si se tratare de inmuebles urbanos situados en el Distrito Federal. Si los predios fueren rústicos se publicaran además en el "Diario Oficial" de la Federación en la misma forma y términos indicados. Los edictos se fijarán en lugares públicos. En la solicitud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtuviera la ubicación precisa del bien y sus colindancias, un plano autorizado por ingeniero titulado si fuere predio rústico o urbano sin construir; el nombre y domicilio de los colindantes. Terminada la publicación se correrá traslado de la solicitud a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuera conocido, al Ministerio Público a los colindantes, al registrador de la propiedad por el término de nueve días. Contesten o no y sin necesidad de acuse de rebeldía el juez, al vancerse el término del traslado, abra su adilación probatoria de treinta días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante estará en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. La sentencia se pronunciará después del término de alegar dentro de ocho días. En este juicio, no se entregarán los autos ori

ginales para formular alegatos. La sentencia, es apelable en ambos efectos y el recurso se substancia como en los -- juicios ordinarios", este precepto nos describe el procedimiento completo que deberá seguir el promovente.

Sin embargo se comprende en la notificación por Edictos, no encontrándose ningún capítulo que hable del -- procedimiento inmobiliario, por eso aludimos al siguiente comentario del Licenciado Alcalá Zamora:

"Es hora de que cese la alegre y nociva improvisación. México ocupa en el concierto de las naciones una posición que le obliga a legislar con mayor esmero, entre otras razones, porque sus códigos podrían irradiar por numerosos países, si se compusiesen con el indispensable cuidado. La técnica legislativa tiene cada día mayores exigencias, y no puede suponerse que la posea cualquiera que sin haberla estudiado ni practicado jamás se lance de improviso a reformar leyes e incluso a elaborar códigos con escasisimo o nulo dominio de la dogmática, el sistema y la terminología correspondiente y hasta con desconocimiento - del estilo que debe prescindir su redacción. Por otra parte, la legislación de un estado integra su conjunto que no cabe dispensar a voleo, a fin de encomendar su gestación -

a ministerios y organismos distintos, sino que concentrarse en uno solo. Si por motivos que no estimo convincentes, - no se quiere reestablecer el Departamento de Justicia, que por lo menos, bajo la dependencia directa de la Presidencia de la República, se cree una comisión de Preparación Legislativa, dividida en secciones a cada una de las cuales se adscribiría un número suficiente de verdaderos especialistas. Se evitaría así la anarquía actual, y los trabajos - de dicha comisión se publicarían con tiempo suficiente para que facultades de Derecho, Tribunales de Justicia, Asociaciones Profesionales de Juristas, etc., que puedan sugerir correcciones y contribuir de este modo al perfeccionamiento de los proyectos provenientes de aquella. En cambio, hoy día, la crítica, o convencida a priori de la inutilidad de su esfuerzo, no llega a manifestarse siquiera, o bien llegar a exteriorizarse, pero a sabiendas de que no servirá de nada frente a un texto ya promulgado, que será raro se modifique o se derogue acto seguido, por muy en el blanco que se den los tiros contra él disparados". (27)

(27) Alcalá Zamora y Castillo. Reformas al Código Civil del Distrito y Territorios Federales en Materia de Caducidad de la Instancia y Procedimientos Inmobiliarios. Revista El Foro. - IV Epoca., Número 44. Enero - Marzo, 1964.

En base al siguiente comentario por el Licenciado Alcalá Zamora la obligación de publicar edictos va más allá de dar publicidad a los actos cuando se trata de inscribir un inmueble en el Registro Público que carece de antecedentes registrales, sin embargo la Inmatriculación fue comprendida dentro de la notificación por edictos y pudo haberse dejado dentro del Título de la Jurisdicción voluntaria ya que son procedimientos encaminados a lo mismo para matricula de inmuebles como primeras fincas y de ahí la necesidad de que participen profesionistas con especialidades que faciliten a los particulares la simplificación y diligencia en los procedimientos.

OBJETO

¿Que objeto tiene esta inmatriculación judicial? y afirmamos que la inscripción de inmuebles que no han sido incorporados a la vida registral, así generalizamos que quien posea un inmueble y no tenga título de propiedad o teniendolo no reuna los requisitos formales jurídicamente podrá justificar mediante las informaciones o por resolución judicial que ha reunido los requisitos previstos para obtener la resolución de que el hecho lo ha probado en for

ma unilateral sin que exista controversia con parte alguna, logrando así obtener un título de propiedad.

INMATRICULACION POR RESOLUCION JUDICIAL

Inmatriculación por Resolución Judicial, es la resolución que dicta la autoridad judicial para que un inmueble con las características de la inmatriculación sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad, particularmente cuando el inmueble se haya tenido en posesión por un término menor a cinco años siempre y cuando acrediten con certificado de no inscripción que no aparecen inscripciones de tal finca y se ejercitará ante el Juez competente en Jurisdicción Voluntaria la posesión, misma resolución judicial que será inscrita en el Registro Público y que desde ese momento se iniciará el cómputo de cinco años, para que el poseedor sea convertido en propietario mediante la declaración judicial y que en ese tiempo no haya inscripciones de ninguna índole que contradiga la que se ha inscrito. Así mismo en esa virtud de prescripción el juez ordenará a petición de parte la inscripción de dominio que servirá de título de propiedad al promovente.

Es claro que para su inscripción como en las inmatriculaciones es el único caso en los inmuebles en que no se hace referencia a los antecedentes de propiedad solamente se consignan los datos de los documentos que se exhiben como constancias.

La ley sustantiva de la materia nos dice que "El que tenga justo título o título fehaciente que abarque un período de posesión menor al requerido en la prescripción podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre que satisfaga los siguientes requisitos:

1.- Que el promovente acompañe a su solicitud - además de la titulación:

a) Certificado del Registro Público que acredite que el bien de que se trata NO ESTA INSCRITO.

b) Las boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial.

2.- Que en tal promoción manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre

de poseedor en su caso.

3.- Que se publique la solicitud de inscripción en el Boletín del Registro Público y en uno de los periódicos de amplia circulación, por tres veces, en cada uno de ellos, con intervalo de diez días.

4.- Que se cite a los colindantes, a las personas que figuren en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial como causantes así como el poseedor cuando exista; y

5.- Que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición.

Si hubiere oposición se suspenderá el procedimiento; esta se substanciará conforme al Código de Procedimientos Civiles.

Además de señalarse disposiciones de derecho sustantivo se agregan algunas de derecho procesal cuando se ordena que a la solicitud se agregará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos, que la citación se recibirá con citación

del Ministerio Público, del respectivo registrador del Registro Público de la propiedad de los colindantes; que los testigos deben ser cuando menos tres, de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere y que no se recibirá la información sin -- que previamente se haya dado una amplia publicidad por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos, a la solicitud del promovente. Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha -- convertido en propietario en virtud de la prescripción y -- tal declaración se tendrá inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

En el párrafo que antecede vemos que se trata de un caso de jurisdicción voluntaria, en que no hay controversia ya que el juez sencillamente "declara", sin que se haya mencionado la palabra dictar, declara que sea inscrita la resolución emitida, también deberá ser protocolizada ante Notario Público, ya que tiene fé pública de los actos respecto a el inmueble que se inmatricula, es conveniente mencionar que:

"Fé pública, no es otra cosa que el asentamiento con carácter de verdad y certeza, préstamos a lo manifesta

do por aquello a quienes Poder Público reviste de autoridad asignándoles una función, la FE PUBLICA, notarial podemos definirla diciendo que es el asentamiento que con carácter de verdad y certeza préstamos a lo manifestado por el Notario dentro de la órbita de sus propias funciones".(28)

Es por eso que la fé que este funcionario da a los actos celebrados entre los particulares da la certeza de la seguridad jurídica ya que se presupone.

En este caso la intervención del Órgano jurisdiccional se reduce o limita a dar fé de la veracidad de las "declaraciones" del promovente y del dicho de los testigos y en los casos en que estas informaciones se concluyen y se inscriben debidamente protocolizadas, convirtiendo al simple poseedor en propietario con este documento que los acredite en propietarios denominándose a este documento título de propiedad.

La resolución judicial emitida sin existir controversia por ser un acto unilateral, convierte por medio de la acreditación del hecho relativo a la posesión en pro

(28) Bañuelos Sánchez, Froylan. Op. Cit., pag. 110.

pietario llamándosele a este procedimiento inmatricula--
ción o sea la matricula del inmueble al sistema de Re--
gistro Público.

REQUISITOS DE FORMA Y FONDO DE LA SOLICITUD

Estos requisitos los encontramos debidamente re--
glamentados en la Ley Sustantiva en el 3052, 3046, 3047, -
3048, 3049, 3050 y el artículo 122 en su fracción III, con
templado en el capítulo V "de las notificaciones", y 927 -
del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Fede--
ral.

Los requisitos de forma y fondo que reviste este
procedimiento que inmiscuye las informaciones de dominio,
las informaciones posesorias, las informaciones ad-perpe--
tuam y mediante resolución judicial son las mismas por lo
que generalizaremos esta requisitiación:

2.- Solicitud: En la cual se pasmará el origen
de la posesión, el nombre del poseedor y petitionerio, --
edad, origen, ocupación, domicilio para notificaciones, --
ubicación que precise y describa el inmueble con superfi--

cie y colindancias con un plano debidamente autorizado por profesionista titulado, anexándose nombre y domicilio de los vecinos colindantes.

2.- Titulación que se tenga del inmueble en su caso.

3.- Boletas que acrediten estar al corriente del pago en el impuesto predial.

4.- Plano autorizado del predio, que precise nombre y domicilio de los colindantes, independientemente a los datos precisos de localización e identidad del predio.

5.- Que se manifieste en la misma solicitud que se esta poseyendo a título de dueño bajo protesta de decir verdad.

6.- Que se cumpla con las publicaciones de la solicitud de inscripción en el Boletín del Registro Público y en uno de los periódicos de amplia circulación, por tres veces, en cada uno de ellos con intervalos de diez días.

7.- Que se cite a los colindantes, a las perso--

nas que figuren en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial como causantes así como al poseedor cuando exista; y

8.- Que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que exista oposición.

9.- Certificado de no inscripción de la finca -- que se acreditará el hecho de la posesión.

La necesidad de integrar todos estos requisitos para que proceda la inmatriculación judicial son indispensables y sin los cuales, la autoridad no podrá emitir la resolución correspondiente ya que por ser un acto como lo hemos mencionado unilateral deberá el promovente precisamente proveer de todos los elementos necesarios que hagan presumir que se es realmente poseedor y que no se estará en presencia de un abuso, latrocinio o despojo de propiedades, sin embargo para cubrir este renglón se dejan a salvo los derechos de terceros con mejor derecho para oponerlo y hacerlo valer.

Todo lo anterior desglosado deberá hacerse ante la presencia judicial que vigilará se subran todos ellos -

en un procedimiento que es similar al administrativo, con la diferencia de que son dos autoridades de diferente investidura funciones y atribuciones, sin embargo el resultado final converge en uno mismo que viene a ser la protocolización e inscripción del mismo acto de la fé notarial y la inscripción de la resolución judicial emitida.

Esta resolución protocolizada se inscribiera como la primera, queriendo decir con esto que será el primer asiento que se realice sobre el inmueble, ya que según lo certifica el Registro Público nunca antes fue inscrito el inmueble siendo precisamente procedente el procedimiento de inmatriculación, o sea el acto se inscribe -- por fedatario público ya que este funcionario como lo dice el Licenciado Froylán Bañuelos Sánchez, al citar la definición de Notario dice: "Que es el funcionario público, que jerárquicamente organizado y obrando por delegación del Poder del Estado, y por lo mismo revestido de -- plena autoridad en el ejercicio de su función, auténtica las relaciones jurídicas dándoles carácter de verdad, certeza y permanencia, previo el estudio, explicación y aplicación del Derecho Positivo a cada uno de los actos jurídicos de carácter normal en los cuales interviene". (29)

INFORMACIONES AD-PERPETUAM

Las informaciones Ad-perpetuam proceden en vía de jurisdicción voluntaria ya que se pretende justificar un hecho y acreditar un derecho sobre un inmueble que se tiene en posesión y dominio ante el Órgano judicial, debiendo previa su procedencia ser protocolizadas e inscritas en concepto de Inmatriculación ante el Notario que -- fue designado por el promovente siendo esto, el título -- que convierte al poseedor en propietario por declaratoria judicial.

Por lo anterior se generaliza que quien posea - un inmueble y no tenga un título que reúna todas las formalidades de forma y fondo podrá acreditar la propiedad - mediante las informaciones en vía de jurisdicción voluntaria ante juez competente para obtener declaratoria de propiedad, siendo procedente para los inmuebles que no aparezcan inscritos a nombre de persona alguna en el Registro Público.

Las informaciones se realizan para preconstituir una prueba sin tener a la vista un juicio concreto - en el cual hacerlas valer, sino para utilizarlas en forma

judicial o extrajudicial, ya sea entre particulares o ante las autoridades administrativas como documento supletorio llegando a utilizarse como título de propiedad.

Las informaciones deben sobreseerse si parte legítima se opone a ellas, en razón a que se llevan a cabo en vía de jurisdicción voluntaria.

Estas informaciones de que se trata tienen por objeto exteriorizar en forma solemne y documental el derecho que asiste a la persona que las promueve a cuyo nombre en su caso del que las promueve o bien preconstituir una prueba fuera de juicio con determinados hechos, llevándose estan en vía de jurisdicción voluntaria y por tanto presuponen que no hay cuestión entre partes, llevándose a cabo sin audiencias de una contraparte que no existe, mientras que en los medios preparatorios sucede lo contrario por mandato expreso de la ley.

Invocando el artículo 927 del Código Procesal Civil, relativo a las informaciones ad-perpetuam, para justificar algún hecho o derecho, de conformidad a como reza este precepto:

"La información ad-perpetuam podrá decretarse -

cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

- I. De justificar algún hecho o acreditar algún derecho;
- II. Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pre--vio de un inmueble; y
- III. Cuando se trate de comprobar la posesión - de un derecho real.

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

La información ad-perpetuam tienen por objeto - el justificar en su generalidad mediante prueba testimo-- nial la existencia de algún hecho, para que conste de ma-- nera fehaciente y ad-perpetuam tanto por lo actuado ante el órgano jurisdiccional, por tanto a la protocolización de que lo actuado se realice.

Aclarando que solo se podrá decretar la informa-- ción cuando no tenga interés más que el promovente, en es-- te sentido es bastante claro dicho precepto, sin embargo

podría decirse que no siempre existe la posibilidad de que haya un sujeto pasivo al que directamente vengán a perjudicar la declaración de prescripción sin hacerse oído, - hablando de predios urbanos, ya que creemos sin lugar a dudas de que existe una marcada diferencia que no tengan dueño ya que todos ellos tienen dueño o lo han tenido, o en su defecto que habiéndolo tenido no se sabe de quien sea, sin embargo en caso de no existirlo, se reputan como propiedad de la nación, así lo determina la Ley de Bienes Nacionales, existiendo la posibilidad de que exista algún interesado en aquellos bienes y la necesidad de ser oídos según lo ordena nuestra Constitución Política, además no hace especial referencia en la ubicación y deslinde del inmueble que se pretende inscribir, de tal forma que no se siguen las formalidades de un juicio contencioso violándose las garantías individuales consagradas en los artículos 14, 16 y 27 Constitucionales.

Este precepto no hace especial referencia en los requisitos indispensables para las informaciones ad-perpetuam, refiere en que no tenga interés más que el promovente, respecto a esto cabe mencionar que el predio objeto de la información no fue deslindado por prueba de ninguna clase ni avalado por autoridad competente, existiendo sobre -

el solamente aparece en las declaraciones de los testigos quienes no tienen conocimiento sobre la superficie o límites del predio, sino también esta delcaración aparece en la resolución que se emita por el C. Juez competente, asimismo el Titular del Registro Público de la Propiedad, por conducto de la oficina de Certificación e Indices, emite un certificado de No Inscripción, en el que consta si ha sido o no inscrito el predio en tal institución, sin embargo al no estar precisado dicho terreno en cuanto superficie medidas y colindancias se refiere, dicho certificado aparece como no inscrito el predio de referencia, pues se pierden los antecedentes registrales o no es posible identificarlo por estos vicios que se llevan desde que se inicia dicha promoción.

También es factible encontrar que dicha propiedad puede ser de los bienes de la nación, ya que las medidas no son las precisas ni estan en concordancia con la respectiva Dirección de Planificación, ni en conformidad con la situación actual por el simple transcurso del tiempo y pueden estarse invadiendo áreas destinadas a vialidades, servicios públicos, de recreación o en su defecto comunales o ejidales, además existe la deficiencia en cuanto a la ausencia de la citación de los vecinos colindantes al predio que se pretende inmatricular y que estos sean preci

samente los colindantes que puedan deducir algún derecho y que se de credibilidad a estas informaciones.

Las informaciones ad-perpetuam se realizan en -- vía de jurisdicción voluntaria para "justificar algún he-- cho o acreditar algún derecho", pero se ha olvidado el pre-- supuesto procesal de toda información de este tipo, ya que será posible que solamente tenga interés el promovente, -- existirá siempre la posibilidad de que haya un sujeto pasi-- vo al que directamente perjudique la declaración y sin em-- bargo no fue oído, hemos mencionado en esta época en nues-- tra gran urbe metropolitana en los predios urbanos es casi imposible que no tengan dueño, y si lo tuvieron no se sepa de quien se trata, por tanto si se tratara de un bien va-- cante correspondería al Distrito Federal o a los Territo-- rios como lo disponen los artículos 785 y siguientes del - Código Civil, lo mismo pasará con los bienes rústicos que si no se conoció dueño se reputan de la nación como deter-- minan los artículos 10. y siguientes de la Ley de Bienes - Nacionales, de manera que siempre existe la posibilidad de que haya un interesado en aquellos bienes y por tanto la - necesidad en cuanto a los bienes de la nación y los vacan-- tes del Distrito Federal o Territorios que no están inscri-- tos en el Registro Público de la Propiedad.

Razón por la que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido en diversas ejecutorias que la -- tramitación de la inmatriculación que reglamenta el Código Civil no puede constitucionalmente ser de jurisdicción voluntaria, porque no se siguen las formalidades de un juicio contencioso y se violan las garantías de los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

Así desprendemos de lo anterior que las informaciones de dominio no son materia de jurisdicción voluntaria ya que se equipara por su procedimiento al administrativo, y que deberían ser siguiendo estos lineamientos materia contenciosa ya que sería un privilegio no querer ver esta verdad y liberar de la caducidad a la inmatriculación de inmuebles no inscritos en el Registro Público y que por su naturaleza y origen como analizamos debería ser contencioso, de lo contrario se esta cumpliendo una función meramente administrativa y no judicial cuyo nombre y la investidura de este poder es dictar sentencias de una controversia entre partes en un juicio.

Hemos mencionado que estas informaciones se realizan para preconstituir una prueba sin tener a la vista un juicio concreto en el que hacerlas valer, sino para uti

lizarlas judicial o extrajudicialmente, sin embargo, transcribimos algunos principios que rigen a estas informaciones:

Los testigos a que se refiere el artículo 929 se llaman testigos de identidad o de abono, pero en este punto la ley incurre en círculo vicioso, porque cabe preguntar ¿quién abona a los testigos de abono, y así sucesivamente?

La jurisprudencia de la Suprema Corte ha establecido la tesis de que es principio de derecho, que en un litigio ninguna información de esa clase tiene valor probatorio se rindió con posterioridad a la fecha de la demanda:

Varias ejecutorias deciden:

1o.- Que las informaciones no han prueban contra terceros que no tomaron parte en ellas.

2o.- Que el Ministerio Público que interviene en ellas, tiene facultades bastantes para preguntar a los testigos y objetar sus declaraciones.

3o.- Que la información debidamente registrada - constituye una presunción legal de verdad mientras no se - pruebe lo contrario.

4o.- Que la información no constituye un título bastante para fundar la acción reivindicatoria, porque -- aquella se recibe fuera de juicio y sin citación del coligante.

5o.- Que tampoco prueba el hecho a que se refieren.

La escritura de protocolización de una información ad-perpetuam, carece de valor para destruir la escritura de compra venta de un inmueble, pues además de que -- esa información solo podría justificar la posesión del inmueble en favor de quien la haya promovido, no surte efectos legales contra tercero, ni puede ser estimada en juicio contradictorio como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, según lo establecido la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia.

La resolución judicial dictada en una información por un juez incompetente por estar ubicados los in--

muebles fuera de su jurisdicción es nula de pleno derecho.

La información ad-perpetuum no puede surtir efectos contra terceros ni puede ser estimada en juicio contradictorio, como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, puesto que la misma ordena que esa clase de pruebas se rindan siempre con citación a la contraria, entregando una copia del interrogatorio a la contraparte, para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos.

Estas informaciones tienen ciertas semejanzas con los medios preparatorios, permite como acto prejudicial la constitución preliminar de ciertas pruebas y sin embargo entre unas y otras existen grandes diferencias ya que como regla general puede decirse que a pesar de que hay opiniones en contrario, que la información no es medio idóneo para preconstituir pruebas, porque por definición la jurisdicción voluntaria no puede comprender aquellos actos en los que se promueve cuestión alguna entre las partes ya que en el desahogo de las pruebas habrán dos interesados con derechos opuestos, dicha circunstancia vuelve impropio la información.

INFORMACION DE DOMINIO

Regulado por el artículo 3047, del Código Civil, esta información de dominio, registralmente constituye un título supletorio justificativo de la adquisición del dominio de una finca para efectos de inmatriculación, y procesalmente esta regulado, como judicialmente sin embargo no lo llega a ser totalmente por no cubrirse las formalidades esenciales del juicio, sin embargo analizaremos el texto.

"El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniendolo no sea inscribible por defectuoso, sino esta en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156 por no estar inscritos en el Registro Público los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar -- ante el juez competente que ha tenido -- esa posesión, rindiendo la información-- respectiva en los términos que se esta--blezca el Código de Procedimientos Civi--les. A su solicitud acompañará precisa--mente certificado del Registro Público -- que demuestre que los bienes no están -- inscritos y otro relativo al estado ac--tual de la finca en el catastro y en los

padrones de la Dirección General de Catastro e Impuesto Predial.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del registrador de la propiedad, de los colindantes y de la persona que tenga catastrada la finca a su favor o a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial.

Los testigos deben ser, por lo menos tres, de notario arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente, por tres veces, de tres en tres días en un periódico de amplia circulación y en el Boletín del Registro Público.

Comprobada la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente, por tres veces, de tres en tres días en un periódico de amplia circulación y en el boletín del Registro Público.

Comprobada debidamente la posesión el Juez declarará que el poseedor se ha con

vertido en propietario, en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será protocolizada e inscrita en el Registro Público.

Referimos que es necesario que esta resolución sea previa su inscripción protocolizadas por Notario Público que designe el promovente ya que, por definición la Fé, es "La creación que da a las cosas por autoridad del que las dice o por la fama pública"⁽³⁰⁾. Etimológicamente deriva de fides; indirectamente del griego (peitheio) yo persuado.

Pública quiere decir notaria, patente, manifiesta, que la ven o la saben todos. Etimológicamente, quiere decir "del pueblo" (populicum).

Fé pública, vendía a ser, entonces, en el sentido literal de sus dos extremos, creencia notaria o manifiesta.

Sin embargo las informaciones son llevadas en vía de jurisdicción voluntaria y podemos decir que no es propiamente actividad jurisdiccional sino actividad admi-

(30) Bañuelos Sánchez, Froylan. Op. Cit., pág. 122.

nistrativa confiada en gran parte a los órganos jurisdiccionales, siendo esta la distinción entre jurisdicción voluntaria y jurisdicción contenciosa, ya que en esta última se dirimen controversias entre partes culminando el procedimiento con la sentencia que emite el C. Juez, no así en la voluntaria en que solamente el Juez dicta una resolución.

Por tanto la inscripción de las informaciones de jurisdicción voluntaria tienen una presunción *juris tantum*, o sea su valor perdura mientras no se demuestre lo contrario con otro título más eficaz.

DIFERENCIAS Y CONCEPTO DE JURISDICCION VOLUNTARIA EN RELACION CON LA INMATRICULACION

La Jurisdicción Voluntaria comprende a las informaciones *ad perpetuam*, esta jurisdicción se ejerce en los asuntos que no son litigiosos ya que no existe el elemento esencial en todo juicio que es la cuestión entre partes, - en esta figura jurídica existe el ejercicio de un derecho para la obtención de una declaración de ese derecho, pero no por ello considero que deje de ser una actividad administrativa, esta jurisdicción se ejerce por el peticiona--

rio en relación a sus intereses individuales sin embargo - como no existe cuestión alguna entre parte esta jurisdicción termina si se opone parte legítima que funde su derecho en relación al promovente ya que esta oposición la convierte en una jurisdicción contenciosa y debe sujetarse a lo establecido para el juicio que corresponda, como analizamos no se tienen las actividades que se han conferido al órgano jurisdiccional para dirimir controversias que terminan en primera instancia con una sentencia que pone fin a la litis planteada, que no corresponde a la investidura de los tribunales que administran la impartición de la justicia, siendo esta una actividad objetivamente administrativa que como vemos en la actualidad sigue en manos de la autoridad judicial, sin embargo es una actividad como lo he mencionado de carácter administrativo el declarar un derecho y que de ninguna forma es meramente de carácter jurisdiccional.

Por ello afirmo que la jurisdicción voluntaria - es una actividad que debe ser de carácter diverso al que - tradicionalmente se ha llevado en la práctica y que debe - quedar protocolizada la resolución por un Fedatario Público o Notario Público, en razón a que no hay controversia - de partes, y que estas personas con fé pública auxilieren

en gran parte al poder judicial y administrativo otorgando mayor tranquilidad en cuanto a la fé que se otorga de un - acto jurídico inscribible por una resolución administrati- va o judicial, en su caso de adquirir la propiedad dado -- que como lo he reafirmado no existe motivo de litis entre parte alguna, sino solamente se persigue que sea declara- da la existencia de un hecho o de un derecho.

Por lo que respecta a la Inmatriculación, aunque lo hemos desglosado a lo largo de este sencillo trabajo - concretamente afirmo que es el procedimiento por medio del cual se inscribe la posesión que detenga una persona con - el objeto de obtener una declaración de que se ejerce ple- no dominio sobre el inmueble que le ocupa el trámite de in- matriculación.

Como analizamos tanto la jurisdicción voluntaria como la Inmatriculación, tienen como objeto que se declare el pleno dominio sobre el inmueble que interesa a el parti- cular o promovente, en los dos conceptos que hemos analiza- do se deben cubrir el mismo número de requisitos que tam- bién se han descrito en este trabajo ante las autoridades competentes una a nivel administrativo y el otro judicial, sin embargo también en ambas existe al final una declara-

ción o resolución en su caso de la procedencia del derecho sobre un inmueble para ser titulares de la posesión y acreditar la propiedad del mismo.

También en ambas figuras la resolución no afecta derechos de terceros, ya que estos no han sido oídos ni -- vencidos en juicio ya que no se les llamo ni han sido escuchados por tanto no han podido acreditar su posible derecho.

Asimismo en ambos encontramos que si existe oposición por un tercero con mejor derecho y que lo haga valer, ambas se suspenderán reservándose el derecho al opositor para que los hagan valer en la vía que corresponda, -- por tanto se desprende que ya no es jurisdicción voluntaria y tampoco procede el procedimiento administrativo de -- inmatriculación porque ya existe motivo de litigio que será ventilado ante la autoridad judicial en juicio respectivo con las formalidades que este reviste.

NATURALEZA DE LA RESOLUCION, RECURSOS Y OPOSICIONES.

En este procedimiento de inmatriculación judicial la resolución es de carácter administrativo por tratarse de jurisdicción voluntaria y se llevan a cabo ante la autoridad judicial, sin embargo el juez interviene no en su carácter de juzgador ya que en este caso no hay controversia de ninguna especie solamente se concreta a justificar un hecho, acredita un derecho, justifica la posesión para acreditar en su caso el dominio de un inmueble o comprobar la posesión de un derecho real, sin tener la certeza de su existencia ya que no se cubren en esta inmatriculación las formalidades de un juicio donde existe una contraparte con interés en el asunto, por ello el juez hace las funciones de un fedatario siendo está una práctica viciosa en los tribunales, concretándose exclusivamente a la autoridad judicial a recibir la información ya que no hay contienda entre partes y en base a lo anterior no existen elementos para dictar una sentencia pero si una resolución, siguiéndose hasta la fecha esa práctica en los tribunales en esta Ciudad, sin embargo considero que no corresponde a la investidura del juzgador recibir tales informaciones en virtud a que no hay controversia entre partes que dirimir

y evitándose con ello distraer las funciones reales de los tribunales y pérdida de recursos humanos y de tiempo, y la continuidad de aquella función que realizan como juzgadores en los juicios que ahí se ventilan y que existe controversia que debe concluirse con una sentencia ya que esa es su función y atribución específica conferida en nuestro -- cuerpo legislativo.

Al no ser un juicio la resolución de jurisdicción voluntaria el juzgador ordena que un Notario Público o Fedatario que se concreten como ya dije a la inscripción de el derecho que corresponde a esta figura jurídica y que solamente es útil para el interesado que posee un inmueble y la inscripción de ella en el Registro Público para acreditar la legalidad de la posesión, mediante la fé pública para seguridad del gobernado, aunque los efectos inmediatos son la inscripción de tal resolución en el Registro Público de la Propiedad.

Relativo a los recursos, el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, en su último párrafo nos dice "La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substancia como en los juicios ordinarios".

Artículo 694 del Código de Procedimientos Civiles nos indica cuando procede la apelación de que hablamos "El recurso de apelación procede en un solo efecto o en ambos efectos. En el primer caso no se suspende la ejecución del auto o de la sentencia, si esta es definitiva se dejará en el juzgado, para ejecutarla, copia certificada de ella y de las demás constancias de que el juez estime necesarias, remitiéndose desde luego los autos originales al Tribunal Superior. Si es auto, se remitirá al Tribunal testimonio de lo que el apelante señalare en el escrito de apelación y a él se agregarán las constancias que el coligante solicite dentro de tres días siguientes a la admisión del recurso".

La apelación admitida en ambos efectos suspende desde luego la ejecución de la sentencia, hasta que esta cause ejecutoria o la tramitación del juicio, cuando se interponga contra auto.

El 701 del mismo ordenamiento nos dice "Admitida la apelación en ambos efectos, el juez remitirá los autos originales, desde luego a la sala correspondiente del Tribunal Superior, dentro del tercer día, citando a las partes para que comparezcan ante dicho tribunal.

La apelación deberá ser en ambos efectos, este recurso se substanciará conforme a lo establecido en la -- Ley Procesal, así también hacemos mención de algunas ejecu torias de la Suprema Corte de Justicia en relación con este recurso:

APELACION EN AMBOS EFECTOS: Procede admitir este recurso cuando el recurrente sufre gravámenes notaria-- mente irreparables, por virtud del auto que recurre.

APELACIÓN EN AMBOS EFECTOS: El Tribunal de alza-- da, al resolver sobre la calificación del grado, no puede ni debe ocuparse de las cuestiones de fondo que en el juicio se ventilan.

A continuación una Tesis de la Cuarta Sala del - Tribunal Superior del Distrito Federal.

APELACION EN AMBOS EFECTOS: Para resolver sobre este recurso, la jurisdicción nace o toma origen la propia ley, y no de su admisión por el inferior ni de la resolu--

ción de la sala que confirme la calificación del grado. (31)

OPOSICIONES:

Dentro de este procedimiento judicial de inmatriculación también pueden interponerse las oposiciones al -- procedimiento por un tercero interesado y en este caso se suspenderá de plano reservándose los derechos al opositor para hacerlo valer en la vía que corresponda ante la autoridad judicial donde se reúnan las formalidades del juicio.

Por otro lado la nulidad del procedimiento lo podrá intentar solamente la persona afectada por la resolución que se ha emitido y tendrá que acreditar los extremos de su acción para hacer valer el derecho que reclama.

PROTOCOLIZACION E INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Realizado el procedimiento judicial de inmatriculación en sus diversas modalidades con los requisitos que

(31) Anales de Jurisprudencia. Tomo II, pág. 267.

establece la ley de la materia y la de procedimientos, y a una vez terminado con la resolución respectiva de la autoridad judicial, se hará la inscripción de la misma previa protocolización ante Notario Público que señale el interesado con el objeto primordial de que sea inscrita la posesión en el Registro Público de la Propiedad, esta inscripción con fundamento al ordenamiento de el juez relativo, a la inscripción de dicha posesión.

Esta protocolización de la información respectiva le sirve al interesado para acreditar la legalidad de su posesión misma que se tiene como verdad legal hasta en tanto no se demuestre lo contrario, además como instrumento público que acredita la posesión y el dominio del inmueble.

Hemos comentado que la protocolización ante un Notario Público da la imagen de una mejor garantía en cuanto a seguridad jurídica se da fe pública del acto que se inscribe en el Registro Público además su procedencia es derivada de un ordenamiento de juez competente, por otra parte lo esencial es la inscripción de tal resolución en los términos de la resolución judicial misma que contendrá la identificación plena del inmueble con la superficie, -

medidas y colindancias y la ubicación del mismo, esta inscripción surte efectos en cuanto al acto inscrito y el tiempo en que se verifica con la finalidad de proteger la figura jurídica de la posesión, sin embargo no surte efectos contra terceros, se dejan a salvo para hacerlos valer por un tercero afectado, esta advertencia estipulada protege los derechos de los verdaderos poseedores ya que en --- cuanto a tenencia de la tierra existen latrocinios y fraudes constantes de personas que ejercitan derechos que no tienen y despojan a los verdaderos poseedores o propietarios, por ello si se protege al verdadero poseedor mediante los términos que hemos manifestado en este trabajo.

EFFECTOS CONTRA TERCEROS

La resolución de esta inmatriculación judicial - deja a salvo en todo momento desde su inicio los derechos de terceros para que estos los hagan valer en la vía y forma correspondiente, por ello NO surte efectos contra terceros, ya que en este caso concreto no se ha seguido los procedimientos establecidos en los juicios en que ambas partes oponen derechos y excepciones y en este procedimiento no hay oportunidad a que un tercero con derecho acuda y --

por tanto no han sido oídos ni vencidos en juicio y como mandato constitucional debe cumplirse y en su oportunidad este tercero con derecho acuda y por tanto sean oídos y -- vencidos en juicio y como mandato constitucional debe cumplirse y en su oportunidad este tercero tiene esa garantía constitucional.

Es muy acertado el mecanismo que se ha implementado en estas inscripciones de las inmatriculaciones ya -- que básicamente se protege la posesión de quien realmente la detenta con el ánimo de poseerla para sí, pero a la vez se protege de actos delictuosos de quienes quieren despojarlos de su posesión y particularmente no prejuzgan sobre derechos de propiedad o posesión a favor de solicitantes o de terceros.

Al no prejuzgar sobre derechos de propiedad o de terceros, las personas afectadas pueden ejercitar los mecanismos de defensa que confiere nuestro cuerpo de leyes sobre la materia para defenderla en el momento oportuno, ya hemos mencionado que si desde su inicio hasta antes de la inscripción puede interponerse oposición y en este caso se suspenderá dicha información que es a petición de parte y se reservarán sus derechos suspendiéndose este procedimien

to, de tal forma que si ha sido ya inscrita también des---
pués esto se podrá acreditar fehacientemente otro dere--
cho, ya que dicha inscripción se tendrá como verdad legal
la posesión hasta en tanto otra persona no demuestre ante
autoridad judicial competente lo contrario.

CAPITULO IV

SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS ENTRE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y JUDICIAL DE INMATRICULACION

Las características de ambos procedimientos son semejantes en cuanto a los requisitos de procedibilidad, - en virtud de que en ambos procedimientos se reviste la formalidad que se contiene en lo establecido en el Código Civil, Código de Procedimientos Civiles y el Reglamento Interior del Registro Público.

En ambos procedimientos es indispensable que "No tenga interés más que el promovente", que existe la presunción de la posesión, debiéndose especificar lo siguiente:

Nombre del promovente:

Título documental del inmueble:

Ubicación, especificándose con claridad:

- Superficie, medidas y colindancias, datos complementarios de referencia que permitan la identidad del inmueble.

Nombre y domicilios de los vecinos colindantes -

al inmueble:

Comprobante de estar al corriente en el pago del impuesto predial.

Plano del predio de referencia, autorizado por - profesionista y con los requisitos que establece la Dirección de Planificación acorde con las nomenclaturas establecidas, con el objeto de invadir zonas federales.

Certificado de no inscripción de la finca, expedido por el Registro Público de la Propiedad, lo que indica que no existen documentos relacionados al mismo predio con inscripciones anteriores de ese bien raíz.

Como se observa la requisitación es indistinta - en ambos procedimientos en cuanto a la formalidad que reviste, y en ellos se inicia la actividad de la autoridad - competente en cuanto a su procedibilidad, debiéndose acreditar por los medios legales establecidos la posesión del inmueble de la publicidad de los actos, que consiste en la publicidad de los actos jurídicos, y es por medio de un es tracto de los datos respecto al predio y del solicitante - así también con nombres de colindantes, fijándose los avisos en los tableros de las Autoridades Políticas Delegacionales del lugar en el Boletín del Registro Público y periódicos de amplia circulación, este último en los casos con-

cretos de la inmatriculación judicial, y en sus diversas formas y el procedimiento administrativo, a efecto de que terceros afectados puedan oponer su derecho, las publicaciones se realizan con intervalo de diez días hábiles por dos veces consecutivas en el procedimiento administrativo y por tres veces con el mismo intervalo para el procedimiento judicial.

Si el procedimiento sigue su curso normal sin que existan oposiciones al mismo, continua hasta obtener en ambos casos la resolución de inmatriculación.

Dicha procedencia trae aparejada la protocolización en el caso de la judicial inmatriculación de la misma resolución y por tanto la inscripción de ella en el Registro Público de la Propiedad, en el caso de la inmatriculación administrativa puede o no ser protocolizada ante Notario Público pero se procede a la inscripción en el folio real correspondiente esto último es en ambos casos, incorporándose dicho predio al sistema registral como primera finca.

Ambas resoluciones emitidas justifican la existencia de un bien inmueble, sin embargo, es preciso dejar

aclarado que este digamoslo así título de propiedad tiene un valor constitutivo y de ninguna manera declarativo, --- por no existir una sentencia y solamente la autoridad admnistrativa y judicial resuelven sobre la procedencia de la inmatriculación ordenando su inscripción, sin embargo di-- chas resoluciones no cubren las formalidades de un juicio, existiendo en ellos la presunción juris-tantum, en otras - palabras una verdad hasta en tanto no se demuestre lo contrario ya que solamente se ha recibido la información en - su caso a la solicitud de la inmatriculación.

Así también la resolución administrativa o judicial sirve de título de propiedad al promovente, regularizando la tenencia de la tierra que tenfa solamente en calidad de poseedor, como analizamos los procedimientos son se mejantes hasta en su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Por eso afirmo que estos dos procedimientos especiales para regularizar la tenencia de la tierra en el Distrito Federal cumplen el objetivo previsto de habilitar de título posesorio al que tenfa el dominio de un inmueble, - justificando su existencia mediante un título inscribible inmatriculándolo o sea incorporándolo o matriculándolo al

sistema registral coadyuvando en parte la conflictiva situación del tráfico inmobiliario por tanto el poseedor pasa a inscribir su resolución mediante mecanismos ya descritos a que se le declare o justifique la existencia de la adquisición por virtud de la posesión en titular del derecho con un valor constituido aclarando que el mismo no es declarativo por ser un acto unilateral y que ya mencionamos no cubre las formalidades de un juicio, ya que en estos casos no existe una sentencia sin embargo en ambos se observa diversa competencia de autoridades y concretamente me atrevo a afirmar que en ambos casos se procede administrativamente por lo anterior expuesto cubriéndose solamente las formalidades administrativas de la parte interesada o sea del mismo promovente.

También es cubierto el requisito en ambos procedimientos de la posesión aparta para prescribírnos de cinco años y por otro lado cuando el título en que funde su derecho no sea inscribible por defectuoso, y el contrato privado cuando en el se funde la acción de ser ratificado ante federatario público y ratificado por el mismo funcionario en este caso se observará lo establecido en los capítulos respectivos siguiendo las requisitaciones en ambos ante la autoridad competente.

En ambos procedimientos la resolución deja a salvo derechos de terceros; también, en ambos procedimientos las inscripciones como primera finca en el Registro Público de la Propiedad no podran modificarse, cancelarse o declararse nulas si no mediante sentencia irrevocable en que haya sido parte el Director del Registro Público siendo este un justo titulo que regula la posesión de los predios - inscritos como primera finca y con vida jurídica que proporciona seguridad jurídica.

DIFERENCIAS

Las diferencias son extramadamente marcadas en cuanto a la competencia la primera es de autoridad administrativa y la segunda de competencia ante los Tribunales Judiciales, estas ya establecidas por los ordenamientos que hemos mencionado en el cuerpo de este trabajo de tesis y - que cada capítulo se ocupa de su análisis así como de el - procedimiento estipulado en cada uno de ellos; así tenemos que el procedimiento administrativo se promueve ante el Director del Registro Público de la Propiedad y el judicial como su nombre lo indica ante la autoridad judicial, en esta última se llevan a cabo la promoción de las informacio-

nes de dominio, posesoria ad-perpetuam, resolución judicial, y la inmatriculación judicial reglamentada en el mismo Código de Procedimientos Civiles para este Distrito Federal.

En el procedimiento judicial se cita al Ministerio Público, según lo establece el artículo 122 fracción III, del Código de Procedimientos de la materia, situación que no acontece o se da en el procedimiento administrativo de inmatriculación.

El Ministerio Público en este renglón de inmatriculación comparece como parte como sustituto procesal y como parte puede acudir al emplazamiento hecho por la autoridad judicial.

También en el procedimiento judicial existe la publicación más que en la administración en los periódicos que indique el juez para cubrir la publicidad del acto jurídico.

La resolución emitida en ambos procedimientos -- tanto judicial como administrativa se inscribe al Registro Público de la Propiedad, en el primero mediante el manda--

miento del C. Juez de que la misma sea protocolizada por - un Notario Público y posteriormente a ello inscrita en tal institución y la inmatriculación administrativa no es regu lado por nuestros ordenamientos la previa protocolización, de tal suerte que se puede o no protocolizar para inscri-- birse como primera finca al sistema registral.

Relativo a los recursos también existen las si-- guientes diferencias:

El procedimiento judicial es apelable en ambos - efectos.

El procedimiento administrativo, su recurso es -- interpuesto ante el Tribunal Contencioso y Administrativo.

En ambos casos se sigue el procedimiento estable cido en las leyes de la materia.

CAPITULO V

NATURALEZA DE LA RESOLUCION TANTO ADMINISTRATIVO COMO JUDICIAL DE LA INMATRICULACION

SU COMPARACION CON LA COSA JUZGADA

Hemos analizado en el desarrollo de este trabajo el análisis de ambos procedimientos, sin embargo es preciso dejar establecido que esta figura jurídica y justifica la existencia de un acto relativo a un inmueble para adquirir la propiedad mediante un acto constitutivo unilateral, sin llegar a ser declarativo de autoridad por no ser una sentencia ya que no es detectada dentro de un juicio controvertido.

La naturaleza de estas resoluciones no pueden -- afectar derechos de terceros ya que en todo momento desde el inicio se dejan a salvo para que quien se crea afectado los interponga y los haga valer en la vía correspondiente ya que no fueron llamados ni oídos en juicio siendo violatorio en los artículos 14, 16 y 27 constitucionales por --

tramitarse como jurisdicción voluntaria y no cubrirse las formalidades esenciales del procedimiento conforme a lo establecido, teniéndose esta resolución como una verdad juris-tantum, hasta en tanto no se demuestre lo contrario -- con elementos y valor probatorio ante la autoridad judicial en donde si podran ser oidos con todas formalidades - que no se observan en las informaciones y en la inmatriculación judicial, por ello en las resoluciones emitidas aparece la leyenda "No prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros", esta inserción es básicamente para protección de estos derechos - que en si protege con los recursos establecidos a los perjudicados por tanto afirmamos que esta resolución que ampara la propiedad o posesión en su caso.

"NO ES COSA JUZGADA", en virtud de que se tiene como verdad hasta en tanto no se demuestre lo contrario.

Situación que es favorable en relación a que es protegida de latrocinios, despojos por personas sin escrúpulos que pueden abusar de esta figura que soluciona en -- gran parte como lo hemos dicho el problema de regularización de predios.

JURISPRUDENCIA AL RESPECTO

"Las informaciones rendidas en vía de jurisdicción voluntaria se reciben sin perjuicio de tercero y, por tanto, al no haber sido oído éste, sus resultados no pueden pararle en perjuicio, puesto que la información testimonial que contiene ha sido recibida sin su audiencia y -- sin que haya podido ejercitar el derecho de repreguntar a los testigos".

"Las informaciones ad perpetuum solo se admiten -- como prueba mientras no sean desvirtuadas por otras más -- eficaces".

"Aunque se alegue que ha transcurrido el término para la prescripción, y fundándose en ella se pida la inscripción en el Registro, de un título de posesión, si hubiese opositor, el Juez de los autos se limitará sin más -- trámite, a declarar sin lugar la información y es ilegal -- que el Tribunal de alzada imponga al opositor la obligación de promover un juicio dentro de determinado plazo, --

pues ello implica una violación a las garantías; por otra parte, en general, los códigos de procedimientos que rigen el país, establecen que si dentro de tres días a contar de la última publicación, no se hubiere presentado opositor, cuando se pretende acreditar la posesión de un predio, se recibirá la información, pero esto no quiere decir que el opositor no se pueda presentar con posterioridad, pues en virtud de que no se le cito personalmente puede suceder -- que tenga conocimiento del acto con posterioridad a los -- tres días de la publicación y puede entonces ocurrir a justificar su derecho".

TESIS JURISPRUDENCIAL NUMERO 198.

La información ad perpetuam, que sólo se decreta cuando se trata de algún hecho o justificar algún derecho en los que no tenga interés más que la persona que la solicita, no puede surtir efectos definitivos contra tercero, ni puede ser estimada en juicio contradictorio, como una - información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a - ley, puesto que la misma ordena que esa clase de pruebas - que se rinda siempre con citación contraria entregando una

copia del interrogatorio a la contraparte para que se ejerce el derecho de repreguntar a los testigos.

EJECUTORIAS DE LA SUPREMA CORTE

I. INFORMACION AD PERPETUAM

La debidamente registrada constituye presunción legal de verdad mientras no se demuestre lo contrario.

II. INFORMACION AD PERPETUAM

Solo se admiten como prueba mientras no sean destruidas por otras más eficaces.

III. INFORMACION AD-PERPETUAM

No es motivo legal para desestimar el valor probatorio de una información ad perpetuam, el que esta haya sido rendida con posterioridad a la resolución judicial --

que afecta la propiedad del inmueble al que la información se refiere como si el que la solicitó es ajeno a los procedimientos del juicio y, el tener conocimiento de ellos, -- preparo sus medios de defensa levantando esa información -- que sólo puede ser desvirtuada por otra prueba más eficaz, y dicha información es bastante para sostener en el juicio de garantía la legalidad de la posesión y, por consecuencia, el decreto debe ser protegido en ella de acuerdo con lo que mandan los artículos 14 y 16 constitucionales.

IV. INFORMACION AD PERPETUAM

Las informaciones ad perpetuam se reciben con citación del Ministerio Público, quien, en consecuencia, deben tener todos los derechos que otorgan las leyes a quienes intervienen en esa diligencia de jurisdicción voluntaria y, por lo mismo puede apelar a la resolución que se -- dicte. La información ad perpetuam sólo tiene por objeto justificar algún hecho o acreditar algún derecho, en que -- no tenga interés más que la persona que lo solicita, y la declaración de que una persona ha adquirido por prescrip-- ción determinado bien, puede afectar a otras personas y no

está comprendido , por lo mismo, dentro de las disposiciones legales que determinan los alcances jurídicos de la información AD PERPETUAM; por tanto el Juez de los autos deben concretarse a recibir la información y mandarla protocolizar, entregando testimonio de ella al interesado.

V. INFORMACION AD PERPETUAM

No puede hacer prueba en contra de tercero, si se recibió ignorándola, porque no se le cito.

VI. INFORMACION AD PERPETUAM

Las informaciones rendidas en la vía de jurisdicción voluntaria se reciben sin perjuicio de tercero y, por tanto, al no haber sido oído este, sus resultados no pueden pararle perjuicio puesto que la información testimonial que contiene ha sido recibida sin su audiencia y sin que haya podido ejercitar el derecho de repreguntar a los testigos.

VII. INFORMACION AD PERPETUAM

La información testimonial que se ofrece para el futuro no puede determinar, de antemano, los hechos sobre los que ha de versar una prueba y, en todo caso, el simple ofrecimiento de una prueba nunca demuestra una situación jurídica".

INFORMACION AD PERPETUAM (ACCION REIVINDICATORIA)

Para acreditar la propiedad no puede bastar una información AD PERPETUAM, porque es de explorado derecho - que ésta sólo puede tener objeto de justificar o acreditar un derecho en el que no tiene interés más que la persona - de quien procede la información. Las informaciones AD PER PETUAM, por su carácter de actuaciones en jurisdicción voluntaria, se reciben fuera de toda contención y, por tanto, no pueden tener valor probatorio por sí solas, ni como ins trumentos públicos ni como informaciones porque su inscripción sólo implica la autenticidad y existencia de las actuaciones, y la prueba de testigo no se recibe con cita---

ción contraria.

INFORMACION AD PERPETUAM

Como los extraños no pueden oponerse ni a la ---
 substanciación ni a la protocolización de diligencias de -
 información ad perpetuam, porque no son citados ni oídos -
 en ellas, aun cuando no se hayan opuesto a las mismas, no
 puede tenérseles conforme con las repetidas diligencias y
 menos aún con el registro de éstas, porque aparte de las -
 razones expuestas es discutible que la inscripción en el -
 Registro puede considerarse como consecuencia de la infor-
 mación.

3822 INMATRICULACION DE INMUEBLES. PROCEDIMIEN-
 TO CONTENCIOSO EN LA REFORMA DE LA FRACCION II del artícu-
 lo 122 del Código Procesal Civil publicada en el Diario --
 Oficial de la Federación de fecha 31 de enero de 1964, es-
 tablece un procedimiento especial cuando se trata del caso
 de inmatriculación de inmuebles previsto en el artículo ---
 3023, del Código Civil. En efecto independientemente de -

que el precepto en cuestión hace referencia a la evidente necesidad de precisar y deslindar el inmueble objeto de la pretensión que antes no existía, establece que de la solicitud que formule el promovente se corre traslado se abrirá una dilación probatoria por treinta días y estatuye, -- así mismo que además de las pruebas que tuviere, el solicitante esta en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de la ubicación del predio de que se trata; por último se les concede a las partes la oportunidad de alegar y posteriormente se pronuncia la sentencia la cual es apelable en ambos efectos por todo lo cual resulta obvio que dicho procedimiento es de carácter contencioso y no simplemente de jurisdicción voluntaria, como acontecía antes de la reforma de que se trata.

A.D. 243/1975 Clara Tomasa Morales Fuentes, Fallado en Agosto 29 de 1975. Unanimidad de votos, Ponente: Magistrado Efraín Angeles Senties.

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del
PRIMER CIRCUITO.

TRIBUNALES COLEGIADOS, Informe 1975, TERCERA PARTE , pág. 199.

Las anteriores Jurisprudencias, sirven de base a este trabajo de Tesis, sin embargo no son todas ellas las únicas, sirviendo las enumeradas como fundamento en este renglón esencial.

CRITERIOS DE LA AUTORIDAD JUDICIAL SOBRE LA IN--
MATRICULACION

La autoridad judicial sostiene que las informaciones solo se admiten con arreglo a la ley cuando se trata de justificar un hecho o un derecho en que solamente -- tenga interés el propio promovente y no puede surtir efectos contra terceros en forma definitiva, y en función a lo anterior las informaciones se reciben sin perjuicio de ter cero por no haber sido oído este en el procedimiento, así que la resolución emitida es constitutiva del hecho pero - no declarativa en este caso no existe contienda entre partes y por tanto la inscripción que se ordena en el Regis-- tro Público es una consecuencia jurídica derivada de la in formación.

De tal suerte que los criterios que esta Autoridad Judicial Federal sostiene es la misma que sustentan -- las tesis jurisprudenciales en función a que no se tiene -- como una verdad definitiva, sino es una presunción de verdad hasta que otras más eficaces las destruyan.

Sin embargo la autoridad judicial también ha sido consciente en que las informaciones solamente son actos unilaterales de los promoventes en que no existe una controversia y que su actividad se ve restringida ya que no compete a su real investidura de funcionario que imparte justicia y que básicamente nuestro trabajo sostiene en esta tesis que es la inmatriculación y relativo a la Judicial en concordancia con estos criterios.

CONCLUSIONES

I.- La Inmatriculación Administrativa y Judicial son procedimientos especiales para regularizar la Tenencia de la Tierra, ya que por medio de las actuaciones judiciales y administrativas el verdadero poseedor de un inmueble irregular, ejercita este derecho, siendo un procedimiento que reúne el principio de economía procesal en beneficio del promovente.

II.- Uno de los objetos de la inmatriculación es la incorporación de un inmueble como primera finca al sistema registral por no existir antecedentes de inscripciones anteriores a ella, cumpliendo con otorgar seguridad jurídica al gobernado en cuanto al inventario de su patrimonio.

III.- La inscripción de la inmatriculación al Registro Público de la Propiedad, tiene una presunción de verdad juris tantum, respecto a la propiedad del inmueble.

IV.- Debe darse intervención en el procedimiento

judicial y administrativo de inmatriculación como parte -- además como es el caso del judicial al Ministerio Público y a una autoridad que represente los bienes nacionales, ya que estos y los bienes vacantes en algunas ocasiones al no revestir la formalidad jurídica no se encuentran inscritos en el Registro Público y por tanto se matriculan bienes -- que son propiedad de la Nación.

V.- La Inmatriculación como procedimiento especial de Regularización de Tenencia de la Tierra coadyuva a la solución del tráfico inmobiliario que día a día se sucede y disminuye el burocratismo.

VI.- La naturaleza de las resoluciones emitidas en los procedimientos de inmatriculación, dejan a salvo -- los derechos de terceros protegiendo este, los derechos -- reales de la propiedad y posesión de latrocinios y otros -- abusos, justificando la existencia de un hecho o derecho -- con relación a un inmueble.

VII.- La inmatriculación administrativa cubre -- una función jurídico social, ya que otorga a los ciudada--nos la esperanza de una proyección de vida diferente, me--diante el procedimiento administrativo y judicial de inma-

triculación, que otorga un título de propiedad y coadyuva a que las zonas marginadas sean incorporadas en igualdad a las zonas urbanizadas.

VIII.- La jurisdicción voluntaria por su naturaleza es un acto unilateral, es en esencia administrativo, ya que de hecho se lleva a cabo ante la autoridad judicial, pero no reviste las formalidades de un juicio y el C. Juez, sólo se limita a recibir la información, sin que exista -- una contraparte por lo que resulta innecesario saturar al poder judicial con cargas de trabajo que no competen a su investidura, funciones y atribuciones específicas de impartición de justicia.

IX.- La Inmatriculación deberá proyectarse y --- contemplarse con carácter contencioso cubriendo el requisito de la Notificación por Edictos, cuando se trate de -- personas inciertas o cuyo domicilio se ignore y en este caso los bienes vacantes y los de la Nación quedarían a salvo, ya que no están protegidos en su gran mayoría en la -- institución establecida para tal fin, y se reunirían las formalidades de un juicio y no se violarían las garantías individuales.

X.- Es conveniente que los interesados sepan -- utilizar con mayor frecuencia los recursos establecidos -- con la negativa de la inmatriculación, ya que es frecuente que por ignorar su tramitación no los hagan valer.

XI.- La inmatriculación administrativa y judi--- cial, tiene semejanza, ya que ambos son actos unilaterales de voluntad y el objeto de ellos es acreditar un hecho o un derecho y son recibidas en informaciones. Por la autoridad competente, sin ser un juicio y concluyen con Resolu-- ciones de carácter constitutivo.

XII.- La inmatriculación judicial, una vez que se ha emitido resolución deben protocolizarse por mandato ju-- dicial, previa a su inscripción en el Registro Público, no así la inmatriculación administrativa, ya bien puede o no ser protocolizada, pero su efecto inmediato es la inscrip-- ción en el Registro Público y dicha resolución será deten-- tada por el promovente como un título de propiedad.

XIII.- Deberá adicionarse tanto en la Ley Sustan-- tiva y Procesal de la materia un capítulo denominado "Pro-- cedimientos Inmobiliarios" que simplifique y regule y en un solo universo el aspecto de regularización de tenencia

de la tierra en el Distrito Federal.

XIV.- La Inmatriculación Judicial se encuentra -
regulada en la notificación por edictos, sin embargo sentimos
que existe falta de técnica procesal y deberá corregir
se por profesionistas que incluyan especialidad en errores
gramaticales y técnicas adecuadas a nuestra realidad so---
cial y jurídica.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- ALCALA, ZAMORA Y CASTILLO. Reformas al Código Civil del Distrito y Territorios Federales en Materia de Caducidad de la Instancia y Procedimientos inmobiliarios. Revista El Foro. IV Epoca, número 44, enero-marzo, 1964.
- 2.- BAÑUELOS SANCHEZ FROYLAN. Derecho Notarial 3a. Edición Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor.
- 3.- CARPIZO JORGE La Constitución Mexicana de 1917, México 1979, Editado por la Universidad Nacional Autónoma de México.
- 4.- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. Circulares de la Dirección - del Registro Público de la Propiedad. La edición Toluca México, 1975, Editado por el Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México.
- 5.- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. Procedimientos registral de la Propiedad, 6a. Edición México, 1979, Editorial Porrúa, S.A.
- 6.- PETIT EUGENE. Tratado Elemental de Derecho Romano. - 3a. Edición, México 1975. Editorial Nacional, S.A.
- 7.- ROCA SASTRE, RAMON MARIA. Derecho Hipotecario 6. Edición Tomo II. Editorial Barcelona, España.
- 8.- ROJIA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil IV 11a. Primera Edición, México, 1979, Editorial Porrúa, S.A.
- 9.- SALAS CARDOSO, VICTOR MANUEL. El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México, 1a. Edición Toluca-México, 1975, Editado por el Registro Público de la Propiedad del Gobierno del Estado de México.

L E Y E S

- 1.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. México, 1982, 48a. Edición Editorial Porrúa, S.A.
- 2.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, PARA EL DISTRITO - FEDERAL, México 1983, 25a. Edición Editorial Porrúa S.A.
- 3.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS México, 1980, Editorial Porrúa, S.A.
- 4.- JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.
- 5.- REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. México, 1980, Editorial Porrúa, S.A. 48a. Edición.

OTRAS CONSULTAS

- 1.- CABANELLAS Diccionario de Derecho Usual, 6a. edición Barcelona, 1968 Tomo IV
- 2.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION. 3 de enero de 1979
- 3.- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, México 1983, editado por Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México.
- 4.- PALLARES, EDUARDO, Diccionario de Derecho Procesal Civil, 8a. edición, Editorial Porrúa, S.A., México, - 1975.