

917
24



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

CONSECUENCIAS SOCIALES DE LA INMATRICULACION DE PREDIOS EN NUESTRA LEGISLACION

T E S I S

Que para obtener el Titulo de:

LICENCIADO EN DERECHO



Presenta: FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES

HECTOR ZAYAS MONTER



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.

C A P I T U L O I

LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

CONCEPTO:

Es importante establecer de manera breve el contenido del término jurídico "Inmatriculación". Esto se refiere a la inscripción de un acto por el cual una figura sustraída al sistema registral en el Registro Público de la Propiedad, Ingres a él con el objeto de preservar los derechos del titular del bien que se inscribe y ser oponible a terceros.

Ahora bien si nos referimos a la definición etimológica de "Inmatricular", diremos que está compuesta de dos raíces latinas in y matrixis, in en este caso, es una preposición privativa que significa non, es decir: no; matrixis es una palabra derivada de matrix que significa matriz y ésta a su vez deriva de mater igual a madre, luego la palabra Inmatriculación significa etimológicamente no matriculación, es decir, una cosa que no está matriculada. (1)

Con lo anterior se desprende, que el término o palabra "Inmatriculación" es un barbarismo y por lo tanto, el término correcto es matriculación esto se ratifica con la definición que da el maestro de Pina Vara en su Diccionario de Der-

(1) COLIN SANCHEZ Guillermo, Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, Pág. 84 a 93 Ed. 1975. Patria México.

recho "Matricula", registro oficial de las personas que, previa habilitación correspondiente, ejercen una determinada profesión, registro oficial de los buques mercantes de nacionalidad dada⁽²⁾; con lo anterior no hay duda que matriculación es un término positivo e Inmatriculación es un término negativo, en razón, de que como se señaló con anterioridad, el prefijo latino, que en este caso es preposición, indica privación o negación. En otras palabras matricular es registrar lo que no está registrado, de donde se desprende, que si una finca no tiene registro o matrícula en la oficina correspondiente, está Inmatriculado, luego entonces lo que procede es la matriculación o registro.⁽³⁾

Sin embargo de acuerdo a nuestra realidad social entendemos por Inmatriculación, el acto por el que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad de la Entidad Federativa correspondiente la razón por la cual una persona tiene el dominio de una finca determinada haciendo público la existencia de dicho acto, a fin de que produzca efectos de publicidad y sea oponible a terceros, en tal virtud el Artículo 3019 del Código Civil, legitima este sentido al establecer:

Artículo 3019.- Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho

(2) DE PINA VARA Rafael, Diccionario de Derecho Pág. 347. Ed. 1985 Porrúa.
 (3) COLIN SANCHEZ Guillermo. Círculos de la Dirección del Registro Público de la Propiedad. Pág.64 a 93 Ed. 1975. Patria México.

de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar per-
judicada por la inscripción a no ser de que se trate de una -
inscripción de inmatriculación.

Ahora bien, el Maestro Ramón Marfa Roca, define a la
inmatriculación como: el ingreso o acceso de una finca a la
vida registral, efectuada por una primera inscripción del do-
minio de la misma a favor del inmatriculante, mediante la pre-
sentación de los Títulos o medios Inmatriculadores legalmente
admitidos, por lo cual se abre folio, hoja o registro particu-
lar a la finca con los efectos jurídicos consecuentes.

Parece, pues, que no hay lugar a dudas acerca de que
a la inmatriculación se le conoce como el acto por el cual se
incorporan al sistema registral las fincas, que por falta de
inscripción en el mismo se mantienen sustraídas a los efectos
de la publicidad registral. Esa primera inscripción se dice
en el párrafo antes citado debe ser una "inscripción del domi-
nio", y ello obedece a que, siendo español el autor de dicho
párrafo al redondear su concepto de "inmatriculación" necesari-
amente se remite a la legislación de su país sobre la mate-
ria. En efecto, la Ley Hipotecaria Española previene en su
Artículo 70., que: "La primera inscripción de cada finca en
el Registro de la Propiedad será de dominio". Por lo demás
esta es la regla que se observa para casos de inmatriculación,
en muchos otros países incluido México; toda vez que nuestro
Código Civil admite, a título de excepción, un primer asiento

4

de posesión apta para producir la prescripción adquisitiva - en los términos del Artículo 3046, fracción II, del Código Civil para el Distrito Federal, caso este último en el cual, el Juez competente declara que el poseedor se ha convertido en propietario y ordena que se practique la inscripción de dominio correspondiente.

Antes de las reformas introducidas en el año de 1979, el Código Civil para el Distrito Federal, no hacía referencia expresa a la Inmatriculación, sin embargo ésta no constituye en esencia innovación que permita la inscripción de inmuebles por primera vez en el Registro Público de la Propiedad, puesto que el Artículo 55 del antiguo reglamento del Registro Público de la Propiedad del año de 1947 ya prevenía que: "Tratándose de fincas no inscritas, puede inscribirse el título que se presente sin exigirse inscripciones anteriores (antecedentes registrales). Dicha inscripción se asentará como primera de la finca", de ahí que la expresión "Inmatriculación Administrativa" puede equipararse a la conocida antiguamente como primera de la finca, solamente que para darle fundamento sustantivo era imperativo considerarla entre las disposiciones de fondo del Código Civil, razón por la cual el legislador redactó la fracción V del Artículo 3046, ordenando la práctica de la Inmatriculación; "Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa autenticado en los términos del Artículo 3005, fracción III acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma", y la regu

lación de esta disposición sustraida quedó a cargo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente, en sus Artículos del 190 al 198.

A partir del año de 1979, el Código Civil para el Distrito Federal incluye un apartado referido expresamente a la Inmatriculación y los medios para llevarla a cabo; estando contemplada en los Artículos 3046 al 3058, y de los cuales haremos mención en el capítulo correspondiente.

En efecto el Artículo 3046, de nuestro Código Civil dispone que la Inmatriculación se practicará:

- I. "Mediante información de dominio"
- II. Mediante información posesoria;
- III. Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años.
- IV. Mediante la inscripción del decreto publicado en el "Diario Oficial de la Federación" que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquél decreto; y
- V. Mediante la inscripción del contrato privado de

compraventa autenticado en los términos del Artículo 3005, fracción III acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma.

De la regulación hecha en el artículo que antecede y en sí los demás artículos que regulan la inmatriculación de inmuebles de nuestro Código Civil y del Reglamento del Registro Público de la Propiedad nos ocuparemos en estas líneas de la inmatriculación administrativa o medios inmatriculadores que regula el Artículo 3046 en sus fracciones IV y V del Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

PRIMER SUPUESTO.- INSCRIPCIÓN DE DECRETO.

La inscripción del Decreto publicado en el Diario Oficial que convierta en Bien del Dominio Privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en el mismo Decreto.

Este primer supuesto, al parecer no presenta duda alguna ya que se entiende que es la desafectación de bienes del dominio Público, para convertirlos en Bienes del Dominio Privado, sea de la Nación o con destino de Uso Público o Común, y por esta razón no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad, luego entonces procede la inmatriculación del bien inmueble de que se trata y así el Estado pueda

7

cumplir con los diferentes objetivos o fines que persigue al emitir dicho Decreto, ejemplo de ello puede ser los señalados en el Artículo 735 del Código Civil para el Distrito Federal, respecto a la formación del Patrimonio de la Familia con los terrenos que el Gobierno adquiera por las expropiaciones respectivas. Es importante señalar que el Legislador tomó en cuenta lo anterior, para un doble efecto, de satisfacer la demanda de vivienda en el Distrito Federal y regularizar los asentamientos humanos existentes en beneficio de las clases más desprotegidas, tan es así que al redactar el segundo párrafo del Artículo 2317 de nuestro Código Civil quedó de tal manera que el Estado queda facultado para expedir los títulos de propiedad de los predios que al efecto enajene con este fin, toda vez que dicho párrafo señala:

"Los Contratos por lo que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la Constitución del Patrimonio Familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el Artículo 730, podrá otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas".

Esto es que el Estado tiene todas las facultades legales para expedir títulos de propiedad e inscribirlos en el Registro Público de la Propiedad y Regularizar los asentamientos Humanos, vía Decreto Expropiatorio y a la vez constituir

el Patrimonio de Familias en beneficio de las clases más humildes que espera tener un pedazo de tierra donde vivir. A mayor abundamiento el Artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal en vigor señala.

"Art. 78.- Las enajenaciones de Bienes Inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados es más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante Notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los Artículos 730, 2317, 2917 del Código Civil para el Distrito Federal.

Es de hacer notar que la fracción IV del Artículo 3046 que nos ocupa; si bien no indica de manera específica, la forma y modo de tramitación del procedimiento de Inmatriculación, también es cierto que la expropiación es un acto de Autoridad expresamente del Poder Ejecutivo, razón por lo que resultaría inadecuada la determinación de cualquier otra autoridad, para sancionar o dar formalidad a dicho Decreto, cuya expedición - cumplió a su vez diversas formalidades previstas en la Ley de Expropiación.

En segundo término, desde mi punto de vista el Legislador atendió también a la naturaleza jurídica que tenían los predios objeto de la expropiación y que se pretenden Inmatricu-

cular o Ingresar al Registro Público de la Propiedad; esto es que obligadamente debe tratarse de bienes del dominio del Poder Público, esto es que pueden tratarse de uso común o de los destinados a un servicio público. Por esta razón, el dominio lo ha tenido el Estado y compete a este realizar el cambio de destino y en consecuencia su Ingreso al dominio privado de los propios órganos del Estado.

Tratándose de los bienes de uso común, el tratamiento de los mismos no reviste mayor problema, pues la propia Ley - los declara inalienables e imprescriptibles, en tal virtud el Estado no los puede transmitir, ni los particulares hacerlos objeto de prescripción, ya que todos ellos pueden aprovecharse de los mismos y por ende se encuentran fuera del comercio de la apropiación privada y resulta imposible que puedan Ingresar a la Inmatriculación sin el Decreto previo que nos ocupa.

Otra cuestión, también vinculada con la naturaleza de los bienes sujetos a Inmatriculación por esta vía del Decreto, surge cuando nos referimos a los bienes ejidales o comunales, que por su propia situación jurídica Constitucional no son susceptibles del dominio privado, por lo que al producirse una expropiación de dichos bienes, igualmente se realizan todos - los supuestos del precepto legal que nos ocupa. ya que la expedición de un Decreto, su publicación y su inscripción, tiene como consecuencia de su cambio de uso y naturaleza jurídica. A pesar de que todo este procedimiento se encuentra pre-

cisado en las Leyes de la Materia se considera que no es ocioso para el legislador civil haber diseñado esta forma de inmatriculación, pues en ella caben todo tipo de bienes inmuebles, sean del dominio público o de naturaleza agraria, ya que la fracción IV del artículo en cita permite la inmatriculación de ellos, situación que se estima inteligente, pues la posibilidad legal adopta todas las generalidades de una norma jurídica bien redactada.

Se estima de importancia hacer notar que el Decreto - que nos ocupa convirtió en bien del dominio privado un inmueble que no tenía ese carácter, forzosamente debió de hacerlo en favor de alguien el cual tendrá como antecedente de propiedad el propio decreto o el título o títulos que se basen en el mismo y que se expidieron a favor de los interesados.

Es por ello que creemos que el presente procedimiento sí opera la inscripción de inmatriculación administrativa de propiedad y seguridad jurídica a los adquirentes o beneficiarios de dicho decreto.

SEGUNDO SUPUESTO.- INMATRICULACION POR INSCRIPCION DEL CONTRATO PRIVADO.

Un especial interés presenta la figura de inmatriculación que se encuentra regulada por la fracción V del Artículo 3046 del Código Civil vigente que dispone:

"Art. 3046.- La inmatriculación se practicará:
 Fracción V.- Mediante la inscripción del contrato, privado de compraventa autenticado en los términos del Artículo 3005, fracción III acompañado de certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma.

Lo anterior, en virtud de que a su amparo se han producido innumerables inscripciones carentes de legalidad, respecto de predios ubicados en el Distrito Federal, exhibiendo como título de propiedad, testimonio de una acta notarial que contiene una Protocolización de Un Contrato Privado de compraventa,... que los C. Notarios realizan a solicitud de la persona que en dicha acta o protocolización del Contrato Privado tiene el carácter de adquirente.

Para su análisis partiremos desde los supuestos del contrato mismo, para hacer más claro su entendimiento.

Como sabemos el Artículo 2316 de nuestro Código Civil vigente señala:

"El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble", a este respecto el artículo siguiente del Código en cita señala:

"Art. 2317 Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derecho reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito 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.

A esto hay que agregar que de dichos instrumentos se formarán dos originales, uno para el adquirente y el otro para el Registro Público, esto en cumplimiento a lo ordenado en el Artículo 88 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que señala.

"Art. 88.- Los documentos privados que por disposición de la Ley precisen de registro, deberán presentarse por duplicado con objeto de que uno de los ejemplares se encuaderna y archive.

La Oficina Jurídica tendrá a su cargo el examen de dichos documentos, para el efecto de asentar al calce la constancia a que se refiere la fracción III del Artículo 3005 del Código Civil cerciorándose de la identidad de los otorgantes por cualquier medio ordinario de prueba; sin perjuicio de que la inscripción sea denegada o suspendida por incumplimiento de algún otro requisito formal o de carácter fiscal.

Es importante señalar el comentario del Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo, respecto la ratificación de firmas; manifiesta que: "Es pertinente aclarar que al ratificar un documento ante notario público, no significa que se le esté dando forma notarial y convirtiéndolo en escritura pública. En la ratificación de firmas sólo da fe el Notario de un hecho físico que puede tener o no consecuencias jurídicas que es haber sido firmado el documento ante él, por lo tanto el Notario no examina sobre el poder de disposición del vendedor ni sobre la legalidad de los títulos, se limita a dar fe sobre un hecho externo: la autenticidad de las firmas y la voluntad de las partes, tan es así que al presentarse el documento para su inscripción en el Registro y si el Registrador (y en el caso que nos ocupa el Director del Registro) considera que dicho documento no reúne los requisitos necesarios para efectuarla, dicha inscripción no se realiza, toda vez que los CC. Registradores; de conformidad con el Reglamento del Registro Público, tienen facultades calificadoras de forma y fondo y pueden denegarla".

El contenido del documento del Contrato Privado de que trata es el siguiente:

A) Contiene un capítulo de antecedentes o declaraciones en el que el compareciente manifiesta que es propietario del predio a que se refiere el contrato protocolizado, además de hacerse sabedor de que si algún problema existe con rela -

ción e los impuestos causados por la adquisición, se obliga a cubrirlos oportunamente, "liberando" al notario de cualquier responsabilidad por tales conceptos.

B) Las cláusulas (del documento notarial) se concretan a dejar protocolizado por todos los efectos legales y en especial para su inscripción, el contrato privado de compraventa.

C) La certificación del notario de conocer el compareciente, sus generales, de haber tenido a la vista los documentos citados en el cuerpo del acta, lo relativo, a la lectura y explicación al compareciente de sus consecuencias legales, la manifestación de conformidad con dicha acta, así como la firma por parte del compareciente y del notario.

D) El contrato de compraventa que se protocoliza (del que habitualmente se agrega al testimonio del acta una fotocopia certificada) es un documento que contiene, palabras más o menos, lo siguiente:

1.- Un capítulo de antecedentes o declaraciones, en que el vendedor declara: (sin demostrarlo)

a) Ser propietario del inmueble objeto de la venta, agregando que lo adquirió; "por donación verbal", por "compraventa que se hizo hace X años" en fin, por diversos medios pero con la particularidad consistente en que ninguno de los casos que nos ha tocado ver, se acredite con algún documento fehaciente, y mucho menos inscribible la adquisición de la propie

dad por parte de dicho enajenante;

b) Que nunca ha sido perturbado en su posesión; y

c) Que el inmueble no esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

2.- Las cláusulas, consignan un contrato de compraventa cuyo objeto no queda claro pues en el mismo contrato, en ocasiones se dice que lo que se transmite es la posesión y en otras la propiedad; el precio siempre es inferior a \$500.00, que el inmueble se transmite libre de todo gravamen, al corriente en sus obligaciones fiscales y finalizando con las firmas de vendedor, comprador y dos testigos.

En el cuerpo del contrato privado, se incluye el acta levantada por el Juez de Paz del lugar de ubicación del inmueble en la que consta que dicho funcionario identificó a las partes del contrato y a sus testigos quienes además ratificaron el contenido de tal contrato.

Al testimonio del acta de protocolización se acompaña un certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad en el que consta que el inmueble que fue objeto del contrato de compraventa de que se trata, no está inscrito en dicho registro.

En los casos que tuve a la vista, existió como dato particular, que el certificado de no inscripción de que se trata tiene como fecha de su expedición, el mismo día, mes y año que el de su solicitud; es decir que si la solicitud lo fue (según el sello de la oficina de partes Septiembre 6, - 10.58 A.M. 78) el certificado se expidió el 6 de septiembre - de 1978, situación que le resta credibilidad al documento.

Es evidente que la exigencia de la ley consistente en que para la inscripción debe exhibirse el certificado de no inscripción, es con el fin de proteger los derechos de posesiones propietarias inscritas, pero en el caso que nos ocupa - con este certificado expedido con verdadera ligereza de la impresión que se da cumplimiento a un requisito formal.

El aspecto fiscal, es siempre contradictorio, pues en los testamentos de referencia aparece que el impuesto de Traslado de Dominio, (actualmente impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles), es cubierto como una verdadera operación translativa de dominio, en cambio, no se acompaña la nota de pago del impuesto del Timbre (cuando se causaba), ya que para estos efectos se considera que el acto gravado lo es una Promesa de compraventa o bien, en otros casos, si se estima que es compraventa pero se paga tomando como base el precio declarado en la compraventa (siempre inferior a \$500.00), sin cumplirse con el requisito exigido por la Ley del Timbre de practicar el Avalúo comercial del inmueble.

Por último, aparece en el testimonio el sello del Registro Público de la Propiedad que indica que dicho documento ha sido inscrito en aquel. Obteniendo una certificación de la inscripción antes mencionada, podemos notar que el Registro Público de la Propiedad realizó tal inscripción como la primera inscripción de dominio, inmatriculando así el inmueble objeto del contrato de que se trata; todo esto, por haber considerado la autoridad registral al título de mérito como un auténtico título de propiedad que la Ley considera documento inmatriculatorio.

El notario, ante el imperativo contenido en el Art.79 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal procede a analizar el "Título de propiedad" que le fue presentado y se encuentra con que está frente a un documento que contiene un acto jurídico, por medio del cual una persona que sin demostrar ser dueño de un inmueble, o sea, que se trata de una persona que; o no tiene título o teniéndolo no es inscribible, mediante la celebración de tal acto jurídico, convierte a su contraparte en un auténtico propietario, ten es así, que seguramente, si ese vendedor sedicente propietario, antes de realizar el acto jurídico de referencia, se presentará ante las oficinas del Registro Público de la Propiedad, manifestando ser dueño de ese inmueble y demandará la primera inscripción de su derecho de propiedad y, como consecuencia su inmatriculación, seguramente, repetimos, le sería denegada tal inscripción e inmatriculación, en virtud de no demostrar en los tér-

minos de ley (Art. 3047), ser titular de tal derecho y, sin embargo, nos encontramos en el caso que nos ocupa, que este sujeto que no demuestra su derecho de propiedad, mediante la celebración de un contrato de compraventa, con las características antes relacionadas, produce un título que a juicio de la autoridad registral es suficiente para que el comprador sea considerado propietario de la finca y en consecuencia, inmatricula el inmueble mediante la inscripción del documento en cuestión, como primera inscripción de dominio.

Lo anterior es inquietante pues salta la duda; el "comprador" tiene a su favor una apariencia jurídica de propietario inscrito, pero no puede aceptarse sin más, que la calificación registral del título de referencia y su inscripción sancione su situación jurídica haciéndola inatacable.

Con el fin de poder apreciar y analizar el problema que nos ocupa, considero conveniente cuando menos recordar algunos conceptos que de alguna manera se relacionan con el mismo, tales como inmatriculación, primera inscripción, medios de inmatriculación, todos ellos conforme a nuestra legislación y así poder concluir con bases, si el título en examen puede estimarse que convierta al comprador en un auténtico propietario y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad lo ponga en la posibilidad de llevar a cabo actos de disposición sobre la finca, que a su vez sean válidos e inscribibles y sobre todo el problema que representa que las personas que

se relacionen con dichos adquirentes, ya sea también como adquirentes o como acreedores hipotecarios se encuentran en situación segura.

Recordemos que se ha usado mucho el término Inmatriculación, sin embargo, nuestra legislación cuando menos nuestro Código Civil, lo da como un concepto ya entendido y así vemos que el Art. 3046 así como otros del mismo capítulo y algunos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad lo mencionan, pero no explican ni precisan cuál es su concepto.

Apeyáñonos nuevamente en la doctrina española y siguiendo de cerca a José Luis Lacruz Berdejo, trataremos de analizar el concepto de Inmatriculación, concepto que se encuentra íntimamente ligado con el concepto de primera inscripción en su doble aspecto de primera inscripción formal y primera inscripción sustantiva o material, y que como veremos, la Inmatriculación es una consecuencia de la primera inscripción de dominio.

INMATRICULACION.— Se llama Inmatriculación al ingreso de una finca en el Registro, la cual, en el sistema español, tiene lugar mediante una primera inscripción de dominio, a diferencia de otros sistemas, como el alemán, en que la Inmatriculación puede llevarse a cabo de oficio, basado en el catastro, conscribiéndose únicamente a la descripción de la finca.

PRIMERA INSCRIPCIÓN EN SENTIDO FORMAL.- Es el primer asiento que se practica en el folio destinado a una finca, pero que no se puede considerar como "límite inicial del tracto sucesivo registral", en virtud de tener (dicha finca) antecedentes en el mismo registro. En este caso se encontraría la venta de una finca resultante de una subdivisión, que al inscribirse abre folio, siendo esta inscripción la primera de dicha finca, la número uno que por tener su razón causal en la inscripción registral del predio de que se segregó, estamos en presencia de una primera inscripción formal de dominio que produce inmatriculación.

PRIMERA INSCRIPCIÓN EN SENTIDO SUSTANTIVO O MATERIAL.

Es el primer asiento en el folio registral, respecto del derecho de propiedad que un sujeto tiene en relación a una finca que carece de soporte causal en otra inscripción anterior, estableciendo así el inicio al tracto sucesivo.

De los conceptos anteriores y desde el punto de vista del derecho español, podemos advertir que entre ellos existen diferencias importantes, ya que el concepto de inmatriculación responde al sistema de llevar el registro por fincas, respondiendo a una cuestión de hecho, teniendo como objeto a la finca, en cambio la primera inscripción atiende a la necesidad de dar publicidad a una titularidad jurídica, es decir, su objeto es la publicidad a una titularidad jurídica, es decir, -

su objeto es la publicidad del derecho de propiedad de un sujeto en relación con una finca, por lo que mediante la primera inscripción del derecho de propiedad de un sujeto respecto de una finca, se inmatricula aquella.

En estos casos, la inmatriculación siempre será una consecuencia de la inscripción de un auténtico título de propiedad, es decir, que la titularidad dominical objeto de la inscripción, necesariamente debe estar contenida en un documento que comprenda uno de los medios de adquisición de la propiedad reconocidos por la Ley; tales documentos son los medios de inmatriculación, que la ley reconoce como suficiente para producir la inmatriculación y en los sistemas en que la inmatriculación se practica mediante la primera inscripción del derecho de propiedad que alguien tenga sobre una finca, este documento debe ser auténtico título de propiedad, de tal manera que si el documento que se pretende inscribir no contiene un acto que produzca por sí misma la adquisición de la propiedad de la finca, no se trate de un medio de inmatriculación.

En España, en virtud de que en su sistema las fincas sólo tienen acceso al Registro Público de la Propiedad mediante la primera inscripción formal y/o material y ante el interés general (seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles), se han creado diversos medios de inmatriculación que atienden la exigencia rigurosa de una titulación adecuada, con el fin de incorporar la mayor cantidad de fincas al Registro Público

de la Propiedad, en la inteligencia de que sólo pueden considerarse como medios de Inmatriculación a los taxativamente -
 precisados por la ley, pues suponen excepciones al principio
 general del tratu sucesivo.

El Código Civil para el Distrito Federal, en la 3a. -
 parte, título Segundo, Capítulo III denominado "De la Inmatriculación", Arts. 3046 al 3058, contiene las disposiciones relativas a la Inmatriculación y a los medios de Inmatriculación.

Considero que en nuestro derecho, también se distingue entre la Inmatriculación como efecto y la primera inscripción a que antes se hizo mención como causa de aquella, ya -
 que el Art. 3046 del Código Civil prescribe que "la Inmatriculación se practicará" mediante la inscripción de los diversos medios de Inmatriculación enumerados en el capítulo correspondiente, con la diferencia, respecto a la legislación española, que en nuestro derecho, la Inmatriculación puede llevarse a -
 cabo; no solamente mediante la primera inscripción de dominio a que se refiere el Art. 3046 en sus fracciones I, III, IV y V en relación con los Arts. 3047 y 3052, sino también mediante la primera inscripción de posesión referida por la fracción II del Artículo 3046 en relación con el Art. 3048 y de la primera inscripción que en los términos del Art. 3053 y siguientes se conoce como Inmatriculación administrativa, la cual, aunque tenga efecto Inmatriculatorio, carece de contenido en cuanto a derecho alguno, dado lo dispuesto por el Art. 3055

del Código Civil; en síntesis, de las disposiciones antes mencionadas, encontramos que en nuestro derecho, la inmatriculación puede llevarse a cabo:

- I.- Mediante la primera inscripción de dominio, formal y material de los medios de inmatriculación a que se refieren las fracciones I, III, IV y V del Art. 3046 en relación con los Arts. 3047 y 3052 del Código Civil.
- II.- Mediante la primera inscripción de posesión apta y encaminada a la adquisición por prescripción conforme a la fracción II del Art. 3046 y Art. 3048; y
- III.- La incierta inmatriculación administrativa, ante el Registro Público de la Propiedad y del -
cuel trataremos en un capítulo aparte.

De todas las disposiciones del Código Civil en cuanto a medios de inmatriculación, la que sirvió de fundamento a la autoridad registral para la inmatriculación de los documentos a que no hemos referido, que es la fracción V del Art. 3046; podemos preguntarnos ¿es correcta tal aplicación de la ley? Considero que no, pues debemos partir del punto de que la fracción V del Art. 3046 del Código Civil, al señalar al contrato privado de compraventa, autenticado en los términos del Art.

3005 fracción III como medio de Inmatriculación, lo hace considerando un contrato de compraventa que reúna todos los requisitos que la misma ley exige para la perfecta formación del mismo como contrato traslativo de dominio y en forma tal que la aplicación de la mencionada fracción V no contraríe o frustre la aplicación de las demás disposiciones del Código Civil y en particular las fracciones I y II del Art. 3046 del Código Civil. Para apoyar nuestro dicho haré las siguientes consideraciones:

A) En la operación de compraventa que se critica, vemos que el vendedor (que como demostración o prueba de su derecho de propiedad aporta solamente su dicho), se encuentra según el caso; dentro del supuesto del Art. 3047, en relación con el Art. 3046 fracción I, o bien en el supuesto del 3048 en relación con el 3046 fracción II, del Código Civil para el Distrito Federal, pues indudablemente que no tiene título de propiedad o teniéndolo no es inscribible por defectuoso; y por lo mismo para poder efectuarse en su favor la primera inscripción de su propiedad o posesión sobre dicho inmueble, causando así la Inmatriculación del mismo, debe mediar la resolución judicial que declare, según el caso, que ese sujeto se ha convertido en dueño mediante la usucapión o bien que tiene respecto de la finca, una posesión apta para prescribir.

Ante tal situación, mediante la enajenación que haga el sujeto a que me refiero, transmite a su comprador, la mis-

ma situación jurídica de que era titular; no puede pensarse - que por un acto jurídico celebrado por ellos, la situación jurídica del causahabiente vaya a ser diferente a la de su causante, simple poseedor. Creo considerar que la compraventa que nos ocupa es el medio de Inmatriculación a que se refiere la mencionada fracción V, equivaldría a dejar sin efecto lo dispuesto por las fracciones I y II del Art. 3046 del Código Civil, pues fácilmente, mediante la celebración del contrato de compraventa aludido, se evita la necesidad de la resolución judicial que la ley exige como requisito para la inscripción primera del dominio del enajenante y como consecuencia la Inmatriculación, dejándose desamparados los principios de seguridad jurídica que la misma ley trata de preservar mediante los procedimientos establecidos por los artículos frustrados.

Considero que el ámbito de aplicación de la fracción V del Art. 3046 como medio de Inmatriculación, para estar compatiblemente interpretada con las fracciones I y II, quedaría reducido a los casos en que el vendedor compruebe fehacientemente ser dueño de la finca enajenada; tal sería el caso de quien habiendo obtenido sentencia judicial que lo declara dueño y no haya inscrito tal sentencia, vende a un tercero, mediante contrato privado (que cumpla con las formalidades exigidas) la finca prescrita; en este caso sí estaríamos frente al medio de Inmatriculatorio de referencia. También podrá ser el caso del contrato privado por medio del cual, una persona adquiere la propiedad de una finca y en dicho contrato quede

demostrada fehacientemente la propiedad del vendedor respecto de la finca, mediante una cadena ininterrumpida de transmisiones de propiedad que demuestre que es el último causehabiente del primer adquirente legítimo.

En síntesis, pienso que mientras no se demuestre con título fehaciente e inscribible que el enajenante es propietario de la finca, debe mediar resolución judicial para que el título pueda considerarse como medio inmatriculatorio.

A) Por lo que se refiere a la calificación del contrato del cual ha venido tratando, como un medio inmatriculatorio, debemos considerar también lo dispuesto por los artículos 2248, 2269 y 2270 del Código Civil para el Distrito Federal que dice:

"Art. 2248.- Habrá compraventa 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 precio cierto y en dinero".

"Art. 2269.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad".

"Art. 2270.- La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta

lo que se dispone en el título relativo al Registro - Público para los adquirentes de buena fe".

Es indudable que la compraventa a que se refiere la - fracción IV del artículo 3046, es aquella en que el vendedor enajena el derecho de propiedad que efectivamente tiene sobre la finca que es su objeto. Para esto es importante tener en cuenta lo dispuesto por los artículos anteriormente citados - ya que la situación particular de las operaciones de compra - venta de referencia, en que falta la prueba del derecho de propiedad por parte del vendedor, tenemos que concluir en alguna de estas situaciones:

- a) Que el vendedor sólo tiene derechos posesorios, - (y cuya actitud para prescribir sólo pueda calificar un Juez) y por lo tanto, sólo enajenó tales derechos.
- b) Que estamos en presencia de venta de cosa ajena - con sus consecuencias de nulidad y que puede invocar el comprador, sin embargo dicha venta no produjo transmisión de propiedad, puesto que el vendedor no la tenía, y por lo tanto no puede derivarse una inscripción de dominio a favor del comprador.

En este orden de ideas y partiendo de la base de que la compraventa del Artículo 3046 fracción IV debe ser una com

pravente perfecta y además traslativa de dominio y no de posesión, se concluye que sólo la compraventa en el que el vendedor demuestre fehacientemente su derecho de propiedad, es la compraventa a que debe referirse la fracción V que nos ocupa. Ante tales supuestos y partiendo de la premisa consistente en que la fracción V del Artículo 3046 en comento, se refiere a la inmatriculación mediante la primera inscripción de dominio, se concluye, que los títulos de compraventa privados a que nos referimos, no pueden producir la primera inscripción de dominio, en razón de que los actos jurídicos contenidos en tales títulos, no fueron traslativos de propiedad.

En tal virtud los argumentos señalados, deben ser suficientes para que cualquier acto jurídico que se pretenda realizar en apoyo al inmueble inmatriculado con base en el título que se critica no se deben autorizar por ningún notario, aunque se tenga a su favor lo señalado en el Artículo 3009 del Código Civil que dice:

"Art. 3009.- El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aun que después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen -

violando la ley".

Lo anterior en razón de que los defectos del título - que nos ocupa, deben resultar claramente del Registro Público de la Propiedad, y en el caso de que no fuera así la inscripción que omite relacionar los antecedentes, la situación irregular, evidentemente que se desprende del título privado que se señala.

LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA ANTE EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD

Con anterioridad se hizo mención a los elementos que constituyen y que se requieren para realizar la inmatriculación por Decreto y Contrato Privado, ahora corresponde en exclusiva el procedimiento de inmatriculación ante el Registro Público de la Propiedad.

Al respecto señalaremos el contenido de los Artículos 3053 al 3058 del Código Civil que da origen a este procedimiento regulador:

Artículo 3053.- 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.

Artículo 3054.- 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.

Artículo 3055.- La inmatriculación de un inmueble por resolución del director del Registro Público, no

da prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor de los solicitantes o de terceros.

Artículo 3056.- La Inmatriculación, una vez hecha no podrá modificarse o cancelarse, sino mediante determinación judicial contenida en sentencia irrevocable dictada en juicio en que haya sido parte el director del Registro Público.

Artículo 3057.- La resolución del director del Registro Público 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 del solicitante o de terceros".

Artículo 3058.- Una vez ordenada la Inmatriculación de un inmueble se hará, desde luego la inscripción en folio correspondiente previo el pago de los derechos que se deban cubrir.

Del contenido de los artículos anteriormente señalados se desprende, que el procedimiento de Inmatriculación ante el Registro Público está regulado por el Reglamento del citado Registro Público de la Propiedad, mismo que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de enero de 1979, y posteriormente el día 6 de mayo de 1980, que es hasta cuando se otorgó al Director General del Registro Público de la Propiedad la facultad de incorporar al Registro Público todos aquellos Inmuebles que estaban fuera del control del Estado, al respecto el Artículo 5o. fracción III de dicho reglamento señala lo siguiente:

"Artículo 5o. Son atribuciones del Director"

Fracción III.- Coordinar las actividades encaminadas a obtener la inscripción de predios sustraídos al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para estos fines señalen las Leyes.

Razón por lo que desde esta fecha el Registro Público de la Propiedad juega un papel muy importante jurídicamente en la supuesta regularización de los asentamientos humanos, en virtud de que el legislador otorgó esa facultad al citado Organismo Administrativo, a través del procedimiento de Inmatriculación administrativa señalando en los Artículos 3000 y del 3053 al 3058 de nuestro Código Civil y el Poder Ejecutivo a través de su facultad reglamentaria que le confiere la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos

Méxicanos. En este orden de ideas el Capítulo IX del Título tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad denominado: De la Inmatriculación de Inmuebles señala lo siguiente:

Artículo 190.- En el procedimiento de Inmatriculación de Inmuebles establecido 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, superficie y demás datos que permitan la plena identificación del Inmueble de que se trate, y
- IV.- Los nombres y domicilios de los colindantes.

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

- I.- El título documental a que se refiere la fracción II del artículo anterior;
- II.- El comprobante de que el inmueble de que se trata se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;
- III.- El plano catastral expedido por la Dirección correspondiente del Departamento del Distrito Federal, o en su defecto, plano autorizado por profesional con título registrado, y
- IV.- Certificado de no inscripción del inmueble de que se trate en el Registro Público de la Propiedad expedido con anterioridad no mayor de noventa días.

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

Artículo 194.- Formado el expediente, se ordenará la publicación de un extracto de la solicitud y de los datos complementarios, por dos veces, con intervalo de diez días hábiles, en el Boletín Registral, por cuenta del interesado. Además se girará oficio, con copia del extracto, al titular de la Delegación de la ubicación de inmueble, para su fijación con los tabl

ros de avisos de la misma y en lugar visible de aquél.

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

Artículo 195.- Una vez recibidas las constancias de publicación del extracto a que se refiera 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 terminado aquél y se reservarán al opositor sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

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

Una vez mencionadas las disposiciones legales que regulan el procedimiento de Inmatriculación administrativa de predios ante el Registro Publico de la Propiedad, así como los elementos necesarios para su procedencia, es pertinente hacer algunos comentarios que resultan de este procedimiento.

La figura jurídica de Inmatriculación administrativa es y seguirá siendo objeto de una serie de comentarios en forma negativa, ya que si bien es cierto que esta figura conforme al sano criterio jurídico que fue creado por el legislador, pretendía ser un instrumento idóneo para los programas de regularización de la tenencia de la tierra, también lo es que debería haber otorgando entre algunos otros beneficios, seguridad jurídica a favor de los poseedores de los inmuebles que se encontraban involucrados en tan difícil situación.

Asimismo se estima que dicho procedimiento de Inmatriculación de predios, no cumple del todo con la finalidad para la cual fue creado por los razonamientos que a continuación se enuncian:

Por principio de cuenta la desconfianza a que da lugar el contenido del texto de los artículos 3055 y 3057 respectivamente del Código Civil para el Distrito Federal, los cuales lejos de favorecer al procedimiento de referencia, perjudican la credibilidad de la misma, al señalar.

Artículo 3055.- 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 3057.- La resolución del Director del Registro Público 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 del solicitante o de terceros.

Del contenido jurídico de estos dos preceptos se desprenden algunos comentarios en el siguiente sentido:

El procedimiento de Inmatriculación que el Código Civil instituye y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad regula, queda prácticamente desvirtuado por el propio Código Civil, toda vez que deja en duda la credibilidad de la citada Inmatriculación.

También se hace notar, que conforme a la Ley, la Inmatriculación, o sea, la primera inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad, debe ser de dominio o, eventualmente, de posesión, se preguntan: ¿Cómo puede lograrse esto en el caso de una Inmatriculación que nada prejuzga sobre

derechos de dominio o de posesión?

De igual forma, el Artículo 3010 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, contempla. "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito..." También nos preguntamos, ¿Qué derecho es de presumirse existente en el caso de un primer asiento que nada prejuzga en materia de propiedad o posesión?

Abundando un poco más, se manifiesta que tomando la resolución emitida por el Director del Registro Público de la Propiedad, desde un punto de vista jurídico, nunca causa estado, puesto que la misma no prejuzga sobre derechos en materia de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros.

Se ha expresado, que como lo regula nuestra legislación dentro del ámbito jurisdiccional, las informaciones de dominio y de posesión respectivamente, tienen sus efectos bien definidos; en la de dominio existe la declaración por parte del juez de que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción que a su favor operó, conforme al tiempo y con las condiciones exigidas por la Ley; en el segundo caso, en el de posesión el juez ordena la inscripción de la posesión y ésta apta para producir la prescripción al

concluir el plazo de cinco años. Estas resoluciones como es sabido en estricto derecho se denominan providencias, forman un juicio en relación con el predio adquirido, es decir, que se adquiere posesión o propiedad, estando sujetas las partes dentro del procedimiento respectivo a que se presente algún tercero con mayor derecho e interponga el recurso correspondiente.

En el caso de una resolución administrativa de inmatriculación se comenta, que no tiene el alcance jurídico de una declaratoria formal para constituir un derecho de posesión o propiedad por las razones expuestas, de ahí que su inscripción solamente tiene como objeto el de preservar posibles derechos, a efecto de que sea oponible a terceros, quienes impugnarán, en su caso, no derechos de posesión o propiedad, si no la limitación afectación o perjuicio que le ocasione la inmatriculación.

Todo esto nos lleva a considerar que en el procedimiento de inmatriculación administrativa que realiza el Director del Registro Público de la Propiedad, existe un elemento personal:

El presunto titular; un elemento material: El bien inmueble determinado; un elemento formal: El contrato privado de compraventa o supuesto contrato sin antecedentes registrales; pero nada que haga presumir la existencia de un derecho contenido en el Título documental, cuya tutela está confiada al

Registro como función primordial del mismo.

Debido a los razonamientos expuestos y a la desconfianza que el procedimiento señalado por vía administrativa ha originado, se dice que difícilmente, el mismo Estado a través de sus diversos organismos, (Banco Nacionalizado, ISSSTE, etc.) se aventura a otorgar créditos con garantía hipotecaria de inmuebles inmatriculados con arreglo al procedimiento descrito, ocasionando que los moradores que se encuentran bajo esta circunstancia, no puedan obtener dichos créditos para realizar mejoras a sus fincas.

Como señalamos, en el procedimiento de Inmatriculación administrativa, corresponde al Director del Registro Público de la Propiedad, como titular de dicha Institución, resolver sobre la procedencia o improcedencia de la Inmatriculación que se le presente, al respecto se suprime totalmente la intervención judicial, así como la del Ministerio Público, quien con la representación social que ostenta, debe proteger y vigilar en defensa de los interesados o de cualquier tercero durante el procedimiento; la función que en esta práctica es confiada a un funcionario administrativo.

Toda vez que de conformidad con lo que dispone el Artículo 3046 fracción III del multicitado Código Civil, corresponde a la Autoridad Judicial, resolver sobre la justificación del derecho de propiedad o de posesión que se pretende

y es precisamente el juez quien debe calificar esta calidad, comprobando a través del procedimiento correspondiente, si se han llenado o no los requisitos para que la posesión sea apta para la prescripción.

Asimismo se manifiesta, que se suprime en este procedimiento la citación de los colindantes y la declaración de testigos.

La publicidad en la Inmatriculación administrativa:

Como se observa en este procedimiento la publicación de la solicitud de Inmatriculación se realiza a través del Boletín Registral, por dos veces, con intervalos de diez días hábiles, y en los tableros de avisos de la Delegación que corresponde a la ubicación del inmueble. Sin embargo ajustándose a la realidad, en lo general el Boletín Registral casi siempre es consultado en su mayoría por los gestores de los notarios, en cuanto se refiere a la tramitación de los asuntos o contratos respecto a los cuales se haya solicitado su inscripción en el mismo Registro, o por alguna persona que tenga interés especial en algún asunto determinado. Luego entonces la publicación que se hace de la solicitud respectiva deja en estado de indefensión durante el procedimiento ha algún tercero que pudiera ser perjudicado con la resolución que se emita, en virtud de que en este procedimiento se suprime la obligatoriedad de la publicación en algún periódico de amplia circulación.

pues aunque también se ordena la publicación en los tableros de la Delegación correspondiente, éstos no son leídos normalmente por el público, quien nunca se entera de su contenido, por lo que resulta prácticamente nula dichas publicaciones. Por otra parte, se considera importante hacer algunas observaciones en relación a la incompatibilidad que existe respecto de las publicaciones de las informaciones de dominio a que se refiere la fracción III del Artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con las señaladas en el Artículo 3047 de la Ley Sustantiva, los cuales disponen lo siguiente:

Artículo 122.- Procede la notificación por edictos:

Fracción III.- Cuando se trate 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 dos periódicos de los de mayor circulación si se tratare de inmuebles urbanos situados en el Distrito Federal, si los predios fueren rústicos se publicarán además en el "Diario Oficial de la Federación" en la misma forma y términos indicados. Los edictos se fijarán en lugares públicos.

Artículo 3047.- El que haya poseído bienes inmuebles

por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el Artículo 1156, por no estar inscritos en el Registro Público los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, 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.

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. De las anteriores disposiciones se observa que mientras que una ordena la publicación de los edictos por tres veces consecutivas, de diez en diez, en la otra es por tres veces de tres en tres días, existiendo una franca incompatibilidad de estos dos dispositivos legales en cuanto a la publicación de la figura jurídica de información de dominio.

Ahora bien cabe hacer otra observación, tocante a lo que

contempla el Artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, pues se refiere a que cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad conforme al Artículo 3023 del Código Civil, éste se remonta a lo que contemplaba en antiguo Código Civil antes de las reformas realizadas en el año de 1979, o sea lo relativo a las Informaciones de Dominio, el cual se debe adecuar a la realidad jurídica actual que contempla el Artículo 3046 del propio ordenamiento invocado y que es lo relativo a la Inmatriculación de predios.

Título documental que da origen a la Inmatriculación:

Por otro lado el Artículo 192 Fracción II del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece que el interesado en la Inmatriculación de un inmueble, deberá acompañar a su solicitud el título documental correspondiente al inmueble que se pretende inmatricular, debiéndose entender por título, de conformidad con el Artículo 806 del Código Civil, la causa generadora de la posesión.

En relación a este título documental que exige el procedimiento de inmatriculación, se expresa, que en algunas ocasiones los interesados en inmatricular algún predio mediante este procedimiento incurren en conductas delictuosas, simulando contratos privados de compra-venta por una cantidad no mayor de \$500,00 para poderse formalizar en contrato privado, en

el que el vendedor no justifica en ninguna forma el derecho de propiedad o posesión que está enajenando, sino que simplemente "declara" ser poseedor del terreno en cuestión y lo enajena mediante el contrato privado por la cantidad de \$500.00, no obstante que su valor real excede muchas veces esta suma en varios millones de pesos. El presunto vendedor en ese contrato privado obtiene fraudulentamente la ratificación de las firmas de los supuestos contratantes ante algún juez de paz que se presta para ello, protocolizado después el contrato ante Notario Público y solicita después del Registro Público de la Propiedad la Inmatriculación del predio a su nombre, mediante el procedimiento administrativo que comentamos, y con esto pretender justificar su derecho de propiedad para posteriores ventas mediante la constancia de Inmatriculación del predio a su nombre.

Asimismo y de igual manera mediante este procedimiento se comenta, que se violan frecuentemente los derechos de herederos legítimos en una sucesión porque también mediante un contrato privado simulado cualquier persona sin haber tramitado la sucesión correspondiente y aún sin corresponderle legalmente derechos en la sucesión que se trata, se ostenta como propietario de un predio cuyo dueño ya falleció y se vende en contrato privado mediante el procedimiento antes mencionado sin la intervención de los representantes de la sucesión y sin acreditar derecho alguno, sino mediante una simple declaración de que se es poseedor o propietario.

También en varias ocasiones se ha exteriorizado que ha sido utilizado este procedimiento para evitar el pago correspondiente a los derechos relativos a la autorización de la lotificación o la autorización de subdivisión, porque lo mismo se Inmatriculan predios de miles de metros que bienen hacer el resultado de unos flamantes y costosos fraccionamientos que se encontraron la supuesta legitimación por esta vía, como otros que no reúnen el mínimo legal, violando con ello los ordenamientos legales que en materia de desarrollo urbano y construcciones prevee nuestra legislación, tal es el caso y que contempla el Artículo 63 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que claramente señala que ninguna fusión subdivisión, relotificación o fraccionamiento se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtenga la autorización del Departamento del Distrito Federal; y se cumplan los requisitos legales.

Asimismo se comenta que de igual forma se realizan ventas de porciones de un predio mayor sin relacionar antecedentes de propiedad, de lo que resulta que por una parte existe la inscripción a nombre del propietario legítimo del predio mayor (y sigue sin alternación sin cancelación en el Registro Público de la Propiedad) y por otra parte se registre la venta de una porción del mismo predio cuya Inmatriculación se obtuvo ya sea a favor del verdadero propietario o lo que es peor en muchos casos a nombre de un tercero que no tiene derecho alguno sobre el predio mayor, resultando con esto una du

ble titulación, como es el caso de diversos predios existentes en la Delegación Iztapalapa en que llegan a existir hasta tres inscripciones diferentes de un mismo lote, ya que por un lado el legítimo propietario lo tiene inscrito a su nombre, luego los poseedores solicitan la inmatriculación, administrativa y posteriormente la Dependencia facultada para llevar a cabo la regularización de predios en el Distrito Federal expide un tercer título formando una total anarquía con este procedimiento administrativo.

C A P I T U L O I I

LA INMATRICULACION JUDICIAL EN NUESTRA LEGISLACION

Habiéndose expuesto lo relativo a la figura de la inmatriculación administrativa estudiaremos ahora la inmatriculación judicial en nuestro derecho positivo.

CONCEPTO

Se dice que la inmatriculación judicial es la incorporación de una finca a la vida registral, en virtud de resolución dictada en juicio en el que, se dio total cumplimiento a todos los requisitos esenciales del procedimiento y se haya oído a las personas que teniendo interés jurídico en la misma no haya destruido la pretensión del titular de la resolución.

MEDIOS DE INMATRICULACION JUDICIAL

Nuestro Código Civil del Distrito Federal en el apartado tercero del capítulo III del título segundo, contempla tres formas de inmatricular judicialmente un inmueble y el procedimiento a seguir en cada uno de ellos, al respecto establece en su Artículo 3046 que "la inmatriculación se practicará:

- I. Mediante información de dominio;
- II. Mediante información posesoria;

III. Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos, de cinco años".

Respecto de los medios inmatriculadores mencionados no parece tener duda alguna en cuanto a su interpretación sin embargo, la tramitación se verificará conforme a las disposiciones legales que siguen y que para mejor comprensión enunciaremos a continuación:

Las informaciones de dominio y de posesión son especies del género "información ad perpetuam", instituido por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el Capítulo V, Título Décimoquinto.

Las informaciones de dominio pueden realizarse con o sin la presentación del título, es decir, la exhibición del título no cambia la naturaleza de la información, al respecto el Código de Procedimientos Civil señala lo siguiente:

ARTICULO 927.- 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 derecho;
- II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como me

dio 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 o de los demás partícipes del derecho real.

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

ARTICULO 928.- El Juez está obligado a ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho.

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

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

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

En virtud de lo anterior trataremos de explicar las informaciones de posesión y de dominio que nos ocupa el presente capítulo y que deben tramitarse, según hemos visto en Jurisdicción Voluntaria.

INFORMACION DE DOMINIO

Esta figura jurídica se encontrará regulada en cuanto a su tramitación por el Artículo 3047 del Código Civil vigente, cuyo texto dispone lo siguiente:

"El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el Artículo 1156, por no estar inscritos en el Registro Público los bienes en favor de persona alguna podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, 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 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 - arrelgo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la in - formación se refiere.

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

Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará - que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción. Y tal declaración se tendrá como título de pro - piedad y será protocolizada e inscrita en el Registro Público".

Todos los párrafos mencionados no tienen otro objeto que demostrar fehacientemente por parte del promovente su calidad - de prescriptor y así la autoridad correspondiente, o el regis - trador pueda en un momento dado cerciorarse que no existe ins - cripción previa a la del promovente, a fin de no realizar cir -

cunstanCIAS notoriamente ilegales.

INFORMACION POSESORIA

A este respecto el Artículo 3048 del citado Código Civil vigente nos dice: "El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público en favor de personal 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 Procedimientos Civiles.

Ahora bien los párrafos siguientes hacen referencia a los documentos que se deberán anexar a la solicitud y se refieren a los que contempla el Artículo 3047, párrafo primero parte final, segundo tercero y cuarto.

Por otra parte, siguen señalando los demás párrafos que las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos, que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión.

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

Las inscripciones de posesión precisan de los mismos requisitos previstos en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El Artículo 3049, hace referencia a la circunstancia de que se presentara un tercero con mejor derecho, el cual establece lo siguiente:

"Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita mediante información de dominio o de 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; si éste 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.

El siguiente párrafo se refiere prácticamente a la caducidad; "Si el opositor deja de transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición, quedará éste sin efecto, haciéndose, en su caso, la cancelación que proceda".

En el Artículo 3050, del mismo ordenamiento se da el carácter de propietario al poseedor que ha adquirido la prescripción a su favor, siempre y cuando no exista algún asiento que -

contradiga la posesión inscrita.

Al respecto enunciaremos el mencionado Artículo:

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

Son demasiado claros los requisitos que sobre esta figura prevé el Código Civil de tal forma que exige un debido cumplimiento; ya que esto depende que el dominio que se tiene sobre una finca surta sus efectos.

INMATRICULACION MEDIANTE RESOLUCION JUDICIAL

Ya en los incisos anteriores hicimos referencia a los medios inmatriculadores que se ajustan a un procedimiento judicial que la propia ley determina. Ahora nos toca mencionar a otro medio inmatriculador de la misma naturaleza pero con características propias determinadas por la ley.

En efecto nos referimos al procedimiento que para la in

matriculación se consigna en la fracción tercera del Artículo 3046 del Código Civil, consistente en la que se lleva a cabo - 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.

Al respecto el Artículo 3052 del Código Civil, dispone: "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;
 - b) Las boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial;
- II.- Que en tal promoción manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso.
- III.- Que se publique la solicitud de inscripción en el

boletín del Registro Público y en uno de los periódicos de amplia circulación, por tres veces, en cada uno de ellos, con intervalos de diez días;

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

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

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

Analizando las figuras de Inmatriculación Judicial señaladas con anterioridad podemos deducir lo siguiente:

En la Información de dominio, no se requiere forzosamente la existencia de título de propiedad y se prevé la posibilidad de que si existiera no fuera inscribible por defectuosa; basta con cumplir con los requisitos apuntados para ejercitar la acción correspondiente.

La Información posesoria es una resolución judicial previa a la declaración de un derecho, es menester para que ese -

derecho de propiedad se constituya que sea declarado por el juez correspondiente, siempre y cuando no aparezca alguna anotación contradictoria que se oponga a la posesión inscrita y - que haya transcurrido el término necesario para la prescrip - ción.

En la información mediante resolución judicial, se re - quiere de justo título o título fehaciente que abarque cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente - anteriores a la promoción para poder ejercitar la acción res - pectiva, independiente de los demás requisitos que prevé el - artículo citado.

Sin embargo, en los tres casos antes señalados es indis - pensable anexar a la solicitud certificado de no inscripción, expedido por el Registro Público de la Propiedad.

Respecto a los supuestos anteriormente señalados es im - portante hacer notar lo siguiente:

Del contenido del Artículo 3047 del Código Civil, se des - prende el reenvío que hace el citado Código Civil al ordena - miento procesal "podrá demostrar ante el Juez Competente, que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles".

En base a lo expuesto, ha nacido nuestra inquietud de -

estudiar en el presente trabajo. "El procedimiento a seguir para prescribir e Inmatricular bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad", y sus efectos sociales y Jurídicos, esperando que al finalizar dicho estudio, podamos dar una solución al problema planteado.

Antes de entrar al estudio del presente se considera dar el concepto sobre lo que se ha entendido por Jurisdicción Voluntaria.

La Jurisdicción Voluntaria, su Concepto y Diferencias con la Jurisdicción Contenciosa.

En los límites entre la función jurisdiccional y la administrativa, se encuentra la llamada jurisdicción voluntaria; la cual, aún siendo función sustancialmente administrativa, es subjetivamente ejercida por órganos judiciales, y por eso se designa tradicionalmente con el nombre de jurisdicción, si bien acompañado con el atributo de voluntaria que tiene la finalidad de distinguirla de la verdadera y propia jurisdicción, la cual, a su vez, se designa, en tal contraposición, como jurisdicción contenciosa. En sustancia, pues, la contraposición entre jurisdicción voluntaria y jurisdicción contenciosa tiene - este significado: que sólo la jurisdicción llamada contenciosa es jurisdicción, mientras la jurisdicción llamada voluntaria - no es jurisdicción sino que es administración ejercida por órganos judiciales.

En efecto, la jurisdicción voluntaria se ejerce por el juez en las solicitudes que ya por su naturaleza, ya por su razón del estado de las cosas no admiten contradicción. Así vemos que la jurisdicción voluntaria se ejerce a solicitud o por consentimiento de los interesados que están de acuerdo; en contraposición de la contenciosa que se ejerce entre los que no estando de acuerdo tienen que acudir al juicio a pesar suyo o contra su voluntad a instancia o solicitud de algunos de ellos. Por lo tanto, en la jurisdicción voluntaria, falta la pugna de voluntades de los interesados que intervienen, y por ende, la falta de los elementos esenciales del proceso; además en la jurisdicción voluntaria, el juez actúa junto a los interesados o a sus representantes y no en medio de dos contendientes, pero dicha jurisdicción no excluye el ejercicio posterior de la contención sobre el mismo asunto.

El nombre de jurisdicción voluntaria, deriva de la función habitual del órgano jurisdiccional. Aún hoy vemos que gran parte de actos de jurisdicción voluntaria, se confían a los jueces, lo cual no priva que tales actos sean de simple administración. En efecto, en la jurisdicción voluntaria, existe un objeto jurídico privado sobre el cual el órgano jurisdiccional, verifica una tarea administrativa y no procesal.

La Jurisdicción Voluntaria en Nuestra Legislación.

De acuerdo con nuestra Ley, "la jurisdicción voluntaria

comprende los actos en que, por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida, ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas". (Art. 893 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Como vemos, en este caso el juez no resuelve un litigio entre partes, sino todo lo contrario, interviene a solicitud de algunos de los interesados. A mayor abundamiento la ley autoriza a los particulares para promover en jurisdicción voluntaria actos de especie muy diversa que corresponden a la autoridad administrativa y en ocasiones a las funciones notariales, por lo que salta a la vista, la necesidad de reformar la ley, en el sentido de precisar los límites de la jurisdicción voluntaria.

Más adelante, nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, nos da los casos en que se debe promover la jurisdicción voluntaria, como son en su Capítulo II "Del nombramiento de tutores y curadores y discernimiento de estos cargos"; Capítulo III "De la enajenación de bienes de menores o incapacitados y transacción acerca de sus derechos"; Capítulo IV "De la adopción"; Capítulo V "De las informaciones ad perpetuum"; Capítulo VI "Apou y Deslinde"; y Capítulo VII "Disposiciones relativas a otros actos de jurisdicción voluntaria".

De lo anterior podemos concluir lo siguiente:

a) La jurisdicción voluntaria no llega a tener una tramitación rigurosa como es el caso de la jurisdicción contenciosa, y así nos lo hace ver nuestro Código Procesal, al establecer que se podrán modificar las providencias que se dictaren - sin sujeción a las formalidades establecidas para la jurisdicción contenciosa.

b) Se ha dicho que los negocios en que interviene un juez usando de la jurisdicción voluntaria, puede pasar al dominio de la jurisdicción contenciosa por el hecho de presentarse a intervenir en ellos un adversario legítimo.

José María Manresa y Navarro, nos dice que, los asuntos que notoriamente afectan a partes desconocidas y determinadas no caben en la esfera de la jurisdicción voluntaria.

Nuestro Código Procesal Civil para el Distrito Federal, en su Artículo 896, recoge los principios anteriormente mencionados, ya que en el momento en que aparece oposición de parte legítima, dispone, que la jurisdicción voluntaria se convierte en contenciosa.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en una de sus ejecutorias, ha sostenido: que el juez, que conoce de las diligencias de jurisdicción voluntaria, puede revocar las decisiones que hubiere dictado, en caso de que se suscite algún incidente contra el procedimiento seguido, en virtud

de que dichas resoluciones, descansan en la conformidad de los interesados y porque además no tienen la fuerza de la cosa juzgada.

Analizando lo anterior, pasamos al estudio de fondo del presente capítulo, para ver si el procedimiento a seguir para prescribir e inmatricular es el de jurisdicción voluntaria.

TRÁMITE DE LAS INFORMACIONES AD PERPETUAM

Nuestro Código Civil vigente en su Artículo 1047 como de acción al que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones para prescribirlos, siempre y cuando no estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad y así poder obtener el título de dominio, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Por esa razón, las personas que pretendían justificar una posesión útil para prescribir sobre bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, se presentaban ante los jueces civiles con fundamento en los Artículos 3047 del Código Civil antes 3023 y 927 fracción II del de Procedimientos Civiles, a promover en Jurisdicción Voluntaria, las llamadas Informaciones ad perpetuum.

a) Pruebas que se aportaban en este Procedimiento. Se

exigía al interesado acompañar a su solicitud un certificado del Registro Público en que se hiciera constar que el bien no estaba inscrito en dicho registro. Al igual que la presentación de tres testigos de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del bien a prescribir, cuando se celebrara la información respectiva.

Una vez que a la solicitud del promovente se le hubiere dado una amplia publicidad por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos, se recibía la información, con citación del Ministerio Público, del respectivo registrador de la propiedad y de los colindantes.

En estas informaciones, el juez estaba obligado a ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estimara pertinentes. En caso de que los testigos no fueran conocidos por el juez o secretario, el promovente estaba obligado a presentar dos que abonaran a cada uno de los presentados.

b) Su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Hecho lo anterior y debidamente comprobada la posesión, el juez dictaba su providencia y declaraba que el poseedor se había convertido en propietario en virtud de usucapión, y tal declaración se tenía como título de propiedad mandándose inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

Critica de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación.

La suprema Corte de Justicia de la Nación, criticó severamente el anterior procedimiento para prescribir, estableciendo en diversas tesis; que ninguna información ad perpetuum podía ser estimada en jurisdicción contenciosa como prueba testimonial, puesto que los declarantes deponían en ellas sin citación contraria y, por lo tanto, no podían ser repreguntados.

Además, las informaciones ad perpetuum establecían una presunción de la posesión, no bastante, para probar que se trataba de una posesión útil para la prescripción, ya que su eficacia estaba condicionada a que no hubiese mejores derechos de tercera persona, puesto que se recibían sin perjuicio de terceros y su resolución carecían de la autoridad de cosa juzgada, inherente a la sentencia.

Por otra parte, como jurisprudencia definida, sentó que esa información no podían surtir efectos definitivos contra terceros ni podía ser estimada en juicio contradictorio, como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, puesto que la misma ordenaba que esa clase de pruebas se rindieran siempre con citación contraria, y que para mayor objetividad se transcriben a continuación.

Información Ad Perpetuum. Su valor probatorio en materia de prescripción:

Aún cuando las constancias relativas a las diligencias

de información ad perpetuum establecen una presunción de la posesión, no bastan para probar que se trata de una posesión útil para la prescripción, por que las declaraciones de las personas que en ellas intervienen, no engendran, en manera alguna, los efectos de la prueba testimonial por no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocido a las partes por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio. La eficacia jurídica de las informaciones ad perpetuum en jurisdicción voluntaria con objeto de constituir un título de dominio, está condicionada a que no haya mejores derechos de tercera persona, puesto que se reciben sin perjuicio de terceros y la resolución que en dicho procedimiento se pronuncia carece de la autoridad de cosa juzgada inherente a la sentencia. Quinta Epoca: Tomo CXXX Pág. 693 A. D. 2866/56.- Ramón Rico y Toledo y Coags. Mayoría de 4 votos. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 636.

Información Ad Perpetuum. Valor Probatorio de la: La información ad perpetuum, que sólo se decreta cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho en los que no tenga interés más que la persona que lo 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 la ley, puesto que la misma ordena que esa clase de pruebas se rindan siempre con citación contraria, entregando una copia del Interrogatorio a la contra

parte, para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos. Quinta Epoca: Tomo XXXI. Pág. 1603. Chavarría, Tranquili no Tomo XXXVI. Pág. 509, Orozco Teódulo. Tomo XXXVIII. Pág. 1302. Solórzano, Amadeo. Tomo XLI. Pág. 2369. Conde, Onofre, Tomo XLII, Pág. 1539, "Miguel Llovera y Cia". Suc. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Seminario Judicial de la Federación, Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 629.

El anterior criterio fue sostenido en la ponencia del Ministro García Rojas que sirvió de base para la sentencia dictada en el amparo directo 6997/1961, que aparece a páginas 65 del Informe 1962, y que en su parte conducente dice: que las diligencias de Jurisdicción voluntaria respecto a las informaciones ad perpetuam, para demostrar la usucapión, no es el procedimiento que legalmente proceda en virtud de que si se alega, que el terreno, materia de la usucapión, no tiene dueño, es entonces baldío, de conformidad con los artículos 1u., 2o., 3o., 4o., y 5o., de la Ley del veintiséis de marzo de mil ochocientos noventa y cuatro, y 4o., de la Ley de Terrenos Baldíos y Nacionales, Demasías y Excedencias de treinta de diciembre de mil novecientos cincuenta; o si lo tuvo, pero es incluido o desconocido, entonces es vacante y por lo tanto pertenece al Estado y estará sujeto al denuncia obligatorio. De todas maneras hay una persona interesada en dicho terreno y en consecuencia no se da el supuesto de la información ad perpetuam o sea el de "que no tenga interés más que el promovente". Por consiguiente, debe seguirse un procedimiento contencioso solemne, -

para que dentro de dicho juicio, se abra un término de prueba - después de la publicación de los edictos, por el cual se llama a las personas que pudieran salir perjudicadas y puedan deducir sus derechos. Rindiéndose prueba pericial para determinar superficie, colindancias y linderos. En efecto, por no observar los principios de la ley que son los mismos que la Constitución general del país, se cometen múltiples despojos, ya que en el procedimiento de Inmatriculación de Inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en vía de jurisdicción voluntaria, pugna con los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

Efectos de las Providencias Dictadas en Jurisdicción Voluntaria.

El acto en que se concreta y exterioriza la función jurisdiccional del Estado es la sentencia, la cual determina siempre una voluntad de la ley en relación al objeto deducido en juicio por las partes. De lo que se desprende, la necesidad de que la situación jurídica por ella creada llegue a ser irrevocable, o sea, el efecto que produce la sentencia, es el de impedir que el debate se abra de nuevo sobre las cuestiones resueltas, concediendo a las partes, la autoridad de cosa juzgada.

a) Cosa juzgada. Para que se dé la autoridad de cosa juzgada, es necesario que exista una sentencia firme, lo que -

es consecuencia de la preclusión, entendiéndose por ésta, la situación procesal que se produce cuando alguna de las partes no ha ejercitado en tiempo y en forma legal, alguna facultad o algún derecho procesal o cumplido alguna obligación de la misma naturaleza; o como lo dice Chiovenda, que es la pérdida de una facultad procesal por haberse llegado a los límites fijados por la ley, para el ejercicio de esa facultad en el juicio o fuera de él. Por lo tanto, si las partes han sido citadas para sentencia, no pueden verificarse aquellos actos que preceden a esta situación jurídica.

La preclusión, ha dicho la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, consiste, acorde con la doctrina dominante, en la pérdida del derecho que compete a las partes para realizar determinados actos procesales, o, en general actos procesales después de que han ejecutado otros actos o han transcurrido ciertos términos. Esta institución tiende a regular el desarrollo de la relación procesal", dándole precisión y firmeza al proceso, para hacer posible la declaración definitiva de los derechos y para garantizar su exacto cumplimiento, a este respecto debe recordarse que en el citado Código Procesal, sólo se admite la revocación de las resoluciones mediante la interposición oportuna de los recursos adecuados, salvo el caso de que se dicten en jurisdicción voluntaria, en el que, precisamente porque constituye una excepción al sistema general adoptado, fue necesario que se declarara explícitamente, que los jueces están capacitados para variar sus decisiones, aún cuando

do no se impugnen en la forma indicada. Además, la preclusión limita sus efectos al proceso en que tiene lugar, esto es, no rebasa los límites de la relación procesal en que los mismos, efectos se producen.

En base a lo expuesto, podemos decir que, en la jurisdicción voluntaria, no se da la preclusión, ya que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su Artículo 133 prevé el caso de la preclusión pero solamente en jurisdicción contenciosa; y además porque el juez se encuentra facultado para variar o modificar las providencias que dictare sin sujetarse estrictamente a los términos establecidos. Respecto de la jurisdicción contenciosa y atento lo dispuesto por el Artículo 897 del citado cuerpo de leyes.

Por lo tanto, si consideramos a la cosa juzgada como "La facultad y la firmeza que la ley atribuye a la sentencia ejecutoria", las providencias dictadas en jurisdicción voluntaria, no producen efectos de cosa juzgada, debido a que no tienen las características de inmutabilidad e irrevocabilidad, ya que según facultad consagrada en el Artículo 94 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, este tipo de providencias, pueden alterarse y modificarse cuando cambien las circunstancias que afectan el ejercicio de la acción que se dedujo en el juicio correspondiente.

Muy acertada es la tesis jurisprudencial asentada por

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, al establecer que se puede anular un procedimiento en jurisdicción voluntaria - por un juicio contencioso en virtud de que, en la jurisdicción voluntaria sus resoluciones no constituyen cosa juzgada.

Con todo lo analizado, podemos ver que las providencias dictadas en jurisdicción voluntaria sobre informaciones ad perpetuam para probar el dominio pleno de un inmueble, carecen de la autoridad de cosa juzgada y por lo tanto no son oponibles a terceros; además la prueba testimonial, al no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocido a las partes por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio, no justifican una posesión útil para prescribir ya que sus providencias se encuentran condicionadas a que no haya mejores derechos de tercera persona y por lo mismo no pueden constituir un título de dominio.

La Necesidad de un Juicio Contencioso.

Nuestro legislador, siguiendo los lineamientos de la jurisprudencia definida, establecida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de que las diligencias de información ad perpetuam no pueden surtir efectos definitivos contra terceros, consideró que las llamadas informaciones de dominio no eran por su esencia materia de la jurisdicción voluntaria, sino contenciosa. Lo anterior fue en virtud de que

al promoverse las informaciones de dominio en jurisdicción voluntaria, conforme al Artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles, no solamente tenfa interés el que las hubiere promovido, sino que había otros interesados, ya que era casi imposible que el bien a inmatricular y prescribir no tuviera dueño o que no lo hubiese tenido. Y en caso de que lo hubiese tenido y no se supiera quien era el dueño, se trataría de un bien vacante que correspondería al Distrito Federal, conforme al Artículo 785 y siguientes del Código Civil. De manera que siempre existirá la posibilidad de que hubiese existido o haya un interesado más en aquél bien y por ende la necesidad constitucional de ofrio.

Por las razones anteriores, se consideró que el interesado debería promover un juicio que le permitiera obtener el título sobre la propiedad del bien a inmatricular, y que al presunto dueño de ese bien, que no se encuentra inmatriculado, se le notificará por medio de edictos.

Con lo expuesto, el legislador establece, mediante reformas hechas al Código de referencia en el año de 1964, la fracción III en el Artículo 122, en el que se ordena seguir un juicio en contra de todo posible interesado.

El mencionado artículo establece al efecto se hagan publicaciones de la solicitud del usucapiens por edictos de tres veces consecutivas, de diez en diez días en el Boletín Judicial

y en dos periódicos de mayor circulación, tratándose de inmuebles situados en el Distrito Federal; de la misma forma y términos anteriores, ordena se hagan publicaciones además en el Diario Oficial de la Federación si los predios fueran rústicos. Dispone que terminadas las publicaciones anteriores, se corra traslado de la solicitud a la persona de quien obtuviere la posesión o su causahabiente si fuere conocido, al Ministerio Público, a los colindantes y al registrador de la propiedad, por un término de nueve días y contesten o no el juez podrá abrir una dilación probatoria de 30 días; desahogadas las pruebas los interesados tienen el derecho de alegar, dictándose la sentencia que proceda dentro de los ocho días siguientes al finalizar el término de los alegatos.

Del análisis de este precepto, se infiere la instauración de un verdadero proceso para pretender la usucapión de un inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

En efecto, se determina la primera formalidad del proceso, consistente en la exposición o fijación de la litis, ya que admitida la solicitud del promovente, se emplaza por medio de edictos a los presuntos interesados o afectados y además se corra traslado por el término de nueve días, a la persona de quien se obtuvo la posesión o su causahabiente si fuere conocido, al Ministerio Público a los colindantes y al registrador de la propiedad; con lo que se hace factible el uso

de los derechos de contradicción y oposición. También se fija la segunda formalidad esencial, o sea la de la prueba ya que se concede una dilación probatoria por el término de treinta días, para que tanto el actor como el demandado, puedan apurter todos los medios de prueba que la ley señala y así justificar su pretensión y excepciones, respectivamente. Asimismo, se establece la tercera formalidad, que es la de los alegatos, consistentes en la exposición verbal o por escrito, que formulan las partes con el objetivo de producir en el juzgador el convencimiento de la razón con que mantienen sus pretensiones, al mismo tiempo que el de la falta de fundamento de la exposición que a ellos se haga con lo que termine la actividad de las partes quedando pendiente sólo la resolución del juez y que viene a formar la cuarta formalidad o sea la de la sentencia, misma que deberá dictarse dentro de los ocho días siguientes a la expiración del término para alegar, siendo apelable, en ambos efectos, tramitándose dicha apelación como en los juicios ordinarios, es decir, se expresarán y contestarán agravios en lapsos de seis días, respectivamente. Por lo tanto vemos que, si la sentencia no es impugnada o se han agotado los medios de impugnación, esa sentencia es irrevocable e inmutable y en consecuencia, produce efectos de cosa juzgada.

Criterio del H. Primer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil.

Ya el H. Primer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en materia civil, en la ejecutoria correspondiente a la ravi-

slón número 527/72, relativa al juicio de amparo, promovido ante el Juzgado Segundo de Distrito en material civil en el Distrito Federal, expediente 397/69 interpretando el Artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, consideró que dicho artículo establece un procedimiento de carácter contencioso, no obstante que el preámbulo del artículo, se encuentre ubicado en el capítulo "De las notificaciones".

En otra ejecutoria, dictada por dicho tribunal, respecto al toca número 33/74, relativo al recurso de revisión interpuesto contra la sentencia dictada en el juicio de amparo número 213/73, resolvió de la misma manera.

En virtud de lo anterior queda asentado que después de las reformas al Artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, la inmatriculación de un inmueble no es operable en la vía de jurisdicción voluntaria, sino que forma parte de un procedimiento especial regulado por la fracción III del preámbulo del Artículo 122, no obstante que dicho artículo se encuentra ubicado en el capítulo "de las notificaciones", cabe decir que se está ante la presencia de un verdadero juicio, en el que el juez queda sujeto a términos y formas establecidos, resolviendo respecto de las litis planteada mediante las acciones deducidas y las excepciones opuestas, con lo que demuestra que reúne todas las características concernientes a la jurisdicción contenciosa, admitiendo que se interponga en contra de la sen-

tencia-recurso de apelación; encuadrado el acto reclamado en la vía contenciosa y no siendo aplicables las generalidades de la jurisdicción voluntaria.

Sin embargo en contraposición al criterio señalado con antelación se encuentra el Artículo 3049 del Código Civil, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1979, que nos vuelve a remitir a las informaciones en jurisdicción voluntaria al señalar de manera textual lo siguiente:

Artículo 3049.- Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita mediante información de dominio o de 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; si éste estuviere ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviere hecha, para que anule dicha demanda.

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

Es de hacer notar que el artículo que antecede fue crea

do simultáneamente con el Artículo 3046, de las Reformas anteriormente señaladas, en el subcapítulo "De la Inmatriculación" correspondiente al Capítulo III, "Del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos Inscribibles y Anotables", y por el que se ordene que la Inmatriculación se practique, por información de dominio o de posesión; por resolución judicial que se dicte por la presentación de titulación fehaciente; mediante inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial que convierta en bien de dominio privado un Inmueble que no tenga tal carácter; y también por inscripción del contrato privado de compraventa en términos del Artículo 3005, fracción III.

Regresando nuevamente al Artículo 3049, en el que se da oportunidad a la persona que se considere con derecho al bien cuya inscripción se pretende mediante información de dominio o posesión, para que lo alegue ante la autoridad judicial competente presentando su escrito de oposición en la forma establecida por el Código de Procedimientos Civiles.

En fin, existen otros artículos que, no viene al caso mencionar, debido a que los preceptos citados, son en sí, los que nos interesan, a mayor abundamiento el artículo transitorio segundo del decreto de reformas publicado el tres de enero de 1979 en el Diario Oficial de la Federación, señalo lo siguiente:

"...ARTICULO SEGUNDO.- Quedan derogadas las disposi-

ciones legales que se opongan al presente Decreto y se abroga el que reforma varios artículos del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, así como el Título II de la Tercera Parte del Libro Cuarto de este mismo Código de fecha 31 de diciembre de 1951 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de enero de 1952".

Es por ello que muchos juristas al enterarse de las reformas en cuestión, opinan que los artículos 3046, 3047 y 3049 derogan la fracción III del Artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que del estudio de esos preceptos, se desprende que la Inmatriculación de bienes, debe hacerse en Jurisdicción voluntaria mediante las Informaciones ad perpetuum.

La opinión referida se fundamenta en que el Artículo 3046 en su fracción I, que ordena claramente que la Inmatriculación deba hacerse mediante información de dominio, aspecto que se corrobora al exigir el Artículo 3047, la información de por lo menos tres testigos de notorio arraigo en el lugar de ubicación de los bienes y porque el Artículo 3049, concede "oposición" a la persona que se considere con derecho al bien cuya inscripción se solicita, oposición reconocida en las diligencias de Jurisdicción voluntaria.

Referente al Artículo 3049 podríamos concluir lo siguiente

ta:

Primero, al regir dicho precepto sobre las informaciones de dominio, hace pensar que el procedimiento a seguir para usucapir bienes no inscritos, sea el de jurisdicción voluntaria, ya que en lo conducente dispone que se podrá oponer la persona que se considere con derecho al bien cuya inscripción se solicita, esté o no concluido el expediente de inscripción o información.

Segundo.- Cabe preguntarse ¿si la persona que se considera con derecho a los bienes cuya inscripción se pretende, no interpone su oposición en el expediente de información y en su lugar lo impugna mediante el juicio de amparo, dicho juicio lo perdería? la respuesta que damos es No, porque como ya dijimos, el procedimiento de jurisdicción voluntaria no produce efectos preclusorios ni sus providencias, la autoridad de cosa juzgada, de conformidad con el criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el sentido de las Informaciones Ad Perpetuum en vía de jurisdicción voluntaria, no son el procedimiento legal a seguir para usucapir inmuebles no inscritos puesto que los declarantes deponen en ellas sin citación contraria y por eso no pueden ser repreguntados, además de que sus resoluciones carecen de la autoridad de cosa juzgada.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que estas informaciones en jurisdicción voluntaria, son violatorias de los -

Artículos 14, 16 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que al no tener las formalidades esenciales del proceso, se viola la garantía de audiencia y se despoja a terceras personas de los inmuebles correspondientes, sin haber sido oídos y vencidos en juicio. En otras palabras, al promoverse esas diligencias, se deja en estado de indefensión a un tercero, ya que el procedimiento seguido como la sentencia que se dicta, son siempre sin citación contraria y, por lo tanto, no se da oportunidad a posibles interesados de probar el interés jurídico que pudieran tener en esas diligencias.

Lamentamos mucho que el legislador siga improvisando y creando leyes y ordenamientos legales, como es el caso del Artículo 3049, sin estudiar previamente a fondo el problema que encierra y sus consecuencias sociales.

C A P I T U L O I I I

IMPACTOS SOCIALES DE LA INMATRICULACION
DE PREDIOS EN NUESTRA LEGISLACIONA) EL PROBLEMA SOCIAL DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE
LA TIERRA.

Abordar el tema referente a "Las consecuencias sociales de la inmatriculación de predios en nuestra Legislación, implica necesariamente advertir el concepto de irregularidad de la tenencia de la tierra (como se le ha dado en llamar a este problema), atendiendo a la connotación del término "regularización, lo irregular in género, es lo que adolece de vicios o defectos jurídicos que no se ajustan a lo previsto, en los órdenes correspondientes, por las leyes que la motivan".

Por esta última razón, la regularización de la propiedad, está compuesta por una serie de procedimientos que se deben de seguir para llegar al statús jurídico que requiere nuestro régimen de derecho, y para el caso que nos ocupa la inmatriculación de predios es una de las formas o procedimientos que comprende para la solución de la problemática denominada la "regularización de la tenencia de la tierra, como respuesta del Estado, a esta situación".

Lo anterior con fundamento en el marco constitucional - que nos rige específicamente en el Artículo 27 de nuestra -

Carta Magna, al establecer que la propiedad de las tierras y aguas, dentro de los límites del Territorio Mexicano, le corresponde originariamente a la Nación, quien puede transmitir su dominio a los particulares, conservando el derecho de imponer a la propiedad las modalidades que dicte el interés público.

Al respecto se contemplan tres posibles tipos de propiedad: La ejidal o agraria, la pública o estatal y la privada.

Cada uno de los tipos de propiedad indicados está sujeto a un régimen regulatorio característico, que opera en función de la utilidad de los bienes y de los sujetos que tienen el derecho de propiedad sobre los mismos.

Las tierras sujetas al régimen agrario se clasifican en propiedad comunal, sujetándose al régimen jurídico que establece la Ley Federal de Reforma Agraria, y que caracteriza a estas tierras por estar fuera del comercio.

La propiedad pública o estatal, que constituye el Patrimonio Nacional, se divide en bienes del dominio público, o bienes del dominio privado, tanto de la Federación como de los Estados, y se rige por lo establecido por la Ley General de Bienes Nacionales.

Este ordenamiento regula las formas de adquisición, ena

generación, administración y destino de los bienes propiedad de la Federación sujetando todos los actos jurídicos en que se vean involucrados bienes de esta naturaleza al cumplimiento de una serie de requisitos, específicamente instituidos con el fin de que el Estado tenga un estricto control y aprovechamiento sobre los mismos.

La propiedad privada se regula en los códigos civiles de cada entidad federativa, en cumplimiento de lo dispuesto por el mencionado Artículo 27 Constitucional, que indica que los inmuebles se rigen por la Ley del lugar de su ubicación, así como que la Nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y cuidar su conservación.

B) Los factores económicos y sociales que dan origen a la problemática de los asentamientos humanos irregulares son similares en todos los países, y constituyen el fenómeno social más relevante a nivel mundial en estas últimas décadas.

Como es del conocimiento público en los países subdesarrollados, la estructura industrial no ha logrado absorber a la población migrante, la cual no sólo se ve marginada de un empleo remunerativo para su alimentación, sino también de sa-

atisfacer los mínimos de bienestar que el crecimiento económico impone.

Nuestro país ha tenido una larga trayectoria urbana que tiene su origen en la época prehispánica, período en el que surgieron centros de población de marcada importancia histórica en la actualidad, y de relevancia económica, social, política y religiosa en su momento, tales como Tenochtitlán, Teotihuacán y otros.

En la época del Virreinato en México, hubo una intensa urbanización que sentó las bases de nuestra actual red urbana.

Es de hacer notar que en la actualidad la propiedad de inmuebles es una institución fundamental de nuestra vida social y como tal requiere atención en los marcos jurídico y político, ya que el suelo es el soporte físico del asentamiento humano, y por ello se ha convertido en el elemento principal para el desarrollo social. En tal virtud surge la necesidad manifiesta de urbanizar y regularizar los asentamientos humanos existentes en diversas zonas de este Distrito Federal.

El éxito o fracaso de los programas de gobierno que se establezcan para el futuro en materia de regularización de la tenencia de la tierra, dependerá en gran medida de los cursos que siga la política del suelo dictada por la Autoridad competente, de conformidad con las facultades que le otorga la Ley

a los diversos organismos, con las facultades del Estado para intervenir en el ordenamiento territorial, a través de los diversos programas de desarrollo urbano, estatales, municipales y sus planes parciales derivados del mismo, con los que hace sentir el Estado su facultad para imponer restricciones y obligaciones al propietario, regulando la forma de usar el objeto de su propiedad. Tanto es así, que el legislador de 28 estatuyó en el Artículo 16 del Código Civil, que los habitantes del Distrito y Territorios Federales, tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las Leyes relativas, en estas condiciones se establece la obligación del particular de usar y disponer de sus propiedades, de tal manera que no cause perjuicios a la colectividad; en el Artículo 830 del mismo ordenamiento se consigna que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las Leyes, y en el 840 que no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.

La autoridad administrativa quedó facultada en el numeral 836 del mismo cuerpo legal, para intervenir cuando se trate de evitar perjuicios a la colectividad o para lograr un beneficio colectivo, ocupando mediante indemnización la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si eso es in-

dispensable para prevenir o remediar una calamidad pública o para salvar de un riesgo inminente a una población o para ejecutar obras de interés público, y que decir de la expropiación como acto por el cual se priva a una persona de su propiedad, y que supone por lo mismo un acto de autoridad con poder suficiente para hacer esa depuración.

Ante este concepto eminentemente social de la propiedad, surge como correlativo al deber del Estado de proteger ese derecho de los particulares y garantizarles la seguridad jurídica sobre todo en materia inmobiliaria, pero no solamente a través de normas, reglamentos o disposiciones administrativas cuya aplicación depende en ocasiones, bien de la bondad de la propia norma o de la conducta del elemento humano encargado de aplicarla, sino mediante acciones de gobierno para regularizar la tenencia de la tierra hasta llegar a su titulación y aún para proporcionar a las personas de escasos recursos la posibilidad de tener una vivienda decorosa para ellas y sus familias; por eso en el Artículo 832 de nuestro Código Civil se declaró de utilidad pública la adquisición que haga el gobierno de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitación que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica, y es precisamente sobre esta clase de bienes que debe evitarse la especulación, trate se de inmuebles en proceso de regularización por existir en ellos asentamientos humanos incontrolados, carentes de todos

los servicios públicos y conflictos de propiedad o trátense de aquéllos ya regularizados y entregados a quienes hayan tenido derecho a ello, ya sea mediante contratos idóneos o incluso - sobre aquellos en que se haya constituido el patrimonio familiar, puesto que la especulación de estos bienes es en perjuicio de todas aquéllas personas que en igualdad de circunstancias, aún carecen de una vivienda por no tener medios para adquirirla en el comercio normal, o porque el Estado no ha podido proporcionarlas, en virtud de los planes y programas que - para ese efecto tiene elaborados.

El Artículo 18, fracción VIII de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal precisa que corresponde a dicha dependencia de la Administración Pública Federal, entre - otros aspectos, el fomento de la constitución del patrimonio familiar.

Connotados autores opinan que, en su aspecto puramente civil, la propiedad es un derecho subjetivo que se hace valer frente a personas situadas en la misma posición jurídica que aquélla en que se encuentra su titular. El Estado, en las relaciones de imperio, de autoridad con los gobernados, sostiene a la propiedad privada en su carácter de derecho civil; no formando parte de las relaciones jurídicas en que ésta se puede debatir; simplemente se ostenta como mero regulador de las mismas; sin embargo, ya hemos visto en párrafos precedentes que con motivo de la regularización de la tenencia de la

tierra, es el propio Estado el que tiene que intervenir, en virtud de que como sabemos la titulación de la tierra arrastra problemas desde el descubrimiento, ya que originalmente - por haber sido considerado nuestro territorio como tierra de conquista, todas las apropiaciones fueron caprichosas e irregulares y esta situación dejó una ralgambre que ha producido secuelas también de irregularidad y cuyos frutos son el latifundismo, la improductividad, el "paracaidismo" las disputas, sangrientas por la tenencia de la tierra, y en muchos casos - la apropiación sin derecho, de bienes vacantes, de bienes mos trencos, de bienes destinados a usos religiosos y aún de bienes pertenecientes a la Nación, a pesar de lo cual muchas de estas tendencias irregulares se han consolidado legalmente o por lo menos no se ha dilucidado esta irregularidad para regresar las cosas al orden legal. Dentro del marco expuesto, y - justificado de la intervención Estatal en la regularización - de la tenencia de la tierra, se deslinda también el porque - se deben tomar medidas para garantizar su seguridad jurídica y evitar la especulación de los bienes inmuebles cuya clasific ación a grandes rasgos ha sido dada como:

- 1.- Fraccionamiento o lotificaciones autorizadas pero que no han cumplido con los términos de dicha autorización.
2. Fraccionamiento, lotificaciones o subdivisiones en propiedad particular que se ha realizado sin autorización, violando las Leyes de la materia, aún cuanto tengan antecedentes registrales.

3. Fraccionamientos, lotificaciones o subdivisiones en propiedad particular, sin autorización violando las Leyes de la materia y además sin tener antecedentes registrales.
4. Terrenos propiedad del Departamento del Distrito Federal, adquiridos por expropiación, compra o donación para regularizar asentamientos humanos incontrolados.
5. Inmuebles devueltos por el Fideicomiso denominado FIDELURBE al Departamento del Distrito Federal, en los cuales existen asentamientos humanos, sin regularizar.
6. Bienes ejidales o comunales que han sido objeto de enajenación, formándose en ellos asentamientos humanos y que están expropiados a favor de CORETT.
7. Bienes ejidales o comunales que no han sido expropiados, pero que tienen asentamientos humanos irregulares.
8. Terrenos propiedad de la Federación o de particulares, - que se encuentran invadidos o reportan asentamientos humanos sin regularizar.

Respecto a los fraccionamientos, lotificaciones o subdivisiones, señalados anteriormente, el Estado y los propios particulares, disponen de la posibilidad de recurrir ante el MI -

nisterio Público para que éste en ejercicio de la acción penal, solicite a los órganos jurisdiccionales competentes a la aplicación de las sanciones previstas: La privativa de libertad - en el Artículo 386 y la pecuniaria en el tercer párrafo del Artículo 389 Bis, ambos de la Ley Penal, cabe destacar que el tipo a que se hace referencia el Artículo citado en último término se pronuncia en el sentido de que comete el delito de fraude el que por sí o por interpósita persona, cause perjuicio público o privado al fraccionar y transferir o prometer transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho sobre un terreno urbano o rústico, propio o ajeno, con construcciones sin el previo permiso de las autoridades administrativas competentes, o cuando existiendo éste no se hayan satisfecho los requisitos en él señalados; en la inteligencia, de que este delito se sancionará aún en el caso de falta de pago total o parcial. En el aspecto administrativo el Artículo 63 de la Ley de Desarrollo Urbano, del Distrito Federal, claramente señala que ninguna fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtenga la autorización del Departamento del Distrito Federal, y se cumplan los requisitos legales pudiéndose aplicar para el caso de ilegalidad las medidas de seguridad y sanciones contempladas en los Artículos 90, 91 y 92 del propio ordenamiento, por lo que, la aplicación estricta de los preceptos citados con anterioridad, redundará tanto en evitar la irregularidad en la tenencia de la tierra como en la seguridad jurídica y obviamente en la percepción de ingresos al Departamento del Distrito

Federal por concepto de derechos e impuestos que se generen en cada caso concreto.

CONSECUENCIAS SOCIALES DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

Se ha manifestado por diversos juristas que la solución a la problemática de la regularización de la tenencia de la tierra, urbana, suburbana o rural, tiene por objeto crear la seguridad jurídica que facilite el tráfico inmobiliario y crediticio, esta seguridad jurídica, puede afirmarse, que culmina con la inscripción del acto de que se trate, en el Registro Público de la Propiedad.

Sin embargo la institución registral que constituye la excepción es la inscripción de la llamada Inmatriculación administrativa, en razón de que no da la seguridad jurídica que debe dar este medio de regularización, sino que por el contrario ha sido y es en la actualidad una fuente de inseguridad para el supuesto titular, creando como consecuencia de ello una falta de credibilidad para las instituciones gubernamentales, por parte de estos grupos de la Sociedad, que acudieron ante la autoridad para solucionar el problema de la irregularidad de la tenencia de la tierra, o en el peor de los casos los legítimos poseedores, fueron despojados de sus predios por personas sin escrúpulos que realizaron el trámite administrativo inmatriculatorio ante el Registro Público de la Propiedad, amén de que dicha inmatriculación nada prejuzga sobre la propiedad o la po

sesión de los solicitantes o terceros, situación que se interpreta a la nada jurídica, por lo que desde este momento se propone como primer medida para garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal y evitar la especulación, que se suprime legalmente esta forma de Inmatriculación, en razón de que el Artículo 3059 de nuestro Código Civil, claramente ordena que la primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión; no obstante lo anterior, al referirse a la Inmatriculación administrativa en el Artículo 3055 establece que la Inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que pueden existir en favor de los solicitantes o de terceros, lo que produce una inseguridad jurídica patente, ya que en cualquier tiempo - la Inmatriculación hecha por el procedimiento administrativo, podrá ser impugnada por cualquier interesado, en juicio ordinario civil en el que deberá ser parte el propio Director del Registro Público de la Propiedad.

Asimismo, como está actualmente regulada la Inmatriculación administrativa, permite que cualquier inmueble sin importar su superficie y sin que se analice previamente si se satisfacen los ordenamientos legales en materia de desarrollo urbano y de construcciones, se Inmatricule, lo que produce una verdadera anarquía, porque lo mismo se Inmatriculan terrenos de miles de metros de extensión, como otros que no reúnen el mínimo legal y la más de las veces en contravención a las normas de -

desarrollo urbano y a las restricciones impuestas administrativamente, con la agravante de que en esas condiciones el Departamento del Distrito Federal se ve impedido de prestar los servicios públicos necesarios, en aquellas zonas donde impera la anarquía citada.

Por lo que aumentada esta situación a la irregularidad de la tierra es causa de constantes conflictos sociales, que dan origen a diversos delitos (despojos, fraudes) y la total inexistencia del Patrimonio Familiar, asimismo es un foco permanente donde se cometen todo tipo de conductas deshonestas, provocados por la ambición de líderes corruptos que aprovechan doce del grupo de gentes que viven esta situación, y que tienen la necesidad de poseer un pedazo de tierra, son usados como vulgarmente se dice carne de cañón, para cubrir intereses particulares, y quien en última instancia sufren la conducta ilegal de dichos líderes.

Además, la inmatriculación administrativa, en su aplicación, requiere que el elemento humano encargado de realizarla en el Registro Público de la Propiedad, sea probo y observe en ello una conducta estrictamente apegada a la Ley, más aún, estar capacitado para manejar dicha institución que es esencialmente jurídica y social sin embargo, se ha visto en anteriores administraciones que con la intervención de algunos funcionarios o empleados desleales, se han llevado a cabo actos en perjuicio de los poseedores legítimos de superficies de tierra.

que por carecer de antecedentes registrales de su posesión, se han visto despojados de ella.

En pro de la seguridad jurídica se propone que en la regularización de la tenencia de la tierra se haga uso del procedimiento de la inmatriculación mediante resolución judicial - que la ordene, conforme a lo dispuesto en la fracción III del Artículo 3046 del Código Civil, contando para ello con el apoyo de la C. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, para que dicho procedimiento sea llevado con rapidez y agilidad por los jueces que conozcan de los casos - que someterán a su jurisdicción, con la garantía que este procedimiento, requiere en principio que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abar - que sin interrupción un período, por lo menos de cinco años, lo que implica el examen y calificación del título por la autoridad jurisdiccional; además debe comprobarse que el bien no - esté inscrito, mediante el certificado correspondiente expedido por el Registro Público de la Propiedad y otro relativo al estado de la finca en el catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

Por otro lado es de hacer notar que además, se le da intervención al Ministerio Público, (Representante Social) al registrador de la propiedad, a los colindantes y a la persona que tenga catastrada la finca a su favor o a cuyo nombre se expli - dan las boletas del impuesto predial, en dicho procedimiento

y antes de recibir la información testimonial, es requisito 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, culminando con la sentencia del Juez en la que declarará, en su caso, que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción, sirviendo dicha sentencia como título de propiedad, la que deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro Público, todo lo cual trasciende en una mayor seguridad jurídica, y en evitar la especulación motivada por el uso de la inmatriculación administrativa.

Lo anterior es a efecto de cumplir con lo ordenado por el Artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, respecto a la Notificación por Edictos a cualquiera que pueda tener derecho sobre el inmueble a inmatricular y acuda a juicio a oponer sus defensas para que a nadie se afecte sus garantías constitucionales, consagradas en los Artículos 14 y 16 de nuestra Carta Magna.

Esto se logrará con la declaración judicial de que dicho procedimiento no se encuentra derogado, en relación con lo previsto en el Artículo 2o. Transitorio del Decreto que reforma, adiciona y deroga diversos Artículos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, publicado en el Diario Oficial el 3 de enero de 1979, y que dio origen al procedimiento administrativo que aquí se comenta.

Otra de las formas de garantizar la seguridad jurídica y suspender la especulación de terrenos, lo es la expropiación - por causa de utilidad pública a la que ya nos referíamos anteriormente, que tiene su fundamento constitucional en el Artículo 27, debidamente reglamentado por la Ley de la materia, la - que vendrá a depurar situaciones insolubles por otros medios, sin embargo, el Estado deberá hacer uso de la expropiación con suma cautela en la regularización de la tenencia de la tierra, ya que este acto de autoridad por el cual se priva del dominio a los particulares redunda en un excesivo costo para el erario por el pago de la indemnización constitucional; sin embargo, - insistimos que, en muchos casos es el único medio de regularizar y de poder expedir un título legítimo a las personas que - sean las beneficiadas y tengan derecho a ello, en virtud de que el decreto expropiatorio queda debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en los - Artículos 3043, fracción VII de la Ley Sustantiva Civil y 112 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Intimamente ligado con los actos de gobierno señalados - con anterioridad, se encuentra la obligación del Estado de adquirir terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitación que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica, o venta a plazos lo que es de interés público en los términos del Artículo 832 del Código Civil.

Este patrimonio ha sido definido por Rafael de Pina como "un derecho real de goce, gratuito, inalienable e inembargable, constituido con aprobación judicial sobre una casa habitación y en algunos casos sobre una parcela cultivable, que confiere a una familia determinada la facultad de disfrutar dichos bienes, los cuales deberán ser restituidos al dueño constituyente o a sus herederos". Conviene destacar que el Artículo 123, fracción XXVIII del Apartado "A" de la Constitución, claramente establece que las Leyes determinarán los bienes que constituyan el patrimonio de la familia, bienes que serán inalienables, no podrán sujetarse a gravámenes reales ni embargos, y serán transmisibles a título de herencia con simplificación de las formalidades de los juicios sucesorios.

Nuestro Código Civil, regula a esta Institución en los Artículos del 723 al 746 y sus redactores la consideraron como una de las más importantes innovaciones, para lo cual se establecieron tres sistemas:

- a) El patrimonio de familia instituido voluntariamente por el jefe de ella con sus propios bienes raíces y con el fin de constituir en ellos un hogar seguro - para la familia;
- b) El de patrimonio de familia que se constituye contra la voluntad del jefe de familia y con bienes que le pertenecen, a petición de su cónyuge, hijos o del Ministerio Público, y tiene por objeto amparar a la

familia contra la mala administración o despilfarros del jefe de ella que con su mala conducta, amenaza dejar a la familia en la más absoluta miseria; y,

- c) El patrimonio de la familia destinado especialmente a proporcionar un modesto hogar a las familias pobres y laboriosas, a las que, por sus reducidos ingresos, les es imposible adquirir una casa en las condiciones normales de venta, y mientras tanto son víctimas de los propietarios Inconsiderados y ambiciosos que absorben, más del cincuenta por ciento del reducido presupuesto de esas familias menesterosas. Para la constitución de este patrimonio, que se divide en patrimonio rural y urbano, se declara la expropiación por causa de utilidad pública de determinados terrenos propios para labores agrícolas o para que en ellos se construya, pagándose su valor en veinte años y con un interés no mayor del cinco por ciento anual. Es cierto que, las condiciones económicas actuales del país no permitirían ni la concesión del plazo para pagar en veinte años, ni tampoco el interés irrisorio que se señala; pero no obstante ello, se recomienda que con los terrenos regularizados por cualquier vía, se da preferencia para la constitución del patrimonio familiar enajenándose los inmuebles por lo pronto, con base en contratos de compraventa bajo la modalidad de reserva de dominio y cláusulas en la que quede obligado el

adquirente a constituir el patrimonio de familia; y rescisoria que impida la transmisión, traspaso o cesión de los derechos derivados del contrato bajo ningún título; y otra, en la que se establezca el derecho de preferencia en favor del Departamento del Distrito Federal para el caso de que extinguido el patrimonio de familia, el dueño constituyente o sus herederos quieran vender, limitándose el precio al avalúo que realice la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Asimismo, y toda vez que el Artículo 738 del Código Civil ordena la Constitución del patrimonio de familia a que se refiere el Artículo 735 del propio ordenamiento, se sujetará a la tramitación administrativa que fijen los reglamentos respectivos.

Por otro lado el último párrafo del Artículo 2317 del Código Civil, señala que los bienes objeto de los contratos por lo que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el Artículo 730 podrá otorgarse por contrato privado sin los requisitos de testigos o ratificar las firmas, esto en beneficio de los adquirentes que siempre serán personas de escasos recursos económicos, que de esta manera no serán afectados, su peculio, al eliminarse los trámites normales

que ocasiona las escrituras pública que se elaboran ante Notario Público, así como los gastos que causan por diversos impuestos y Derechos previstos en la Ley de Hacienda vigente en el Distrito Federal, sin embargo para evitar que estas personas ante la extrema urgencia de satisfacer otras necesidades especulen con dichos predios o departamentos enajenados en los términos señalados con antelación, se recomienda que se aumente un último párrafo al Artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal que señale, que en este tipo de enajenaciones los predios de referencia serán inalienables, imprescriptibles e inembargables y no podrán ser objeto de cesión o traspaso bajo ningún título, sin el consentimiento expreso del propio Departamento del Distrito Federal, todo ello para prevenir la especulación que de esos bienes se ha venido haciendo, incluso bajo la forma de poderes irrevocables, ante la actitud complaciente de algunos funcionarios o empleados, y la intervención de algún notario que carente de apoyo legal no pueda negarse a formalizar un poder de esta clase, sin contravenir lo ordenado en la Ley del Notariado vigente para el Distrito Federal.

En materia ejidal, el problema para regularizar la tenencia de la tierra resulta más agudo, puesto que, se ha detectado, en el Distrito Federal más de doscientos asentamientos humanos irregulares localizados en ejidos, bajo la forma de colonias; dieciséis áreas comunales con expediente ya negativo; doce con expedientes en sentido positivo, pero también con asentamientos humanos incontrolados e irregulares.

Ante esta situación la única solución existente desde el punto de vista jurídico y social es la expropiación de dichos ejidos el cual deberá ser decretado por el Poder Ejecutivo Federal, conjuntamente y con la participación de la Secretaría de la Reforma Agraria, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Departamento del Distrito Federal, para que dentro del ámbito de su competencia se aboquen a la regularización definitiva de la tenencia de la tierra en esta jurisdicción, las cuales se deberán desincorporar a favor del Departamento del Distrito Federal, para constituir fraccionamientos y regularizar el asentamiento humano existente, así como destinar las áreas correspondientes a reservas territoriales y satisfacer los fines del interés público en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Lo anterior tiene como objeto la regularización definitiva de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal en superficies de origen ejidal y comunal, por lo cual, las autoridades integrantes de dicho decreto y dentro de su competencia, tendrán la posibilidad de recurrir a todos los elementos de que disponen, máxime que de acuerdo con el Decreto Presidencial se determinaran los apoyos financieros para el funcionamiento de esta actividad regularizadora, por este motivo, consideramos que en el presente sexenio aún cuando no lleguen a resolverse en forma definitiva los problemas que presentan los asentamientos humanos irregulares de que se trata, por lo menos, se habrán minimizado por la actividad que deberán desarrollar las -

autoridades integrantes de esta tarea, aún estimando los medios impugnativos como es el Juicio de Amparo que pueden hacer valer las personas que tienen intereses en que prevelezca la irregularidad actual.

PARTICIPACION DEL NOTARIADO EN LA REGULARIZACION

Para la enajenación de bienes inmuebles se requiere por regla general que el acto o contrato se protocolice ante la fe del Notario Público, con algunas excepciones como la comprendida por el Artículo 2317 del Código Civil que admite el otorgamiento privado, ante dos testigos, con ratificación de firmas ante Notario, Juez de Paz o Registrador, cuando el valor convencional no pase de 500 pesos, valor que actualmente está fuera de toda realidad, pues no existe predio alguno que valga tan irrisoria suma.

Frente a esta situación, es casi indispensable, en la mayoría de los casos, utilizar los servicios del notario que en esencia es el portador de la fe pública que el Estado le ha legado. Y aún cuando no está considerado por leyes y doctrinas como funcionario público, materialmente desempeña funciones que son inherentes al poder público, como es la autorización con su sello y firma de los actos que quedan revestidos de formalidad legal. Es sabido que los notarios no disfrutan del presupuesto oficial, pero en cambio, reciben honorarios en monto y condiciones estipuladas por leyes y aranceles, a menudo

fuera de una actualidad operante. Sin embargo, para la ejecución de programas de Interés social, que en el caso de la regularización se clasifica por el Ejecutivo de Orden Prioritario y Preferente, la participación del notariado además de ser inminente, es obligatoria por disposición del artículo 8o. de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y reserva al propio Departamento la fijación de las condiciones a las que deberá sujetarse la prestación de los servicios notariales.

De la interpretación de este mandato queda claro que contiene una excepción a las reglas del cobro de honorarios - "Cuando se trate de satisfacer demandas inaplazables de Interés social", el notario deberá actuar sin causación de honorarios, lo cual no significa que dentro de este programa considerado como autofinanciable, no contribuyan los beneficios a cubrir gastos materiales de escrituración, impuestos y una moderada cuota que compense en algo la valiosa participación notarial.

La disposición comentada significa que a los casi 200 notarios que operan en el Distrito Federal, correspondería protocolizar 250 escrituras al año, dentro de un ambicioso programa de 50,000 títulos anuales que se marque como meta la Dirección General de Recursos Territoriales cifra que no resultaría lesiva para el interés de cada notario y en cambio, sería muy valiosa y eficiente a los elevados fines de la regularidad territorial en este Distrito Federal.

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

1. Que se modifique el Artículo segundo transitorio del Decreto que reforma, adiciona y deroga diversos Artículos del - Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y - para toda la República en Materia Federal publicado en el Diario Oficial el 3 de enero de 1979, a efecto de que no - existe duda alguna en la aplicación y vigencia de la fracción III del Artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en cuanto que la inmatriculación de predios por resolución judicial será en un julicio ordinario y no en Jurisdicción voluntaria.
2. Modificar el Artículo 3059 del Código Civil que actualmente ordena que la primera inscripción de cada finca será de dominio o posesión, procedimientos que se encuentran regulados en el Título Decimoquinto, Capítulo V relativo a la Jurisdicción Voluntaria, a efecto de no contradecir los medios de inmatriculación que regula nuestro Código.
3. Que se suprima totalmente la Inmatriculación Administrativa resuelta por el C. Director General del Registro Público de la Propiedad, toda vez que, como está actualmente - regulada, permita que cualquier inmueble, sin que se analice previamente si se satisfacen los ordenamientos legales en materia de Desarrollo Urbano y de Construcción se inmatricule, lo que produce una total anarquía e imposibilidad

material de que el Departamento del Distrito Federal preste los servicios públicos más necesarios, e indispensables, como son el agua, drenaje, transporte, etc.

4. Sin embargo en el último de los casos, en que por razones de interés social sea imposible suprimir dicho procedimiento se deberá reformar los Artículos del 191 al 198, Inclusive del Capítulo IX del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, y en el cual se consideran las siguientes observaciones.
5. Se le da intervención a la Delegación del Departamento del Distrito Federal, en cuya circunscripción territorial se encuentra el bien inmueble objeto de la inmatriculación, autoridad que solicitará la opinión sobre la procedencia de la misma a las Unidades Administrativas del propio Departamento que tengan relación con los procedimientos a que se refieren la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Plan Director del Plan General para el Distrito Federal y los Planes Parciales, correspondientes, dicha autoridad determinará en cada caso, si se cumple con los requisitos a que se refieren los ordenamientos legales en materia de desarrollo urbano.
6. Se restrinja la inmatriculación administrativa, para aquellos predios menores de 60 M², que se localicen en zona urbana y mayores de 200 M². Para las zonas no urbanas los

menos de 100 M² y mayores de 800 M²; y por último, los predios cuyo valor exceda al que resulte de multiplicar el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal por 3,650 días y que no se destinen para construir el patrimonio familiar.

7. Se recomienda a que sólo serán inscribibles en el Registro Público de la Propiedad por el procedimiento de inmatriculación administrativa, los predios que estén ocupados por los solicitantes de la inmatriculación.

BIBLIOGRAFIA

APUNTES DE REFORMAS AL SISTEMA MEXICANO. 1977 REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

CIRCULARES DE LA DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, ED. PATRIA MEXICO.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, ED. ROJINA VILLEGAS, PORRUA, 1982

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE FECHA 3 DE ENERO DE 1979.

DICCIONARIO DE DERECHO DE PINA VARA RAFAEL, ED. PORRUA 1975

MEMORIAS DEL TERCER CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

REVISTA DE DERECHO NOTARIAL DEL COLEGIO DE NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL.

REVISTA EL FORO ORGANO DE LA BARRA MEXICANA DEL COLEGIO DE ABU
GADOS, SEPTIMA EPOCA, NUMEROS 3 Y 4 DE 1980.

VOCABULARIO DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES, EDICIONES DEPALMA
BUENOS AIRES, 1976.