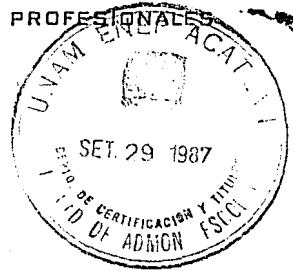


142
2ij



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"
DERECHO**



**PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA
INFORMACION DE DOMINIO EN EL
DISTRITO FEDERAL**

TESIS PROFESIONAL

que para obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO

p r e s e n t a :

Ricardo Montenegro Morales

Naucalpan, Edo. de Méx. 1987



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E

CAPITULO I

| INTRODUCCION | PAG. |
|---|------|
| <u>ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO</u> | |
| <u>PUBLICO DE LA PROPIEDAD.</u> | 1 |
| A.- ROMA. | 2 |
| B.- ALEMANIA. | 9 |
| C.- ESPAÑA. | 12 |
| D.- MEXICO. | 15 |

CAPITULO II

| | |
|--|----|
| <u>PRINCIPIOS REGISTRALES.</u> | 25 |
| A.- DE ROGACION. | 26 |
| B.- DE TRACTO SUCESIVO. | 28 |
| C.- DE LEGALIDAD. | 29 |
| D.- DE CONSENTIMIENTO. | 31 |
| E.- DE INSCRIPCION. | 32 |
| F.- DE PRIORIDAD. | 33 |
| G.- DE LEGITIMACION. | 35 |
| H.- DE FE PUBLICA REGISTRAL. | 37 |

CAPITULO III

MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

| | |
|--|----|
| A.- CONCEPTOS RELACIONADOS; POSESION, PROPIEDAD, MEDIOS DE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD. | 39 |
| B.- INMATRICULACION. | 66 |
| C.- PRESCRIPCION POSITIVA O USUCAPION. | 69 |
| D.- INFORMACION DE DOMINIO O AD-PERPETUAM. | 75 |

CAPITULO IV

| | |
|--|-----|
| <u>PROCEDIMIENTO REGISTRAL.</u> | 78 |
| A.- DERECHOS POSESORIOS. | 80 |
| B.- CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION. | 81 |
| C.- LA RESOLUCION JUDICIAL. | 83 |
| D.- PROTOCOLIZACION. | 98 |
| E.- INSCRIPCION DEFINITIVA. | 103 |
| F.- EFECTOS JURIDICOS. | 108 |
| CONCLUSIONES. | 110 |
| BIBLIOGRAFIA. | 116 |

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

Es irrefutable el hecho que, desde el momento mismo de instituirse, y sin duda alguna hasta la actualidad, el Registro Público de la Propiedad ha tenido gran relevancia, tanto en el ámbito jurídico, como en el social, y esto es en cuanto a su función preponderante de brindar protección a los interesados en su carácter de titulares registrales, mismos que acuden a él para que con esto se les garantice y asegure el debido tráfico de la propiedad inmobiliaria.

Su fin principal es consolidar la seguridad, facilitar el trato entre vendedor y comprador, garantiza el crédito y la función social que tiene la propiedad, es decir la publicidad registral. Para presentar el análisis del tema en el capítulo primero, explicamos la forma en que se regulaba la propiedad inmobiliaria en países como Roma, Alemania, España y México.

En el segundo capítulo, examinamos los principios registrales, ya que éstos, en materia registral, son todas aquellas orientaciones supletorias y constitutivas de las normas en que descansa el derecho registral, siendo las bases y los presupuestos de todo sistema registral, ya que los efectos y alcances de lo inscrito o sujeto a inscribirse dependen de ello.

Es indiscutible que debido a su propia naturaleza resaltara más un principio de otro principio, como en el caso de los mencionados en este capítulo, el de mayor trascendencia e importancia jurídica lo es el de legalidad.

En el capítulo tercero procedemos a tratar los medios de adquirir la propiedad contando entre estos como punto -- primordial de este trabajo la figura jurídica de la información de dominio, la cual exponemos dando una visión más exacta, así como algunos conocimientos referente a su reglamentación y vigilancia de la inscripción de la propiedad en el Registro Público de la Propiedad, y con esto surta sus efectos de publicidad, así como también de carácter jurídico sobre terceros de buena fé, ya que lo más notorio y sobresaliente de esta figura jurídica es de ser la primera inscripción de un inmueble en relación a la vida registral; finalmente, el espíritu de esta tesis ha venido siendo la inquietud del sustentante, de aportar la mayor cantidad posible de datos en cuanto al procedimiento en materia de registro se refiere, específicamente en lo concerniente a la figura jurídica "Información de Dominio", considerada ésta como una de las formas de la inmatriculación de inmueble, misma que se contemple regulada en el Artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA

PROPIEDAD

- A.- ROMA
- B.- ALEMANIA
- C.- ESPAÑA
- D.- MEXICO

+++++

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

El derecho registral tiene una serie de antecedentes muy remotos, de tal suerte, que no hay civilización antigua ni moderna que no haya realizado una aportación importante al derecho de registro.

El origen del registro público de la propiedad se remonta al Derecho Romano. No se desconoce que el fenómeno jurídico registral es algo que está arraigado en cuanto a los sistemas que han existido en la sociedad humana, siendo estos instrumentos engrandecedores del conocimiento en materia de registro.

Es necesario para cumplir con nuestros objetivos, dar un panorama de los principales sistemas registrales -- más usuales e importantes. Sería difícil realizar un trabajo jurídico sin antes referirse a la cuna de las más importantes legislaciones; es por eso que se pone mayor atención a la legislativa de Roma, Alemania, -- España y, desde luego, México.

A.- R O M A

Debemos hacer resaltar que tratándose de materia registral en el Derecho Romano no existió ningún medio de - publicidad semejante a nuestro actual registro. Sin embargo, en esos tiempos ya se vislumbraba el nacimiento de algunos principios.

En el Derecho Romano la transmisión de la propiedad -- era siempre por actos exteriores que daban publicidad limitada sin que hubiese un registro que protegiera a los terceros adquirentes.

Tradicionalmente en el estudio del derecho romano se distinguen dos periodos: El Clásico y el Justiniano.

DERECHO CLASICO

En el derecho romano de esta época no existían los nudos pactos, los cuales se transmitían la propiedad, só lo creaban obligaciones. Se requerían de actos extracontractuales que producían como efecto la transmisión de la propiedad. Sin embargo, eran los nudos pactos - las causas que la legitimaban.

En este tiempo existieron tres formas de transmitir la propiedad: La Mancipatio, La In-Jure Cessio y La Traditio. Estas tres figuras constituían modos civiles de adquirir la propiedad.

La Mancipatio.- Era un procedimiento que sólo tenían por privilegio a celebrarlo los ciudadanos romanos y los comerciantes.

El objeto de la mancipatio eran bienes resmancipio -- (fundos itálicos, esclavos y animales de tiro).

La Mancipatio era una forma contractual y de acentuado formalismo, complementándose por solemnidades públicas. Consistía ésta, en una venta realizada a través del procedimiento "Peraes et libram".

Quienes intervenían en este acto recibían un nombre tomando en cuenta la intervención que realizaban dentro del acto:

- 1o.- El transferente (mancipatio dans)
- 2o.- El adquirente (mancipatio accipiens)
- 3o.- El agente público (libripens)
- 4o.- Cinco testigos (testis classicis)

El acto de formalidad estaba investido de una solemnidad consistente en una ceremonia que se llevaba a cabo "En presencia de cinco testigos, ciudadanos romanos y púberes (Tesis classicis) y de otra sexta persona (Libripens) que sostiene una balanza con un trozo de bronce (randusculum) y al propio tiempo pronuncia una fórmula solemne, afirmando que la cosa se hace suya con arreglo al derecho de los Quirites" (1).

La In-Jure Cessio.- Ese modo de adquirir la propiedad al igual que la mancipatio, su origen se remonta hasta épocas anteriores a la ley de las doce tablas, lo único que la diferencia de la mancipatio es que debe realizarse ante un magistrado, es decir, In Jure (en derecho) (el pretor en Roma y el presidente en las provincias) y pueden ser su objeto tanto cosas Mancipi (cosas importantes para la agricultura, como es el caso de los fundos ubicados en Italia, servidumbres sobre los mismos, esclavos, bestias de tiro, etc.) así como Res-Nec-Mancipi, (en este rubro se ubican todas las cosas no incluidas en la anterior categoría como son: Fundos provinciales, bienes muebles y animales (perros, gatos, etc.) la cosa debe estar presente, en caso de ser inmueble basta presentar un fragmento de ella, el adquirente (Reindicante) pone su mano sobre la cosa afirmando ser propietario de ella, de acuerdo al derecho civil, ante esta declaración el magistrado intero

(1) Castán Tobeñas.- "Derecho Civil Español, Común y Foral".- Vol. I, tomo II, Edit. Madrid, Madrid - España, 1964, Pág. 188.

ga al enajenante (In-Jure-Cedens) acerca de que si tiene alguna oposición para la realización del acto, y si éste responde negativamente, sanciona la operación concediendo la propiedad. Transfiere la propiedad inmediatamente aun cuando se hubiese sujetado la operación a término o condición, pero no la posesión, la cual se obtiene con la tradición que el enajenante debe hacer al adquirente, pudiendo éste obligarlo a efectuarla -- por la acción reivindicatoria.

En resumen, la In-Jure Cessio no es más que la imagen de un proceso reivindicatorio bajo las acciones de la ley; proceso ficticio, en que las partes están de -- acuerdo y donde se termina la in-jure, por la adhesión del demandado, es decir, del cedente a la pretensión -- del demandante, y las personas en potestad no podían -- usar este modo de adquisición, porque no teniendo nada -- propio tampoco podían en justicia afirmar la existencia de un derecho en beneficio suyo.

La Traditio.- Consistía en la entrega de la posesión de la cosa vendida con la intención del enajenante de transmitir la propiedad de la cosa vendida y la voluntas del adquirente de adueñársela y, por último, la -- justa causa o causa eficiente de la transmisión que -- normalmente era el contrato.

El precepto fundamental de la traditio propone cinco - requisitos para que esta acción de transmitir se pueda dar:

PRIMERO.- Que el que efectúa la traditio (tradens) -- sea propietario de la cosa transmitida.

SEGUNDO.- Que tanto el tradens (quien transmite) como el accipiens (quien recibe), sean capaces - de hecho y derecho.

TERCERO.- Que la cosa que forma el objeto de la traditio pueda ser enajenada.

CUARTO.- Que exista la intención, por parte del tradens, de enajenar y por parte del accipiens el de adquirir.

QUINTO.- Que el tradens entregue al accipiens la posesión de la cosa (este es el requisito material de la traditio), y como característica esencial, con la cual cuenta esta forma de transmitir la propiedad, es la cosa que forma el objeto, sea corporal o sea que tenga cuerpo, pues sólo estas son susceptibles de posesión.

DERECHO JUSTINEANEO

En este periodo sólo se conserva la traditio como modo de adquirir la propiedad en la compra venta, la cual tenía las características que han quedado anteriormente apuntadas.

"Según el derecho natural, adquirimos las cosas por -- tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otra persona, deberá -- forzosamente realizarse su ejecución nada más que conforme a la equidad natural. Así la tradición puede -- aplicarse a toda cosa corpórea y hecha por el propietario, lo que produce enajenación. Por este medio se -- enajenan los fundos estipendarios o tributarios, así -- se les llamaban a los fundos situados en las provin-- cias, pero entre ellos y los de Italia, la traditio se hace por donación, por dote o por cualquiera otra causa, sin duda alguna transfiere la propiedad". (2)

La traditio, cuando la posesión se entregaba jurídica-- pere no físicamente, se conocía como la "traditio bre-- ve mano y la traditio larga mano".

Los comentadores han usado también los mismos casos ex-- presando el mismo término de tradición breve mano, to-- mando un fragmento del Digesto y aplicable al caso del

(2) Ortolan N.- "Instituciones de Justiniano".- Edit. Madrid, Madrid, España 1884.- Unica Edición, Pág. 354.

adquirente, siempre y cuando no se haya en cierto modo apoderado de los objetos sino con la vista, especie de larga mano; por ejemplo, cuando se ha puesto en su presencia un talego de dinero, cuando se le ha señalado - con el dedo el campo que se entregaba. Sin disputarse acerca de las expresiones de breve y larga mano es preciso decir que, para adquirir la propiedad no existe - mas que una sóla tradición que consiste en la entrega- de la posesión, entrega que puede efectuarse por todos los medios propios para poner la cosa a disposición -- del adquirente. Estos diversos medios pueden enunciar se por medio de expresiones diferentes, por ejemplos: - recibir la cosa de larga mano; pero no se sigue de és- to que haya otras especies de diversas traditios.

B.- A L E M A N I A

Al hablar de antecedentes no hay que ignorar que el fenómeno jurídico registral es algo que está en cual - - quier sociedad humana como una realidad en sí misma, - pues su existencia se remonta a muchos años atrás de - la época contemporánea.

Mucho se ha dicho y muy importante, por varios autores, sobre la historia del Registro Público y muy poco el - sustentante puede aportar sobre lo mismo, sino simplemente manifestar que; La publicidad registral o los -- orígenes del Registro Público se remonta al Derecho -- Germánico a través de la solemnidad de dos instituciones; El Thinx y La Auflassung que podemos equipararlos la primera con la Mancipatio y a la segunda con la In-Jure-Cessio romanas. Así vemos que el Thinx y la - -- Auflassung eran una forma de transmisión de los inmuebles, en donde se tenían que observar y cumplir formalismos solemnes, en un principio orales y más tarde escritos.

En el Thinx veremos como el enajenante o vendedor en - entregaba simbólicamente al adquirente o comprador el inmueble objeto de la operación, ante la asamblea popular o consejo comunal y, por este sólo hecho o median-

te este rito, el adquirente quedaba investido solemnemente y públicamente de la titularidad del inmueble.

En cambio la Auflassung tenía por objeto primordial la entrega de la cosa objeto de la operación, la cual se realizaba ante un juez; y era el propio juez el que — autentificaba la investidura titular del derecho adquirido.

Aquí no se presenta la entrega simbólica de la cosa sino que el transferente abandonaba el inmueble y el — juez proclamaba la investidura o Auflassung.

Estos ritos simbólicos y formalidades fueron primero — en forma oral y luego escritos, inscribiéndose en los — archivos judiciales o en los municipales primero y luego en los libros especiales, lo que denota ya un principio o iniciativa de registro es decir, un antecedente remoto de la actividad registral.

Ya en la moderna Alemania el registro es llevado por — el juez de distrito, ante quien se inició un procedimiento de jurisdicción voluntaria, en la cual se califica la documentación que se presenta sin necesidad de juzgar, en principio, sobre las relaciones entre los — interesados.

En contados casos se faculta al registrador para auxiliar a las partes. Así tenemos que en caso de sucesiones puede aconsejar sobre la participación. En otros estados o ciudades alemanas esta labor corresponde al notario.

En el derecho Alemán se le finca responsabilidad al registrador, o sea al estado, por asientos incorrectos - que causen perjuicio a algún interesado.

Curiosamente el examen de libros, en el derecho que estamos comentando, está limitado a quien acredite tener un interés legítimo.

La inscripción en alemania es un presupuesto para -- transmisión del derecho, de ahí el principio de ins -- cripción forzosa que la ley establece; por lo tanto, - para adquirir debe haber, en primer lugar, el convenio o acuerdo de voluntades de las partes y, en segundo lu -- gar, la inscripción en el registro. Si falta alguno - de los elementos antes mencionados, no hay adquisición.

C.- E S P A Ñ A

En lo que corresponde al Derecho Hispano Mexicano, como antecedente más remoto del Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, así como también a las distintas leyes expedidas a través de los tiempos, cabe destacar la primera de éstas, consistente en la pragmática del 21 de diciembre de 1423, en la que se contemplaba el ordenamiento de que los contadores mayores llevaran libros especiales, en los que se deberían de inscribir las mercedes de fueros, sancionándose con declaración de nulidad la infracción de sus preinscripciones.

De la misma forma que el sistema pignoraticio e hipotecario iba logrando un nuevo y progresivo avance, así también la idea de su complemento necesario, al registro público de la propiedad inmobiliaria, iba paulatinamente ajustándose en las costumbres y en la legislación. Esta tendencia se revela en la petición de las Cortes de Madrid de 1528, que pide que los mandatarios de las ciudades desearan que se inscribieran en el registro del escribano del consejo a fin de impedir las ocultaciones de gravámenes sobre inmuebles. Sin embargo, esta petición no se transformó en prescripción legislativa y la pragmática del mismo año dispuso tan --

sólo que los que en lo sucesivo constituyeren censos o tributos hicieran declaraciones del gravamen anterior, bajo ciertas penas.

Es cuando surge el primer intento de ordenar jurídicamente la publicidad inmobiliaria en las Cortes de Toledo y esto es mediante la pragmática de Carlos I y doña Juana, en el año de 1539, cuando se decreta el registro de censos y tributos de hipotecas. Sin embargo, a pesar de este ordenamiento, nunca se llevó a la práctica en el reino de Castilla, ya que los tribunales siguieron aceptando los títulos no obstante su falta de registro.

Años más tarde, el 31 de diciembre de 1829, se creó el llamado impuesto hipotecario, el cual fue altamente perjudicial pues lo que hasta entonces se tomó como una garantía civil se convirtió en un origen de renta pública asimismo, en virtud de ese doble carácter fiscal y civil.

La consolidación del régimen de publicidad aparece con la ley hipotecaria, el 8 de febrero de 1861, la misma que se denominó así por razones históricas, ya que los redactores de ésta se percataron de la necesidad que se tenía de reformarla, fundándola en los principios de publicidad, especialidad y determinación, con el

fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fé. Dicha ley sufre una nueva modificación en 1869, adoptando como novedad la notificación en forma legal de la nueva inscripción a los títulos inscritos.

D.- MEXICO

"El Registro Público de la Propiedad no es una institución reciente, se creó a fines del siglo pasado transformándose con el tiempo y de acuerdo con las necesidades que se han ido presentando, hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene en la actualidad".

(3)

Evidentemente que en nuestro país el Registro Público de la Propiedad ha sido muy importante dentro del proceso jurídico histórico, sobre todo por la seguridad que imprimió a las transacciones que se realizan con los bienes inmuebles.

Para poder hablar del Registro Público de la Propiedad en México se tiene que hacer mención de sus antecedentes históricos mucho más antiguos de lo que generalmente se piensa.

El primero de sus antecedentes es el de las antiguas culturas indígenas, cuyo resplandor se inicia desde el primer milenio a.c. A lo largo de su evolución se edifican los grandes centros religiosos y urbanos, así como diferentes tipos de culturas; ejemplo de ello lo es la Azteca, la cual se considera como común denomina

(3) Colín Sánchez Guillermo.- "Procedimiento Registral de la Propiedad".- Edit. Porrúa, México 1979, Tercera Edición, Pág. 21.

dor de las demás culturas por ser, a nuestro entender, la civilización que más documentos y datos aporta para nuestro estudio, siendo ésta, por lo consiguiente, de lo más sobresaliente según cronistas y tratadistas de la Historia y del Derecho. En el Derecho Azteca el Rey tenía facultades de imponer los tributos, para eso existían catastros muy minuciosos que subsistieron hasta después de la época de la conquista y aún en el siglo XVI, como base para la distribución de los impuestos.

En cuanto al Derecho Civil, particularmente en la propiedad, encontramos que la conquista y el trabajo eran los medios para adquirir la propiedad. El propietario podía seguir detentando su propiedad hasta el tercer adquirente sin resarcir a éste por el precio de la compra de la propiedad raíz, cuando era poseída por la nobleza, pues las otras eran comunales de los pueblos o más bien tierras constituidas por barrios o calpulli. Las poblaciones tenían sus secciones, sus barrios, y éstos formaban unidades distintas con las tierras particulares de los calpulli, tierra comunal que era designada en atención a las necesidades de la familia, por ser bienes comunes hereditarios, pero inalienables. En caso de que la familia abandonara la población perdía su derecho a la tierra, ya que no se soportaba a -

los extraños en la tierra comunal.

Otra modalidad, en cuanto a la propiedad, la encontramos en la obligación de cultivar. Quien no cumplía, - por dos años era apercibido y en caso de que sin excusa suficiente no cultivara su tierra en el tercer año, quedaba libre para ser explotada. El calpulli era propietario del suelo y en consecuencia podía arrendar -- una parte de su tierra a otro calpulli siendo, en apariencia, una excepción a la regla. Ningún extraño era admitido en el suelo de algún calpulli, éste tenía que llevar un plano de las tierras y debía asentar en él - los cambios del poseedor.

Otro de los antecedentes históricos en cuanto al registro público de la propiedad, lo encontramos en las distintas épocas por las que México ha pasado.

EPOCA COLONIAL.- La conquista española marca el fin - de la cultura indígena. El violento encuentro con el mundo de occidente y 300 años de fusión humana y cultural la vemos reflejada en todas las instituciones jurídicas españolas que fueron transplantadas a nuestro -- país a través de cédulas, provisiones y oficios. En esta época los conquistadores a partir de que sientan su realeza en la Nueva España prácticamente imponen, -

en el concepto de propiedad, los elementos jurídicos - contenidos en la legislación Española: Leyes de Indias, Siete Partidas, Novísima Recopilación, cédulas Reales, - etc., todo ello estuvo vigente durante el tiempo tri - secular de la colonia.

El contenido de la legislación de la colonia señalaba - las formas de regular las funciones de los escribanos - y lo referente a los protocolos en donde se hacían - - constar las operaciones, las obligaciones de los jefes de los archivos, demostrar a las partes los libros. En los primeros tiempos de esta época la transmisión de - los derechos reales que sobre ellos se constitufan - - eran actos ocultos para terceros. El adquirente y el - acreedor hipotecario no podían tener seguridad de que - el enajenante o el deudor fuera el propietario de la - finca que enajenaba o hipotecaba, no podía saber con - certeza que gravámenes pesaban sobre la finca. Para - remediar, en parte, estos graves inconvenientes, por - real cédula del 9 de Mayo de 1778 se mandó que, los - que se llamaban dominios de América, se anotasen indis - pensablemente en los respectivos oficios de anotadores de hipotecas cuantas escrituras se otorgaran con hipo -otecas expresas y especiales. Por la real cédula del - 16 de abril de 1783 se mandó que se establecieran ofi - cios de anotadores de hipotecas, con calidad de vendi -

bles y renunciables y el 17 de septiembre de 1784, para facilitar los medios de cumplir estas disposiciones, se formó una instrucción por el fiscal de real hacienda que, en auto del 27 del mismo, aprobó la real audiencia de México.

Hasta el levantamiento insurgente de 1810 las cosas estaban como en el periodo de la colonia. A raíz de esto surge la preocupación de darle a México un orden constitucional, acorde con sus necesidades. Así nacen constituciones como la de Morelos (Constitución de Apatzingan), que establecen una independencia absoluta y una soberanía emanada del pueblo; Imperio como el de Iturbide, constituciones Federales, como la de 1824 y la de 1857; constituciones centralistas, como las siete leyes de 1836, y las bases orgánicas de 1843.

Cabe destacar a la constitución de 1857 y a las Leyes de Reforma que sirvieron de base al congreso constituyente, reunido en Querétaro el 5 de febrero de 1917, bajo el gobierno de Venustiano Carranza.

En cuanto a la materia registral, al independizarse México de España, se siguieron aplicando todas las disposiciones que existían en tiempos de la colonia referente a los oficios de hipotecas y uno de los primeros

estados que promulgó un Código Civil fue Oaxaca, en -- el año 1828, y una de las principales características con las que contaba era el no contener normas relati-- vas al oficio de hipotecas. En el Estado de Zacatecas se publicó un proyecto de Código Civil que contemplaba un capítulo especial bajo el rubro del "Registro de Hipotecas". Este nunca entró en vigor debido a que se -- encontraba basado en el Código de Napoleón y sólo con-- templaba la inscripción de Hipotecas y donaciones.

Después, cuando la República tuvo un periodo de paz, -- se inicia la labor codificada y nace con ésta el pri-- mer Código Civil en el año de 1870, el cual ya contie-- ne una parte relativa al Registro Público de la Propie-- dad, proveyendo los métodos para realizar las inscrip-- ciones y estableciéndose el principio de calificación registral siendo, por lo tanto, el primer Código que -- institucionaliza el Registro Público de la Propiedad.

"Es en el gobierno del Presidente Juárez, en el año -- 1871, cuando se expide el reglamento respectivo, orde-- nándose la instalación de una oficina del Registro Pú-- blico de la Propiedad en la capital y otra en Tlalpan, así como en la sede de los poderes, en el territorio -- de Baja California. Este Registro dependía del Minis-- terio de Justicia". (4)

(4) Colín Sánchez Guillermo.- Op. Cit.- Pág. 28.

En el Código Civil creado en 1870 para regir en el Estado de Baja California, en su capítulo IV hacía referencia al registro de hipotecas y señalaba que ésta só lo producía efectos a partir del momento en que fuese registrada.

Asimismo, ordenaba que estos registros se hicieran en los libros de oficios de hipotecas con todas las características, tanto de las personas como de los objetos inmobiliarios. De todos modos el registro conservaba sus efectos mientras no se declaraba o se consideraba prescrito.

La organización prevista en el reglamento de 1871 perduró hasta 1921 en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público del Distrito Federal.

Es en este año cuando se publica el segundo reglamento del Registro Público que prevee todo lo relativo a los movimientos registrales, desde el personal que labora en la oficina hasta la publicidad formal a través de certificaciones, haciéndose ya necesario el requisito de que el titular del Registro Público deberá ser abogado, con cinco años de práctica profesional y de reconocida probidad.

Todas las disposiciones contenidas en el reglamento de referencia fueron sustituidas por el expedido el 13 de julio de 1940, durante el gobierno del General Lázaro Cárdenas, obedeciendo a lo dispuesto por la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal y supeditada a la Dirección General de Servicios Legales del propio Departamento, constando de 149 artículos ordenados en 8 títulos. En esencia este cuerpo legal reglamentaría los mismos aspectos que el de 1921, por lo que se siguieron aplicando las mismas disposiciones con leves cambios y sin mayor trascendencia. Una curiosidad legislativa de nuestro país es que en 1952 se publicó un nuevo reglamento para el Registro Público el cual nunca entró en vigor ya que por falta de recursos económicos no se podía implementar el sistema que establecía.

En relación a la realidad contemporánea, en cuanto al Derecho registral, es importante hacer resaltar la inquietud manifiesta para lograr nuevos sistemas y procedimientos que permitan agilizar las funciones y los servicios que presta la institución del Registro Público de la Propiedad, y para ello se creó una comisión a la que se encargó el estudio jurídico para el logro de tal fin.

Como inicio a esta nueva estructuración lo vemos refle

jado en el "acuerdo número 1478 del 10. de Diciembre - de 1977 en el cual el Jefe del Departamento del Distrito Federal, con base en el acuerdo presidencial correspondiente a la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal y segundo transitorio del decreto del 29 de diciembre de 1972, se le otorga jerarquía de Dirección General del Registro Público de la Propiedad y como resultado del inicio de la reforma administrativa - en el Departamento del Distrito Federal". (5)

En el año de 1979 se reforma el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, implantándose el sistema de folio real. Esta reforma legislativa proporcionó también las condiciones para la reforma técnica, al sustituirse al viejo sistema de libros por el moderno método de folios. Así mismo, se instaló equipo electromecánico y electrónico para acelerar y simplificar los trámites. El procedimiento de materialización de folios reales, correspondiente a la oficina de inmuebles, se inició el 24 de enero de 1979 y en el mismo año, el 4 de febrero, a la oficina de Comercio. La vigencia de este nuevo Reglamento fue efímera en virtud de la publicación de un nuevo Reglamento en 1980, actualmente en vigor, no contando con reformas sustanciales sino variando únicamente su articulado por la incorporación, al mismo, de la Dependencia del Archivo de Notarías a esta Dirección del Registro-

- (5) Colín Sánchez Guillermo.- Actualización Registral en México.- Edit. Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F.- México 1982, Unica Edición, Pág. 45.

Público de la Propiedad y del Comercio.

Es necesario hacer resaltar la importancia que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio posee como institución que tiene como función específica el de dar publicidad a los actos jurídicos celebrados entre personas físicas y morales así como también el de contar con una gran responsabilidad ante la sociedad ya que debe mantener firme la protección en cuanto a la seguridad jurídica inmobiliaria y, con ello, el tráfico jurídico.

C A P I T U L O I I

PRINCIPIOS REGISTRALES

- A.- DE ROGACION
- B.- DE TRACTO SUCESIVO
- C.- DE LEGALIDAD
- D.- DE CONSENTIMIENTO
- E.- DE INSCRIPCION
- F.- DE PRIORIDAD
- G.- DE LEGITIMACION
- H.- DE FE PUBLICA REGISTRAL

CAPITULO SEGUNDO

PRINCIPIOS REGISTRALES.

Generalidades:

La palabra principio tiene como significado la iniciación de algo, lo primero en hacer, medio de iniciar, - es el fundamento que se acepta en general, adhesión en tera a todos sus detalles.

Los principios son, por lo tanto, el inicio de algo vi gente; es decir, el acto previo en que se fundamenta - lo actual.

En materia registral los principios son todas aquellas orientaciones supletorias de las normas sobre las que descansa el derecho registral. Los mismos son la base y presupuesto de todo sistema registral, puesto que -- sus efectos y alcances de lo registrado dependen de -- ellos.

Los principios registrales son todas aquellas orientaciones que nos sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión y organización del sistema re

gistrar.

Por su propia naturaleza didáctica y dada la importancia de cada uno, cabe enumerarlos en el siguiente orden:

- a).- De Rogación
- b).- De Tracto Sucesivo
- c).- De Legalidad
- d).- De Consentimiento
- e).- De Inscripción
- f).- De Prioridad
- g).- De Legitimación
- h).- De Fé Pública Registral

PRINCIPIO REGISTRAL DE ROGACION.- Este tiene como característica esencial la existencia de una instancia de parte interesada para, que con ésta, se inicie el procedimiento registral. Siendo esta petición de inscripción por parte del interesado, el notario que haya autorizado la escritura, mandato judicial o administrativo, aún y cuando tenga noticia de un acto registrable, este es el primer paso que faculta al encargado del Registro a realizar tal acto jurídico, éste es, los asientos de inscripción y registro.

De no cumplirse con este requisito es materialmente im

posible que se realice acto alguno, porque el Registro Público de la Propiedad, aunque es una institución de orden público, no se encuentra facultado para dar protección jurídica en donde medien actos de carácter imperativo, como podrían ser las expropiaciones o afectaciones efectuadas por el Estado y que, con el sólo -- hecho de ser publicadas en el Diario Oficial de la Federación, surten efecto. Sin embargo, se precisa de -- su registro aún cuando el decreto expropiatorio lo ordene o no, de todas formas es necesaria la excitativa de la autoridad competente para el registro de dicho -- acto.

Esto podemos apreciarlo en el Código Civil para el Distrito Federal en el Artículo 3013, se perfila con claridad este principio al hacer manifiesto que "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público puede pedirse por quien tenga interés legítimo -- en el derecho que se va a inscribir o anotar o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate".

La facultad de pedir el registro es uno de los elementos de los que observamos en este principio de Roga -- ción. El otro es el consentimiento y voluntad de los interesados. Considerando tales elementos se autoriza

a la oficina del Registro Público para practicar la -- inscripción fundamentándose la petición en el Artículo 8o. Constitucional.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.- Se le ha denominado -- también, principio de Tracto Continuo y consiste en -- que los asientos deben estar continuos y ordenados.

Este principio protege al titular de un derecho inscri to ya que por medio de él se lleva control de los ante cedentes que ocurren en la finca registrada.

Dentro de nuestro sistema registral se precisa de que el título de propiedad esté debidamente inscrito. Es to es, que contenga su antecedente registral en forma correcta, salvo la inscripción de inmatriculación.

Obedece a la finalidad de que se expresen con toda - - exactitud los antecedentes que recaen sobre una misma finca, por lo que también se le conoce como requisito de previa inscripción. La finalidad de este principio es lograr la mayor concordancia posible entre el conte nido del registro y la realidad jurídica inmobiliaria, es decir, que los titulares registrales se sucedan los unos a los otros encadenadamente y con continuidad. Es indispensable el antecedente registral para ser posi -

ble inscribir los sucesivos actos de disposición de inmuebles.

La presentación del título es el primer presupuesto de la inscripción; el segundo lo constituye este principio toda vez que se exige que se encuentre registrado o anotado el derecho de la persona sobre el inmueble.

En el artículo 3019 del Código Civil se consagra este principio registral al mencionar: "Para inscribir o -- anotar cualquier título deberá constar previamente ingcrito o anotado el derecho de la persona que otorga -- aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la -- inscripción, a no ser de que se trate de una inscripción de inmatriculación".

PRINCIPIO DE LEGALIDAD.— Dada su importancia, en materia registral, este principio es por excelencia el -- principio procesal de calificación registral, nombre -- con el que también se le conoce.

Tiene como finalidad la concordancia entre la realidad jurídica y lo inscrito o asentado en el Registro Público de la Propiedad. El principio de legalidad, por lo tanto, exige que los títulos o documentos cuya inscripción se solicita sean dentro de lo normal y lo más per

fectamente jurídicos, es decir, que cumplan a satisfacción los requisitos formales y esenciales del Derecho Civil y del Derecho Registral. Comprobación que se logra sometiénolos a la calificación registral. Este examen de calificación registral la lleva a cabo el registrador, persona especializada en la materia y es -- quien, después de un minucioso estudio jurídico procesal registral, emite su calificación procedimental respecto del título por él examinado, y una vez reunidos los requisitos mencionados, en cumplimiento del principio de legalidad, se avoque a la inscripción definitiva del título o suspenda la inscripción del mismo hasta en tanto no reuna, subsane y cumpla con los requisitos exigidos.

Esta calificación emitida por el registrador es la -- esencia del principio de legalidad y tiene como finalidad que los asientos inscritos provengan de títulos válidos y perfectos legalmente.

Su fundamento legal se establece en el artículo 3010 -- del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice: "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 pose --

sión tiene la posesión del inmueble inscrito.

De lo anterior se desprende también, para redondear el conocimiento, que este principio imoide no el ingreso, sino el registro a los títulos invalidados o imperfectos.

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.- Este principio es un acto consistente en la disposición.

Por consentimiento se entiende el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de derechos y obligaciones.

El principio de consentimiento, como su nombre lo indica, es la declaración que autoriza a la oficina del -- Registro Público de La Propiedad para practicar una -- inscripción determinada como consecuencia lógica del -- convenio entre las partes.

Este principio se aplica, tomando en consideración las normas generales del Derecho Civil, por ser un acto de disposición. Este contempla la situación de que para que pueda ser inscrito un acto jurídico se precisa del consentimiento de la persona a cuyo favor se encuentra inscrito el asiento registral, ésto es, el titular registral. La excepción a este principio es la inscrip-

ción que se practica por mandato judicial.

Este principio es comúnmente aplicado dentro del terreno contractual y haciendo abstracción en lo relativo a las órdenes judiciales, ya que toda inscripción o anotación registral redundará siempre en perjuicio de alguna persona. El principio de consentimiento lo encontramos contemplado en los artículos 3034, 3036 y 3038 del Código Civil para el Distrito Federal.

PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.- Se entiende por inscripción la incorporación definitiva a los asientos del registro a fin de darles la debida publicidad.

Este principio se limita a publicar o declarar la existencia de lo registralmente solicitado, ya que al inscribir esos derechos adquieren mayor firmeza probatoria frente a terceros. Lo han definido los tratadistas como el acto procedimental a través del cual el registrador, observando las formalidades legales y materiales en el libro o folio correspondiente, lleva a cabo la inscripción o asiento definitivo del acto jurídico, materializando la inscripción. El efecto de la misma es únicamente declarativo, porque se limitan a dar publicidad a fin de hacerlo oponible Erga Omnes.

La inscripción registral reviste tres diferentes for --

mas: La Sintética o de Extracto, La Integral o de --
Transcripción y la de Acumulación o Copia del Título.

Al respecto, el enunciado del artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal sanciona: "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de -- terceros".

PRINCIPIO DE PRIORIDAD.- Este principio responde a la necesidad de determinar entre dos o más títulos registrables opuestos, cuál debe de prevalecer o ser preferente respecto de los demás, en virtud de que los derechos reales no pueden aparecer inscritos, a la vez, en favor de dos o más personas distintas.

Este principio tiene su origen en el antiguo derecho romano; "Priori Tempore, Potior Iure". Esto es, que el principio de prioridad o preferencia no es otra cosa que la prelación registral, la acción de poner antes, cuya traducción es: "El que es primero en tiempo, es primero en derecho". Se le define como aquél en -- virtud del cual el acto registral que primeramente ingresa en el registro tiene preferencia a cualquier -- otro que sea ingresado con posterioridad.

En los siguientes artículos del Código Civil para el --

Distrito Federal, se encuentra fundamentado el principio de prioridad o rango.

Artículo 3013.- "La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real, motivo de éste, será preferente aún cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente".

Artículo 3016.- "Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, ad --

quieran, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público, certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud. . . ."

PRINCIPIO DE LEGITIMACION.- Este tiene como fin primordial el regular toda clase de actos jurídicos a celebrarse dentro del ámbito del Registro Público de la-

Propiedad. Esta regulación consistirá en dar a los -- asientos registrables la presunción de veracidad y legalidad hasta en tanto no se demuestre lo contrario -- entre el mundo registral llamado también tabular, y el mundo extraregistral o sea el de la realidad jurídica o vital, los cuales viven simultáneamente con el nacimiento, transmisiones, extinciones, modificaciones, -- etc., de derechos reales sobre la misma finca o derecho. Si estos dos mundos coinciden no hay problema, -- se trata de la legitimación ordinaria; pero si no coinciden, surge un conflicto, la verdad es la realidad jurídica. Es en el Registro donde puede haber inexactitud de la realidad.

Lo anterior nos lleva a concluir que pueden presentarse al margen de lo inscrito, situaciones jurídicas con un mejor derecho que concuerde con la realidad. De -- ahí que las inscripciones en el registro público gocen sólo de una presunción: "Juris Tantum" y no "Juris Et-De Jure", que sería el ideal de lo registrado.

Sin embargo, mientras no sea procedente la cancelación de la inscripción o se haya presentado la solicitud de la misma, lo asentado en los libros del registro predomina sobre la realidad jurídica respecto a los terceros adquirentes a título oneroso o de buena fé.

PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL.- Este principio es de vital importancia en el aspecto jurídico, en el tráfico de inmuebles. Al entrar en funcionamiento este principio, establece la presunción de exactitud registral. Con este principio el registro se refuta exacto y legal en beneficio del adquirente que contrata con fiado en el contenido de sus asientos o inscripciones.

La fé pública registral de este principio se manifiesta en la calificación expedida por la institución, a través de las cuales da fé de los actos o constancias inscritas en los antecedentes del libro o folio correspondiente y de la titularidad y gravámenes de dominio sobre los bienes.

La fé pública registral va dirigida al conocimiento de todos, frente a terceros, y está abierta a la consulta general de los interesados.

En nuestra materia contamos como un hecho jurídico, -- con la garantía de la fé pública registral en beneficio del tercero adquirente a título oneroso y de buena fé.

Mediante el principio de la fé pública registral las -- inscripciones reúnen todas las garantías posibles de --

estabilidad y firmeza legal.

Esto es, la seguridad jurídica a que aspira el sistema inmobiliario registral está sustentado en el principio de fé pública registral.

C A P I T U L O I I I

MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

- A.- CONCEPTOS RELACIONADOS: POSESION, PROPIEDAD, MEDIOS DE TRANSMISION - DE LA PROPIEDAD
- B.- INMATRICULACION
- C.- PRESCRIPCION POSITIVA O USUCAPION
- D.- INFORMACION DE DOMINIO O AD-PERFE-TUAM

+++++

CAPITULO TERCERO

MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

Los medios en virtud de los cuales adquirimos la propiedad son las formas o modos de que nos valemos a fin de hacer ingresar en nuestro patrimonio el dominio de determinados bienes o derechos.

El sustentante, después de haber realizado un análisis minucioso de las distintas formas o modos existentes, consideró pertinente referirse a las más conocidas y usuales en nuestro actual sistema social y jurídico, haciendo resaltar que en el primero han sido dados a conocer, a través de los distintos medios de comunicación, mediante campañas temporales que se realizan con la colaboración de las dependencias que conforman el aparato gubernamental, y en cuanto a lo jurídico, a continuación se describen:

LA POSESION.- El tema de la posesión es complejo, en tal virtud daremos breves nociones de esta figura jurídica.

Concepto Histórico.- Los romanos consideraban a la po

sesión como una relación o estado de hecho mediante -- el cual se permitía ejercer un poder físico exclusivo para ejecutar actos materiales sobre una cosa, "animus domini o rem sibi habendi".

La posesión física, hecha abstracción de todo derecho, no es más que un hecho. ¿Cuál será entonces la detención u ocupación real de una cosa?. Es la intención del detentador, la de los demás para nada entra en -- ella; basta el hecho para que haya posesión física. Esta es la que los jurisconsultos llaman comúnmente "nuda detentio", "naturalis possessio", "corporalis possessio". Esta es la que se expresa a veces por estas palabras: "naturaliter possidere in possessione esse". -- Este hecho no deja, sin embargo, de tener influjo en el derecho.

La Posesión para los romanos no constituye un derecho sino un simple hecho: "res facti, non juris", y como -- quiera que las relaciones de hecho no pueden heredarse, la posesión del causante no pasa al heredero, viéndose obligado éste a recomenzar de nuevo la de cada -- uno de los objetos hereditarios; mas este hecho de la posesión lleva aparejados efectos jurídicos de gran -- trascendencia, por cuya razón los romanos no admiten -- la posibilidad de que exista verdadera posesión jurídi

ca cuando el poder material ejercido sobre una cosa no pueda engendrar esos efectos de derecho, ya obedezca - ésto a causas objetivas, basadas en la naturaleza de - la cosa, o bien a razones subjetivas, atañederas a la - persona del poseedor.

En el derecho romano también se hizo una distinción -- fundamental entre la posesión de la cosa y la cuasi po - sesión de los derechos. Los romanos sólo admitían co - mo verdadera posesión la de la cosa. En cuanto a los - derechos, decían que el goce de los mismos, para osten - tarse como titular, con fundamento o sin él, demostra - ba una situación semejante al goce de las cosas, pero - de naturaleza distinta, y por éso le denominaron a ese - fenómeno cuasi posesión.

Esta tuvo una gran influencia en el concepto moderno - de la posesión, y posteriormente en los Códigos sigue - admitiéndose esta distinción entre la posesión de las - cosas y la posesión de los derechos.

El Código de 1884 dice que la posesión es la tenencia - de una cosa o el goce de un derecho, por nosotros mis - mos o por otra en nuestro nombre.

En el vigente artículo 790 define a la posesión como -

el poder de hecho que se ejerce sobre las cosas o el goce de los derechos.

En base a lo anterior cabe hacer la pregunta: ¿Qué es la Posesión y de dónde proviene su significado?. Gutiérrez y González señala que la palabra tiene cualquiera de estos orígenes:

- 1).- Viene de "possidere", vocablo formado de "sede - re", sentarse, y "por" prefijo de fuerza. Por lo mismo, posesión significa "hallarse establecido".
- 2).- Se origina en el vocablo "posse" que significa "poder", con lo cual se significa señorío. Toda vez que ambos sentidos no se contraponen, se puede considerar que uno y otro, o los dos, dan el sentido primitivo y original de la palabra.

Concretizando lo antes mencionado, diremos que la respuesta es simple en cuanto a ¿Qué es la posesión?.

Poseer es tener una cosa en su poder, usarla, gozarla, aprovecharla.

El ejemplo típico y más característico es la cosa que-

se use, que se tiene físicamente en la mano. Y éste es indudablemente el origen histórico de la institución pero a medida que la civilización se hace más compleja, también se complican los conceptos y las instituciones jurídicas a las que aquéllos transmite el refinamiento. Por lo pronto, es claro que la posesión no requiere una permanente inmediatez física; así, por ejemplo, yo poseo un inmueble el cual se encuentra - - - - - construido y éste se da en arrendamiento, en este caso el arrendatario de dicho inmueble construido es únicamente detentador de la cosa mientras que el arrendador es el legítimo poseedor, toda vez que no pierde los derechos de posesión ya que éste no los está cediendo y mucho menos transmitiéndolos.

De todo lo cual surge que, por un lado, la tenencia física explica históricamente la posesión y le da sentido profundo; pero al propio tiempo, y por razones que en su momento veremos, la ley protege no tanto a quien tiene efectivamente la cosa en su poder, como a quien tiene derecho a tenerla. Con lo cual se plantea una contradicción y un motivo de confusión con relación al concepto y naturaleza de la posesión. Todavía más, -- puede haber un conflicto entre quien tiene efectivamente la cosa (simple detentador) y quien tiene derecho a detentarla (poseedor). Puede también haber un con -

flicto entre el poseedor y quien tiene derecho a la posesión (propietario). Todo esto convierte esta cuestión en tema especialmente delicado, objeto de interminables controversias y debates.

Para no confundir las ideas sumergiéndonos en un doctrinismo estéril, trataremos sólo las doctrinas que han ejercido mayor influencia sobre el pensamiento y la legislación contemporánea.

Ello nos permitirá introducirnos en el problema de la naturaleza de la posesión e investigar cuáles son sus elementos esenciales.

Habremos de seguir las huellas de dos grandes jurisconsultos alemanes, SAVIGNY E IHERING, y procuraremos sintetizar brevemente su pensamiento.

Teoría de Savigny.- Sostiene que la posesión supone la existencia de dos elementos esenciales, de los cuales los romanos ya tenían conocimiento, éstos son: El corpus y el animus.

El corpus consiste en el elemento físico de la posesión, sin el cual ésta no se concibe. En su forma típica, supone el contacto material o manual; pero en --

realidad ese contacto no es indispensable. Más aún, sólo se produce accidentalmente, porque una persona -- puede ser poseedora de múltiples bienes y sólo tiene -- posibilidad de tener contacto directo e inmediato con muy pocos de ellos. Lo que realmente define el corpus, lo que verdaderamente convierte a una persona en poseedora, es la posibilidad material de hacer de la cosa lo que quiera, impidiendo toda ingerencia extraña. Quien puede tomar en todo momento una cosa, colocada frente a él, es tan completamente señor de ella -- como si la hubiera en realidad aprehendido.

Pero no basta con el corpus. Para que realmente una persona sea reputada poseedora, es necesario que posea con ánimo de dueño. Por el contrario, si tiene la cosa reconociendo en otro el derecho de propiedad, si la tiene en representación de otro o para otro, es un simple detentador. Es necesario insistir en este concepto, por la trascendencia que ha tenido en nuestra legislación. Si se posee con ánimo de dueño, hay posesión propiamente dicha; si se tiene la cosa reconociendo en otro el derecho de propiedad, hay simple tenencia. Es por consiguiente el animus lo que distingue al poseedor del tenedor, el otro elemento, corpus, no permite por sí distinguirlos ya que tanto el poseedor como el detentador tienen la cosa de la misma manera.

Agregaremos, para aclarar las ideas, que el corpus no es simple inmediatez física; así por ejemplo, una persona dormida o ebria o demente no posee la cosa que se ha puesto en su mano. Es un simple caso de yuxtaposición local, pero no de corpus propiamente dicho, que al menos exige conciencia de que se está detentando algo. Es decir, se exige una suerte de animus, pero no el animus de poseer, sino el simple animus de detentar.

Teoría de Ihering.- Ihering impugnó la doctrina de Savigny. Precidimos de los argumentos fundados en el derecho romano, pues el acierto o error de las doctrinas sobre posesión no dependen ciertamente de su adecuación a lo que pensaron los jurisconsultos romanos sino de su conformidad con la naturaleza de la institución, tal como ella funciona en el derecho moderno.

Ihering empezó por negar que el corpus está caracterizado por la posibilidad material de disponer de la cosa por que no siempre el poseedor tiene la posibilidad física de disponer. Sin contar con el señorío de que nos habla Savigny, existe también en las relaciones de padre a hijo menor no obstante lo cual no hay posesión. En cuanto al animus que requiere Savigny, muchas veces será imposible probar, puesto que se trata-

de un elemento intencional.

Finalmente, las leyes reconocen el carácter de poseedor a quienes no son propietarios (en nuestro derecho pueden ser por ejemplo; el arrendatario).

Por lo pronto, sostuvo la necesidad de repensar el concepto de corpus. Esto es, del elemento material de la posesión. No se trata ni de la aprehensión física, ni de la posibilidad física de aprehender la cosa; se trata de comportarse respecto de la cosa como lo haría el propietario o las personas a las cuales la ley reconoce el derecho de posesión; lo decisivo es que la conducta sea adecuada al destino económico de la cosa de servir a los hombres.

En cuanto al animus, Ihering prescinde de él. La posesión basta por sí; de modo que cada vez que alguien tiene una cosa en su poder, corresponde ampararla legalmente.

A menos que la ley, por razones que varían, le niegue en ciertas circunstancias o casos, este amparo o la reduzca a límites más modestos (como ocurre con el simple tenedor).

Según Savigny, entre posesión y tenencia lo que varia-

es el animus domini que tiene el poseedor y del que carece el tenedor. Según Ihering, lo que distingue a uno y otro es simplemente la voluntad del legislador -- que, por motivos distintos, otorga en un caso la protección posesoria y en otro la deniega.

En cuanto al derecho positivo vigente, el artículo 825 del Código Civil del Distrito nos dispone que si la posesión pública es la que disfruta de manera que pueda ser conocida por todos, para lo cual el requisito necesario es la publicidad absoluta, en este caso sólo puede cumplirse y comprobarse mediante la inscripción en el Registro Público correspondiente y no de ninguna otra manera.

Sólo la posesión inscrita en el Registro Público o Federal puede ser conocido por todos los interesados, nacionales o extranjeros, cualquiera que sea el lugar de su domicilio.

El hecho de la posesión sobre bienes raíces o derechos reales, impuestos sobre los mismos, no podrá aparecer inscrito en el Registro, a la vez, en favor de dos o más personas distintas a menos que éstos sean copartícipes (artículo 3009 del mismo Código). En otras palabras, la posesión para prescripción positiva o usucap-

tiva no puede tenerse respecto de bienes o derechos -- reales ya inscritos en el Registro Público de la Propiedad a nombre de otra persona, tanto más cuanto la inscripción no convalida los actos que sean nulos con arreglo a las leyes; de admitirse lo contrario no hay seguridad de los derechos inscritos.

En las condiciones antes expresadas en el artículo -- 1156 del mismo ordenamiento, resulta ser una monstruosidad jurídica porque: ¿Cómo podría alguien poseer, en concepto de propietario y públicamente, un bien inmueble que está inscrito a nombre de otra persona en el -- Registro Público de la Propiedad? y, ¿Cómo podría ese -- alguien llegar a ser propietario, lícitamente, de ese bien que sabe o debe saber que es ajeno, puesto que -- los efectos del Registro son frente a todo el mundo y -- en contra de terceros interesados?.

Dicho artículo dice así: "El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, -- a fin de que se declare que la prescripción sea consumada y que ha adquirido, por ende, la propiedad".

Importante es comentar que en México existe más del --

cincuenta por ciento de los inmuebles poseídos que carecen de título arreglado conforme a la ley. En la gran mayoría el derecho de posesión viene por heren cia sin formalidad alguna ni intervención de autori dad competente.

Muchos de estos bienes raíces, cuando son vacantes u ociosos, ni siquiera están manifestados o catastrados para el pago de contribuciones y, por consiguiente, no causan el impuesto predial correspondiente, defrau dándose así al fisco. Además, la carencia de los tít ulos de posesión o de propiedad, dificulta o entorpe ce las operaciones de tráfico jurídico, especialmente las crediticias. El crédito que es tan importante en los países desarrollados, aquí en México existe sólo sobre bienes raíces con buena titularidad.

LA PROPIEDAD.- Vemos en la propiedad el derecho real por excelencia, y por su amplitud lo consideramos como el derecho real tipo.

La propiedad en tiempos remotos, los que corresponden a su desarrollo en el derecho romano, no presenta la misma fisonomía y características que en nuestros dias ya que la evolución misma de la sociedad y el progreso que ésta ha alcanzado ha hecho variar las di

ideas acerca de ella; así como también se ha operado -- tal cambio en virtud de la mayor importancia que ha to-- mado la sociedad sobre el individuo. Esto es, el que -- éste se encuentre mayormente supeditado a aquélla, lo-- que ha determinado en cierto modo una socialización -- del derecho.

El derecho de propiedad nace en virtud de la legítima-- y justa aspiración del hombre a tener algo que le per-- tenezca, con exclusión de los demás, a fin de asegu -- rar, de este modo, su propia subsistencia y de aque -- llos que forman su familia; es a ello que debe el -- arraigo colosal que ha cobrado en la sociedad y en el -- individuo, tanto mayor si consideramos la imposibili -- dad de entender un régimen jurídico de auténtica liber -- tad sin la institución de la propiedad. El viejo dere -- cho romano definió como propiedad "el derecho de usar, disfrutar y abusar de una cosa".

Tres eran, pues, los elementos que se asignaban al de -- recho de propiedad:

El Uso (Jus Utendi o Usus), en virtud del cual el titu -- lar podía servirse de la cosa sobre la cual ejercía el dominio;

El Disfrute (Jus Fruendi o Fructus), conforme al cual - el propietario hacía suyo los frutos que la cosa producía.

El Abuso (Jus Abutendi o Abusus), según el cual el mismo titular podía hacer con la cosa lo que mejor le pareciera. Así por ejemplo: El propietario de una cosa podía habitarla (Uso), podía darla en arrendamiento para que le produjera una renta que sería suya (Disfrute) o podía demolerla cuando así le pareciera (Abuso).

El mismo régimen jurídico asignó determinadas características a este derecho. Estas eran las siguientes:

- a).- Absoluto: Porque el titular podía ejercer sin ningún obstáculo que impidiera el uso, disfrute y abuso amplísimo que se le reconocían.
- b).- Exclusivo: Porque el dominio, siendo un poder jurídico total, no admite ser ejercido por dos o más personas simultáneamente.
- c).- Perpetuo: En atención a que este derecho, una vez nacido, no desaparece, ya que, aun cuando perezca o cambie su titular, el dere

cho subsiste consolidado en otra persona a quien se le trasmite por cualquier título.

Según decíamos antes, el concepto moderno de propiedad ha variado. De esta manera, el antiguo elemento abusivo ha sido sustituido por el de disposición, que implica la existencia de limitaciones al ejercicio del derecho mismo en beneficio de terceros; esto es, para evitar daños a los demás y asimismo la existencia de modalidades que la ley impone a la propiedad, o que puede imponer, en interés de la colectividad. La circunstancia que — apuntamos la señala con claridad el artículo 830 del Código Civil, que establece que el propietario puede gozar y disponer de una cosa con las "limitaciones y modalidades que fijan las leyes", criterio éste que ya ha fijado la misma ley, en su artículo 16, en el que se señala que: "Los habitantes del Distrito Federal pueden usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad".

Estos preceptos encuentran su apoyo en el artículo 27 constitucional que determina que el Estado podrá imponer modalidades a la propiedad privada, llegando inclusive a la expropiación por causa de utilidad pública, utilidad que puede ser considerada desde un doble punto de vista; para evitar perjuicios a la sociedad o para —

lograr un beneficio colectivo, de llegar a afectar a la colectividad, esto se hará merecedor a las sanciones establecidas en este código y en las leyes relativas.

Considerando lo anterior es importante hacer mención -- del concepto amplio de propiedad según el maestro de Pina: "Es el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes y sin perjuicio de terceros" -- (1).

Y es por tal motivo que los negocios jurídicos de los particulares entre sí son regidos por convenios celebrados entre las personas, cuando esos negocios o actos jurídicos tienen por objeto bienes inmuebles enajenables o derechos reales que recaen sobre los mismos. El convenio formalizado legalmente en el contrato respectivo sólo produce efectos para las partes contratantes, mientras no se inscriba en el Registro Público correspondiente. Pero al hombre no le basta con adquirir de otro un inmueble y gozarlo en su posesión; siente además la necesidad de tener la certeza de que tal cosa le pertenece en tanto sea su dueño, y la seguridad de que su derecho de propiedad y posesión le será respetado absolutamente por todo el mundo, incluso el Estado; por ello le es preciso entonces recurrir a alguien para que de -

(1) De Pina Rafael.- "Diccionario de Derecho".- Edit. Porrúa, México 1985,- Décima tercera Edición, Pág. 402.

alguna manera lo proteja.

Esa protección y esa certeza y seguridad tan anheladas las obtiene el particular por medio de la actualización de las normas imperativas del Registro Público correspondiente, garantizadas por el máximo poder social, el Estado. Sólo de esta manera puede la gente vivir tranquila. ¿Qué otra persona que no sea el propio Estado, por medio o a través del registro oficial, jurídicamente organizado, podría dar al hombre esa firmeza y protección que tanto necesita para su tranquilidad?

Es importante comentar las inquietudes existentes en los Estados Unidos de América, ya que las compañías de seguros, aseguradoras y afianzadoras de títulos inmobiliarios, que son particulares y que tan en boga están en los Estados Unidos de América, (el contrato de seguros constituye el negocio del siglo por esa angustia — que se padece hoy más que nunca) sólo aseguran económicamente todo riesgo incluso el de evicción y saneamiento, es decir sólo responden con dinero llegado el caso, pero no aseguran ni garantizan la firmeza o legitimidad de la cosa inmueble en favor del asegurador.

Así como el particular adquiere por algún hecho o acto jurídico un bien inmueble o derecho real económico de otro particular, así también obtiene por el acto de re-

gistro la certeza y seguridad jurídica sobre ese inmueble o derecho de otra persona que es el Estado, y su -- protección de poder público. Ambos actos que se complementan son diferentes. En el primero, las partes otorgantes son iguales como personas particulares, puesto -- que están colocadas en un mismo plano de igualdad ante la ley; el objeto es un inmueble o derecho sobre cosa -- determinada.

En el segundo, las partes otorgantes son desiguales, ya que una es un particular y la otra es el Estado como -- autoridad; el objeto es la firmeza o legitimidad del de recho adquirido, frente a todo el mundo, con la garan - tía oficial de protección o de indemnización por el máx - imo poder público, el Estado, respecto de lo inscrito.

El acto jurídico de adquisición de inmuebles o derechos reales es voluntario, puesto que su base es el libre -- consentimiento. Pero si se conviene en celebrarlo debe realizarse en la forma y con los demás requisitos que -- la ley exige para que sea válido aun entre las partes.- Si a dicho acto o contrato no se le da la forma requeri da legalmente, en escritura pública ante notario o pri - vada ante testigos, sus efectos no serán plenos y defi - nitivos ni siquiera para las partes otorgantes. Si se realiza el contrato en forma escrita debida, pero no se

cumple con el requisito o formalidad del registro, sus efectos serán plenos y definitivos sólo entre las partes y en favor de terceros, pero no en perjuicio de éstos, puesto que lo inscribible no inscrito no puede producir perjuicios a terceros.

Lo anterior significa que tan necesario es el requisito de la forma inscrita en los contratos sobre inmuebles o derechos reales, como el de la publicidad registral en dichos contratos y en algunos otros, para que su eficacia y validez sea completa y definitiva, tanto entre las partes como en contra de terceros.

En suma, no obstante las limitaciones de que pueda ser objeto del derecho de propiedad, éste sigue siendo el más amplio de los derechos reales.

MEDIOS DE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD.- Son variadas las formas existentes por medio de las cuales una persona efectúa en favor de otra la transmisión de un derecho que tiene sobre un bien inmueble determinado. Habiendo sido tema obligado a tratar en distintos libros escritos por concedores de esta materia y a la vez prestigiados doctrinarios. Es por ello que el sustentante expone simplemente un bosquejo general de estas formas y sobre todo de las más sobresalientes y usuales en nues-

tro actual medio social, tales como la compra venta, la donación y por último la permuta.

En el orden antes descrito, al exponerlos se procura como fin primordial hacer resaltar sus requisitos y características principales, y de los cuales no deben carecer, ya que de suceder ésto, perderían su esencia misma.

La Compra Venta.- Se encuentra definida y fundamentada en el artículo 2448 del Código Civil, al establecer lo siguiente: "Habrá Compra Venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero".

Considerando el artículo 1794 del Código Civil, haremos mención de los elementos esenciales con los cuales debe contar esta figura jurídica para que pueda ser considerado como un contrato y así con ésto pueda surtir sus efectos legales.

En primer término se requiere el consentimiento de las partes, o sea el acuerdo de voluntades, que tiene como objeto principal transmitir el dominio de una cosa o de un derecho por una de las partes, viéndose con esto obligada a realizar el pago del precio del objeto, debiendo ser este cierto y en dinero.

En segundo término, el objeto que pueda ser materia del contrato, pudiendo ser directo o indirecto.

a).- Será directo cuando se transmite el dominio de una cosa por una de las partes y en pago recibe un precio cierto y en dinero.

b).- Los indirectos estarán constituidos por la cosa y el precio. La cosa objeto de la compra venta debe ser posible físicamente, es decir, debe existir en la naturaleza o sea ser susceptible de existir cuando se trata de cosas futuras; tal es el caso de la compra de esperanza o en la compra de cosa esperada. Debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar dentro del comercio.

En cuanto a los derechos, por regla general todos los derechos que tengan un valor económico pueden ser objeto del contrato de compra venta. En relación al precio éste debe ser cierto y en dinero. Cierto quiere decir verdadero, real en oposición al simulado. También el precio debe ser justo, es decir, debe haber equivalencia entre el valor de la cosa y lo que se da a cambio de ella.

La compra venta es el contrato traslativo de dominio — por excelencia y el más amplio y general de todos los — que responden a dicha función.

Desde el punto de vista económico llena la función de — constituir la forma moderna típica de adquisición de la riqueza, lo cual nos hace reflexionar sobre la importancia relevante que muestra en la vida actual, ya que en su rededor gira, en nuestros días, la apropiación de — los bienes, sea jurídica, sea económicamente.

Por último nos referiremos a los elementos de validez.— Sólo nos abocaremos a tratar lo referente a la capacidad y la formalidad, los demás siguen las reglas generales.

En el capítulo tercero del título primero de la segunda parte del Código Civil, habla de los que pueden vender y comprar. También en nuestra carta magna encontramos contempladas las prohibiciones, así como las limitaciones para poder estar en aptitud de realizar estos actos.

La Capacidad.— No es otra cosa que la aptitud con la cual debe contar un individuo para adquirir un derecho o para ejercerlo y disfrutarlo.

LA FORMALIDAD.- Es en sí el requisito de forma exigido para la validez de un acto jurídico. Ejemplo de ello - puede ser el contemplado en el Artículo 1834; "Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación. Si alguna de - ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

En cuanto a las prohibiciones contempladas en nuestra - constitución, mencionaremos una de las tantas que ahí - encontramos; tal es el caso de la fracción primera del Artículo 27: "Las asociaciones denominadas iglesias, - cualquiera que sea su credo, no tienen capacidad para - adquirir, poseer o administrar bienes raíces, ni tener capitales impuestos por ellos". (2)

LA DONACION.- La definición de esta segunda forma de - transmitir la propiedad se encuentra contemplada en el Artículo 2332 del Código Civil, mismo que dispone lo si guientes: "Donación es un contrato por el cual una perso na llamada donante, transfiere a otra, gratuitamente, - una parte o la totalidad de sus bienes presentes, a otra llamada donatario". Por los términos mismos de la definición, nos podemos percatar de que únicamente puede ha-

(2) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- Ed. Porrúa, S.A.- México 1986, Pág. 21.

cerse donación de bienes presentes, pues la donación de bienes futuros la prohíbe la ley, debiéndose hacer notar que si bien una persona puede hacer donación de la totalidad de sus bienes, debe reservarse lo necesario para subsistir y cubrir, además, las pensiones alimenticias a que esté obligado legalmente. En el supuesto caso que se contravenga esta disposición, independientemente de que el donante incurra en un ilícito, por declarar con falsedad, también se hace acreedor a la anulación del acto que se encuentra realizando (donación), toda vez que el Artículo 2347 así lo contempla. "Es nula la donación que comprenda la totalidad de los bienes del donante, si éste no se reserva en propiedad o en usufructo lo necesario para vivir según sus circunstancias."

Aún cuando pudiera creerse, por la naturaleza misma de este contrato, que la donación debe ser siempre simple, la doctrina y la ley reconocen y admiten cuatro tipos diferentes de donación:

a).- Pura . . . cuando sus efectos no se limitan por mo dad alguna; verbigracia; Juan regala a Pedro una plu ma fuente, con motivo de su cumpleaños de éste.

b).- Condicional . . . en cuanto a que sus efectos se sujetan a consecuencias de una condición o un término; por ejemplo: Francisco ofrece a su hijo regalarle una -

bicicleta si aprueba todos sus exámenes.

c).- Oneroso . . . Cuando se impongan al donatario determinados gravámenes o se establezcan deudas que deberá cubrir. Esta donación se entiende que ha sido a título gratuito, sobre el remanente que existe entre el valor de lo donado y el de la deuda que debe ser cubierta; así por ejemplo, Gregorio hace donación a Carlos de una joya imponiéndole la obligación de pagar quinientos pesos que adeuda a Luis.

d).- Remunerativa . . . Esta se hace en atención a servicios recibidos por el donante y que este no tiene obligación de pagar. Este ejemplo lo podemos ilustrar de la siguiente manera: Fidel enferma gravemente y Lorenzo, - por humanitarismo, lo cuida y atiende durante su enfermedad; cuando Fidel sana, hace donación de un inmueble a Lorenzo, patentizándole así su agradecimiento por los -- servicios que le prestó, los cuales no tiene obligación de pagar por no haberlos requerido.

Y por último haremos referencia a los casos en que la -- ley autoriza revocar la donación, toda vez que ésta viene siendo de carácter unilateral:

1.- Cuando el donante tenga hijos dentro de los cinco - años a la fecha en que haya hecho la donación.

2.- Por ingratitud del donatario, entendiéndose ésta de las siguientes formas:

a).- Que éste cometa algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante, ascendientes, descendientes ó cónyuge.

b).- Porque rehuse ayudar al donante que ha caído en la pobreza.

En los casos que el donante no se hubiere reservado lo necesario para subsistir o para cubrir como ya quedo especificado las pensiones alimenticias a que está obligado, en estos casos la donación puede ser reducida.

LA PERMUTA.- Brevemente nos vamos a referir a este contrato al que nuestros legisladores han dedicado únicamente cinco preceptos en el Código Civil que actualmente -- nos rige, y estos son los Artículos 2327 al 2331. Este último dispone "Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compra-venta, en cuanto no se oponga a los artículos anteriores" Asimismo, dentro de estos preceptos, para ser más precisos en el Artículo 2327, encontramos contemplada la definición que hasta la fecha se tiene de esta figura jurídica. "La permuta es un contrato por el cual cada uno de -

los contratantes se obliga a dar una cosa por otra." Es importante resaltar, en su caso, lo dispuesto en el Artículo 2250 "Es decir, puede hacerse el contrato de permuta parte en dinero y parte en cosa, siempre y cuando el numerario sera inferior al valor de la otra cosa. -- Este contrato, cuya importancia económica ha sido de primer orden a través de los tiempos, constituye el antecedente inmediato de la compra venta; hasta antes de la aparición de la moneda que la forma natural de realizar el fenómeno económico del cambio y el medio adecuado para la celebración de transacciones traslativas de la propiedad. Disminuida su importancia económica, en la actualidad la ha recobrado parcialmente frente a los constantes cambios, como es el caso de la devaluación de la moneda, frente a las grandes crisis económicas y durante periodos de guerra, circunstancias éstas que provocan un temor fundado a cambiar cosas por dinero, ya que, inclusive las dos últimas determinan una baja considerable en el valor de la moneda.

INMATRICULACION.-

La inmatriculación es una figura jurídica que ha sido -- tomada como un punto trascendental dentro del desarrollo de esta tesis, también como otra de las formas de regular la propiedad inmueble y reglamentada por el Código Civil.

En sentido amplio la inmatriculación, según el maestro de Piña, es la inscripción o anotación al Registro Público -- respecto de cosas, actos o derechos, con objeto de dar pu blicidad a su existencia y alcanzar, mediante ella, los - efectos jurídicos legales.

Es también la incorporación de una finca al Registro Pú-- blico de la Propiedad, introduciéndola de este modo a la vida registral.

En sentido estricto y de acuerdo con el Código Civil, la inmatriculación se verifica: mediante información de domi nio; mediante la información posesoria, a través de reso lución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la representación de titulación fehacien te, que abarque sin interrupción un período de cinco años por lo menos y por medio de la inscripción del decreto pu blicado, que convierta en bien de dominio privado un in- mueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto.

Abundando aún más, el Código Civil determina que el que haya poseído bienes inmuebles con 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 de usucapión por no estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, podrá demostrar, ante el juez competente, que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva en la vía de jurisdicción voluntaria, acompañando el certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad, así como el relativo al estado fiscal de la finca, pudiendo recibirse la información con citación del ministerio público, del registrador de la propiedad, de los colindantes, así como también previa publicación en los medios de información designados por la propia ley.

Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrito en el registro público de la propiedad.

Continuamente se han llegado a confundir las figuras de la información de dominio y la información posesoria. Sin embargo, creemos que no debería presentarse tal confusión puesto que aún cuando ambas son formas de información ad-

perpetuam, tienen una función totalmente distinta. La segunda, la información de posesión, debemos entenderla como una resolución judicial, previa a la constitución de un derecho; incluso la Ley al definirla nos dice que el que tenga una posesión apta para prescribir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, aún antes de transcurrido el tiempo necesario para la prescripción, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente. Transcurridos cinco años sin que en el Registro Público aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, previa comprobación, a que el juez declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción, ordenando que se haga en el Registro la inscripción de dominio correspondiente.

El sustentante hace referencia a esta situación en virtud de que, en algunos casos concretos, el poseedor de un predio amparado por un testimonio notarial de protocolización de diligencias de información posesoria considera que éste es un título de propiedad definitivo y firme, y que a través de él va a obtener los beneficios que otorga la seguridad jurídica de un documento registrado, sin tomar en cuenta que dicho documento está sujeto a una condición resolutive ulterior. Esto es, hasta el momento en que se cumpla el término que la ley ordena para convertirse en un título de propiedad.

Concluyendo, la inmatriculación resulta una forma idónea de regularización de bienes raíces, pero sólo de aquellos que no se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad, inclinándonos a pensar que esta figura, como medio de incorporación al Registro Público y -- consecuentemente al control de tipo fiscal por parte del Estado, es excelente, puesto que se beneficia el propietario protegiendo sus derechos a través de la inscripción respectiva y así mismo al Estado en relación a la hacienda Pública, al obtener éste un incremento en sus recaudaciones, traduciéndose todo esto en progreso y bienestar para los miembros de una comunidad.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA O USUCAPION.

Como es sabido, el Código Civil para el Distrito Federal, considera dos formas de prescripción, es la positiva y la negativa como un medio de adquirir bienes y de liberarse de obligaciones; por el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

De estas dos formas o especies de prescripción nos corresponde tratar ahora, en particular la llamada positiva o adquisitiva, a la que desde tiempos romanos se le da el nombre de Usucapión. Aunque al hablar de la prescripción positiva se hace resaltar su aspecto adquisitivo, no se debe olvidar tampoco su efecto extintivo, pues, como es--

cribe Araujo Valdivia a este respecto, "Es una institución de derecho justa y moral en sí misma, conveniente y aún necesaria en el orden social. Es justa porque aunque desposea al propietario, lo hace por el abandono de éste ante la posesión de otro; moral porque hace dueño de la cosa a quien la posee frente de quien la dejó abandonada sin aprovecharla; conveniente y aún necesaria, -- porque evita litigios y consolida estados de hecho en beneficio del orden social y la tranquilidad". (3)

El Código Civil en el Distrito Federal, regula la prescripción en su Artículo 1135, y nos dá una serie de elementos que deben reunirse para que éste opere y de este modo se adquiera la propiedad.

En un principio, vemos que son bienes susceptibles de -- prescripción todos aquellos que están en el comercio, -- porque sólo estos son objeto de apropiación.

El Artículo 1151, señala expresamente como elementos necesarios para prescribir, es la de tener el concepto de propietario con el que se disfrutaban los bienes, esto es tener una posesión originaria sobre ellos, es decir, poseerlos a título de dueño, ya que la posesión derivada -- de un acto jurídico a través del cual se otorgue a otro el derecho de retenerla en forma temporal, bien sea en calidad de usufructuario, arrendatario, depositario, etc.

- (3) Araujo Valdivia Luis, "Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones". - Edit. Cajica, Puebla, Pue. 1980.- Primera Edición, Pág. 209.

implica una posesión derivada y sin derecho para usucapir.

El segundo elemento, es el que se funda en un estado pacífica detentado sobre la posesión, basándose ello en no molestar ni ser molestado por las vías ordinarias o judiciales, en tal forma que la continuidad (Tercero de los elementos) sobre la posesión, sea palpable a la vista de todo mundo, la cual trae implícita la publicidad y su buena fé. Estos requisitos se consideran esenciales, y la falta de cualquiera de ellos imoide el efecto prescriptivo de la posesión.

En cuanto al término operante para la prescripción nos lo señala el Artículo 1152 del Código Civil, "Los bienes inmuebles se prescriben:

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

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

III.- En diez años, cuando la posesión sea de mala fé por la ley, es poseedor de buena fé el que entra en posesión en virtud de un título suficiente para darle dere--

cho de poseer; también lo es, el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho entendiéndose por título, la causa generadora de la posesión.

Es poseedor de mala fé, el que entra en posesión sin título alguno para poseer, lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

IV.- Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél."

Y por último habremos de señalar lo que la ley dice en relación a la suspensión de la prescripción (usucapión). Cuando una persona toma posesión de una cosa, en forma pública, pacífica, continua y a título de dueño, el que se considere propietario de esa cosa que empieza a poseer por otro, debe de inmediato ejercitar, sus derechos para recuperar la tenencia de su cosa y continuar en el ejercicio de su derecho real de propiedad, si no lo hace, entonces empieza a operar en su contra la posesión y usucapión, y así, a la llegada del plazo establecido en la ley

el poseedor puede reclamar la declaratoria judicial correspondiente de que se ha convertido en propietario, esto es normal.

Sin embargo la ley señala en su artículo 1,165, "La prescripción puede comenzar y correr contra cualquier persona, salvo las siguientes restricciones."

Artículo 1,166, "La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. Los incapacitados tendrán derecho de exigir responsabilidad a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción." Y así mismo establece en el artículo 1,167, "La prescripción no puede comenzar ni correr:

I.- Entre ascendientes y descendientes, durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley.

II.- Entre consortes.

III.- Entre los incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dura la tutela.

IV.- Entre los copropietarios o coposeedores, respecto del bien común.

V.- Contra los ausentes del Distrito y de los territorios Federales que se encuentran en servicio público.

VI.- Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.

Ahora bien ¿Cuáles son los efectos de la prescripción consumada?. El principal es que convierte al poseedor en propietario del bien. "La propiedad adquirida por el poseedor no podrá verse afectada por las acciones de nulidad, de rescisión o de resolución que se ejerzan en contra del anterior propietario; pero la propiedad queda gravada con los derechos reales y cargas que tenía al momento de empezar la prescripción, puesto que son oponibles a todos, como sujeto pasivo". (4)

En conclusión, se considera que debemos aprovechar la utilidad social de la Información de Dominio y emplearla para subsanar la irregularidad de la propiedad urbana.

(4) Soto Alvarez Clemente.- "Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho".- - Edit. Limusa, México 1985.- Tercera Edición, Pág. 200.

INFORMACION DE DOMINIO O AD-PERPETUAM.

Esta figura jurídica consiste en la averiguación previa que se hace judicialmente y a prevención, para hacer -- constar hechos que pudieran afectar en lo sucesivo el - interés o el derecho de los que promueven.

En el Código Civil se contempla reglamentadas dos espe-- cies de información, las que llama "información de domi-- nio" y las relativas a la inscripción de posesión, ocu-- pándonos en especial de hablar en relación a la primera. Esta figura jurídica se encuentra contemplada 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 condi-- ciones 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 conce-- de el Artículo 1156, por no estar inscritos en el Regis-- tro Público los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa pose-- sión, rindiendo la información respectiva en los térmi-- nos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del - Registro Público en el que se demuestre que los bienes - no estan inscritos y otros relativos 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 cuyo nombre se expidan las boletas de impuesto predial.

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

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

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

Los párrafos antes mencionados tienen como fin primordial demostrar de una forma fehaciente por parte de quien promueve su calidad de prescriptor y así la autoridad correspondiente, o el registrador pueda en un momento dado cerciorarse que no existe inscripción coexistente o pre-

via a la del promovente, con el fin de no realizar circunstancias notoriamente ilegales.

C A P I T U L O I V

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

- A.- DERECHOS POSESORIOS
- B.- CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION
- C.- LA RESOLUCION JUDICIAL
- D.- PROTOCOLIZACION
- E.- INSCRIPCION DEFINITIVA
- F.- EFFECTOS JURIDICOS

PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

CARACTERES ESPECIFICOS DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCION.

Esta se inicia o comienza desde el momento mismo en que una persona se presenta a solicitar la inscripción de un título, hasta en tanto el registrador no resuelva sobre su pretensión ya sea inscribiéndolo, o en su defecto suspendiendo o denegando la inscripción, se han de suceder una serie de actos regulados por el Derecho, a través de los cuales el registrador realiza su función y los particulares obtienen o tratan de obtener la constatación registral de sus titularidades inmobiliarias con los efectos jurídicos inherentes. A esta sucesión reglada de actos a los cuales llamamos procedimiento registral. Este procedimiento, en armonía con el carácter privado de la finalidad inmediata a la cual se haya ordenado, es dispositivo, es decir, se inicia a instancia de partes. No bastará con que llegue a conocimiento del registrador la realización del acto o la consumación de hechos que alteren la situación hipotecaria de una finca o derecho, sino que será precisa una manifestación de voluntad más o menos formal, por parte de los interesados, para que el encargado del registro proceda a practicar las operaciones correspondientes, esto es una vez cubiertos todos los requisitos esenciales de Ley. (1)

- (1) Memoria del Cuarto Congreso Internacional de Derecho Registral.- Ed. Libros de México, S.A.- México 1980.- Tomo I.- Pág. 221.

Lo antes expuesto lo encontramos contemplado en el Artículo 3005 del Código Civil, haciendo éste referencia en cuanto a los documentos que son aptos de ser registrables:

- 1.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.
- 2.- Las resoluciones y providencias judiciales que -- consten de manera auténtica;
- 3.- Los documentos privados que en ésta forma fueren -- válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya constancia de que el notario, -- el registrador el corredor público o el Juez de -- Paz, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello -- respectivo.

DERECHOS POSESORIOS.

Son aquellos derechos que una determinada persona va adquiriendo por el simple hecho de tener poseyendo o en uso un bien inmueble dentro del término establecido por la Ley, y del cual el requisito primordial es el que no tenga ningún otro poseedor, y así mismo, no haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Ejemplo de éstos inmuebles son los vacantes que en un momento dado pasan a formar parte de los bienes inmuebles del dominio privado.

Notemos también que, aunque los derechos de posesión engendran una presunción de propiedad, esto lo contemplamos en el Artículo 789, del Código Civil el cual dice "La posesión dá al que la tiene, la presunción de propietario para todos los efectos legales".

Como tal presunción es provisional y siempre debe esperarse que sea destruida por la acción reivindicatoria, el derecho de posesión no pueda dar poderes tan extensos como los reconocidos al propietario. El poseedor no podría impunemente desmejorar la cosa ni cambiar al estado de la misma en tanto no logre convertirse en legítimo propietario, a través de las formas existentes para tal efecto.

CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION.

Es el acto mediante el cual el Director del Registro Público que dá fe de que no existe registro o asiento en los libros de la oficina a su cargo de un bien determinado, de acuerdo con los datos proporcionados por el solicitante.

Es un presupuesto jurídico, para determinadas situaciones legales como la información ad-perpetuum o información de dominio, así como la inmatriculación.

REQUISITOS:

- 1.- Escrito con la ubicación exacta del inmueble, calle número oficial, colonia y delegación (en caso de ser inmueble rústico, nombre del mismo) superficie en metros cuadrados y colindancias.
- 2.- Anexar plano de colocación autorizada por un Ingeniero titulado, o expedido por la Dirección de Catastro de la Tesorería del Distrito Federal.
- 3.- Copia de la boleta predial con superficie debidamente respaldada al reverso por la Tesorería del Distrito Federal.

4.- Copia del título documental, en virtud del cual se adquirió el inmueble, contrato privado, cesión de derechos, etc.

5.- Oficio de la Secretaría de la Reforma Agraria que indique y certifique que la propiedad no es ejidal ni comunal.

6.- Oficio de la Delegación Política correspondiente - que diga que la propiedad no es del Departamento del Distrito Federal.

7.- Pago de derechos, con un costo de ciento seis mil - cuatrocientos cincuenta y cinco pesos, moneda nacional, en base a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, entrada en vigor el 10. de Enero de 1987.

8.- Presentarlo dándole entrada en la Oficialía de Partes del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

LA RESOLUCION JUDICIAL.

Siguiendo con las ideas de la división de Poderes, de Montesquieu, hemos de establecer que el Poder Judicial es aquél Instrumento del Estado que tiene a su cargo la administración de justicia; con excepción de aquellos casos en que la aplicación del derecho esté a cargo de jueces no profesionales (árbitros) o por órganos administrativos (los cuales no realizan una función judicial formal, pero sé materialmente).

Por regla general, la jurisdicción o potestad para administrar justicia es atribuída a los jueces, quienes la ejercen aplicando las normas jurídicas generales y abstractas (elaboradas por el Poder Legislativo) a los casos concretos, que deben ser decididos por aquéllos.

La función judicial es una función pública destinada a mantener la eficacia de la legalidad establecida por el legislador. A través de dicha potestad (jurisdicción), el juez "dice el derecho", esto es, administra la justicia, y para ello, deben conocer y decidir los asuntos que le son sometidos a su competencia, debiendo emitir a lo largo de la secuela procesal, emitir una serie de resoluciones, que, por provenir de él, se denominan Resoluciones Judiciales.

A continuación, veamos las especies de las Resoluciones Judiciales, que pueden ser:

- a) Acuerdos.
- b) Autos.
- c) Sentencias.

ACUERDOS.

Podemos llamarlos también "Proveídos" o "Providencias" - que son las resoluciones judiciales que contienen una -- simple determinación de trámite; por su propia sencillez, no requieren satisfacer formalidades especiales ni re--- quieren invocación de precepto legal alguno al conceder o denegar lo solicitado. Por ejemplo; aquel por el cual se tiene por designado y autorizado para oír notificacio nes a algún abogado; el que tiene por señalado un lugar para oír notificaciones; ó, el que ordena sean expedidas unas copias certificadas solicitadas.

Según el Artículo 89 del Código de Procedimientos Civi--- les para el Distrito Federal, los acuerdos deben dictar--- se dentro de los tres días siguientes al último trámite, a efecto de que los procesos no sufran dilaciones innece--- sarias.

El Artículo 8º de la Constitución Política Mexicana, con--- sagra al respecto una garantía de seguridad jurídica, --

como lo es el derecho de petición, al establecer que: - "Los funcionarios y empleados públicos respetarán el -- ejercicio de petición, siempre que ésta se formula por escrito, de manera pacífica y respetuosa; pero en materia política sólo podrán hacer uso de ese derecho los - ciudadanos de la República.

"A toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obliga-- ción de hacerlo conocer en breve término al peticiona-- rio".

A U T O S .

Son una clase de resoluciones judiciales que sirven pa-- ra la dirección procesal, a veces sin especial debate so-- bre un punto, a veces con motivo y causa de una cuestión debatida; pero siempre tienen trascendencia para la rela-- ción procesal establecida o por establecerse. Por sus - consecuencias, se requieren una fundamentación legal en su apoyo y una motivación.

Nuestra Ley Adjetiva Civil, para el Distrito Federal, en su Artículo 79, Fracciones II, III, IV, admite la exis-- tencia de tres tipos de Autos, a saber:

a) Autos Provisionales.- Son aquéllas resoluciones judi

ciales, denominadas también Determinación, que se ejecutan provisionalmente. Por ejemplo: la declaración de herederos de un intestado.

b) Autos definitivos.- Se trata de aquéllas decisiones que tienen fuerza de definitivas, hasta que no se impugnen, y que impiden o paralizan la prosecución del juicio. Por ejemplo: cuando el juez admite alguna excepción perentoria (se impide la prosecución del juicio) o dilatoria (se paraliza el mismo).

c) Autos Preparatorios.- Son aquellas resoluciones que preparan el conocimiento y decisión del negocio ordenando, admitiendo o desechando pruebas. Ejemplo: las disposiciones del juez sobre las diligencias solicitadas para preparar un juicio en general.

En nuestra Legislación Procedimental Civil, los autos deben dictarse dentro de los tres días posteriores a la promoción correspondiente (Art. 89). Deben ser pronunciados necesariamente dentro del término mencionado (Art. 90). Los Autos Provisionales pueden ser modificados en sentencia interlocutoria o en la definitiva (párrafo primero del Art. 94).

SENTENCIAS.

Son las resoluciones judiciales por excelencia, en las cuales el juzgador cumple con su obligación de pronunciarse sobre la cuestión controvertida. Dicho acto de resolución debe estimarse como acto final del juicio, -- que contiene, en consecuencia, el reconocimiento o la negación del derecho reclamado.

Nuestro mencionado Artículo 79 del Código de Procedimientos Civiles, en sus fracciones V y VI, alude a dos clases de Sentencias, que son:

a) Sentencias Interlocutorias.- Son aquellas decisiones judiciales que resuelven un incidente promovido antes ó después de dictada la Sentencia. Por ejemplo: en el primer supuesto, puede mencionarse la resolución incidental de tachas de testigos, que se reserva para la definitiva, pero que se pronuncia antes que el fondo del asunto; en el segundo supuesto, podemos aludir a la resolución que recae al incidente de liquidación para la ejecución de una sentencia que condena a cantidad ilíquida.

b) Sentencias Definitivas.- Que es aquella resolución judicial que pone fin a un proceso en una instancia.

SENTENCIA INTERLOCUTORIA.

Son aquellas resoluciones por virtud de las cuales se decide un aspecto, generalmente de trascendencia, durante el curso del procedimiento, cerrando un ciclo de discusión que surge por la existencia de una cuestión secundaria a la discusión principal (litigio); pero que, evidentemente, es un obstáculo que surge durante la secuela -- del procedimiento y que debe ser resuelta, antes de analizar el problema central del proceso. Lo anterior nos conduce a considerar que se trata de actos de resolución que sirven para regularizar el procedimiento, por lo que se pronuncian dentro de él, con excepción de aquéllos -- incidentes que son posteriores a la definitiva, como podrían ser el de liquidación ó el de ejecución de sentencia.

Resulta evidente que tales resoluciones deberán ser firmadas por el Juez que la emite, cumpliendo con las formalidades de la ley, debidamente motivadas y fundamentadas, sin que se requieran fórmulas. El Artículo 88 de nuestra Ley Adjetiva dispone que los correspondientes incidentes se tramitan con un escrito de cada parte, y serán resueltos en tres días; pero cuando se promueva alguna prueba, debe ofrecerse esta en el correspondiente escrito, estableciéndose el punto que trata probarse, y se cita para audiencia indiferible dentro del término de ocho días, -

en la cual se desahoga aquélla y las partes formulan sus alegaciones, además de que se cita para sentencia en la misma audiencia, la cual debe pronunciarse dentro de los ocho días siguientes. Deben regirse por los principios de claridad, precisión y congruencia.

SENTENCIAS DEFINITIVAS.

Son aquéllos fallos decisorios que hacen pronunciamiento a las pretensiones en pugna y al derecho o derechos sustantivos invocados y sostenidos.

Nuestra Constitución, en su artículo 14, párrafo cuarto, establece que las Sentencias Definitivas deben ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica (jurisprudencia) de la ley, y en su defecto, deben fundarse en los principios generales del derecho; situación que se confirma en el Artículo 19 del Código Civil del Distrito Federal; además de que, de conformidad con el segundo párrafo del invocado artículo constitucional, se dictarán en juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el cual se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, y conforme a las leyes que con anterioridad al hecho que motivo dicho juicio fueren expedidas; en estas sentencias quedan abolidas las antiguas fórmulas; deben ser claras, precisas y observar el principio de congruencia; deben emitirse en los términos

que fijan para ello las leyes.

Hemos de concluir este punto, diciendo que la sentencia puede ser clasificada desde distintos ángulos de enfoque:

A) Desde el punto de vista de su contenido, las Sentencias se clasifican en:

a) Declarativas.- Cuando se establece la obtención, con eficacia de cosa juzgada, de la demostración de existencia o inexistencia de una determinada relación jurídica - de un derecho nacido de un acto jurídico, o de un hecho - jurídicamente relevante, que puede dar origen a una relación jurídica o a un derecho. Es decir, se limitan tales sentencias a hacer una mera declaración y otorgar la certeza jurídica deseada.

b) Constitutivas.- Cuando la resolución tiene por objeto crear, modificar o extinguir una relación de derecho. Es la que instaura los efectos mencionados.

c) De condena.- Es aquella resolución, cuya eficacia inmediata, radica en la realización coactiva de su contenido en casos de incumplimiento por la parte obligada de -- cierta prestación contra la cual se dirige la acción de -- condena. Esta resolución impone al demandado el cumplimiento de una determinada prestación; constriñe al cum--

plimiento de las obligaciones de dar, hacer o no hacer, aún en contra de la voluntad del demandado, pues precisamente su objeto es su ejecución.

B) Desde el punto de vista de sus atributos, las Sentencias pueden ser clasificadas en:

a) Definitiva.- A la cual ya hicimos referencia.

b) Interlocutoria.- También ya analizada.

c) Firme.- Que es aquél fallo, que además de ser interlocutorio o definitivo, no admite recurso en su contra o intentado el procedente, la sentencia fue confirmada por el Tribunal de Alzada en sus términos, o bien no se continuó el medio impugnativo una vez interpuesto.

d) Inimpugnable.- Es el fallo que formulado que corresponde a la fuerza de cosa juzgada, pues tiene como consecuencia la inmutabilidad de la decisión. Podríamos afirmar que este tipo de fallo rebasa naturaleza de la Sentencia Firme, pues además de ser firme, ha adquirido el carácter de "cosa Juzgada".

LA COSA JUZGADA.

Es la Sentencia Inimpugnable dotada de la fuerza y prescancia de cosa juzgada, es decir, lo que ha sido decidido

en juicio contradictorio por una sentencia válida de la que no hay o no puede haber recurso alguno, porque no es admisible, o porque se ha consentido la sentencia al no haberse interpuesto dentro del término prescrito por la ley o habiéndose interpuesto, se ha declarado desierto.

La Cosa Juzgada puede entenderse en los siguientes sentidos:

a) Formal.- Denominado también Procesal, que significa la imposibilidad de impugnación de la sentencia que recayó al proceso que la originó, por alguna de las causas siguientes:

a') Porque la ley no establezca recurso o medio de impugnación previsto para impugnarla.

b') Porque haya transcurrido el término señalado para interponerlo.

c') Por haberse interpuesto, pero posteriormente se abandona su procección; y es declarado desierto.

Podemos concluir que la Cosa Juzgada Formal consiste en precluir el debate sobre su justicia en procesos posteriores, lo que tiene como consecuencia la inmutabilidad de la decisión.

Resulta trascendente, hacer mención a que existe una -- proposición doctrinal que sugiere designar al aspecto -- formal de la cosa juzgada como caso juzgado.

b) **Material.**- Denominado asimismo Sustancial, que consiste en la indiscutibilidad de la esencia de la voluntad concreta de la cosa juzgada, en este sentido, se extiende a procesos futuros, puesto que el contenido del fallo, no puede ser reexaminado en nuevo proceso, en virtud de que la sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada no puede ser objeto de un nuevo juicio; dando para ello nacimiento a una excepción perentoria denominada de cosa juzgada. Con lo anterior, los alcances de la cosa juzgada dan seguridad y certeza jurídica bajo los atributos de obligatoridad e imperatividad y de que no se volverá sobre la materia ya comprendida en la resolución.

La referida proposición doctrinal sugiere dejar para el aspecto material la designación de Cosa Juzgada.

Al respecto, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece en su Artículo 426 que hay cosa juzgada cuando la Sentencia Definitiva causa ejecutoria. Asimismo dicho numeral, y el subsiguiente (Art. 427) nos aclaran en qué supuesto la sentencia causa ejecutoria, por ministerio de ley o por declaración judicial respectivamente, al disponer:

"Artículo 426 . . . Causan ejecutoria por ministerio de leyes

I.- Las sentencias pronunciadas en juicio cuyo interés no pase de cinco mil pesos;

II.- Las sentencias de segunda instancia;

III.- Las que resuelvan una queja;

IV.- Las que dirimen o resuelven una competencia, y

V.- Las demás que se declaren irrevocables por prevención expresa de la Ley, así como aquéllas de las que se dispone que no haya más recurso que el de responsabilidad".

"Artículo 427.- Causan ejecutoria por declaración judicial:

I.- Las sentencias consentidas expresamente por las partes o por sus mandatarios con poder o cláusula especial; (Según el Artículo 428 del Ordenamiento en cita, en este supuesto el juez hará la declaración correspondiente de oficio).

II.- Las sentencias de que hecha notificación en forma no se interpone recurso en el término señalado por la ley, y (El referido artículo 428, en su segundo párrafo, establece que en tales casos la declaración se hará sus-

tanciando con un escrito de cada parte, lo que significa que debe ser a instancia de parte, dándole un término de tres días a la contraparte para contestar, y otros tres el juez para dictar la resolución. Si se desiste o - - abandona del recurso, la declaración la hará de oficio - el juez; este último punto se refiere al siguiente su- - puesto).

"III.- Las sentencias de que se interpuso recurso, pero no se continuó en forma y términos legales (abandono) ó se desistió de él (desistimiento) la parte o su mandatario con poder o cláusula especial."

Al inicio de esta ponencia, hicimos mención a que deben inscribirse en el Registro Público, para que produzcan - sus efectos contra terceros, las resoluciones judiciales o arbitrales que creen, trasmitan, modifiquen, graven o extingan el dominio, la posesión o los demás derechos - reales sobre inmuebles; el auto declarativo de herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo, en -- los casos de intestado; y, las resoluciones judiciales - que declaren un concurso de acreedores o admita una ce-- sión de bienes; ahora debemos hacer un breve análisis so bre el modo en que se efectúa el registro de tales reso- luciones judiciales.

El artículo 3011 del Código Civil restringe la inscripción de las resoluciones judiciales, al hecho de que estén debidamente certificadas. Su inscripción, de conformidad al artículo 3010 del mismo Ordenamiento, puede pedirse por la persona interesada legítimamente en asegurar el derecho que se va a inscribir; para tal efecto, deberá acompañar a su solicitud de inscripción, en cumplimiento del artículo 3012, los documentos correspondientes, y en ocasiones, croquis; si se cumple con todo lo anterior, el registrador hará la respectiva inscripción (Art. 3013); que producirá sus efectos desde el día y la hora en que se hubiese presentado el documento en cuestión en la oficina registradora (Art. 3017). Hecho el registro, los documentos se devuelven a quien los presentó para su inscripción, anotándose en ellos que quedan registrados en tal fecha y bajo tal número (Artículo 3021). Si no se cumple con los requisitos mencionados, el registrador tiene la obligación de hacer una inscripción preventiva, a fin de que si la autoridad judicial ordena que se registre lo rechazado, la inscripción definitiva surta sus efectos desde la fecha en que se realizó la preventiva; pero si el juez confirma el rechazo del registrador, debe cancelarse la inscripción preventiva; asimismo, puede cancelarse ésta a petición de parte interesada, si transcurren tres años sin que haya hecho el juez (Art. 3014); también las inscripciones preventivas se cancelarán, cuando se extinga el derecho inscrito, o

cuando esa inscripción se convierta en definitiva (Art. 3044).

Las inscripciones pueden cancelarse por consentimiento - de las partes o por decisión judicial (Art. 3030). En el primer supuesto, las partes deben ser legítimas, tener - capacidad de contratar y hacer constar su voluntad de un modo auténtico (Artículo 3034); en tanto que en el segun do supuesto, cuando se registre una sentencia que declare haber cesado los efectos de otra que este registrada, se cancelará esta.

PROTOCOLIZACION.

La palabra "Protocolización", deriva del verbo protocolizar, y éste, a su vez, del sustantivo protocolo, y como vocablo según la aceptación académica equivale a la acción y efecto de protocolizar, lo cual significa, estrictamente, operar en el protocolo y para el protocolo. Empero, es forzoso decirlo, "Protocolización" es un signo gramatical cuya idea, al menos en el mundo del derecho notarial, todavía no ha podido ser concretada debido a la dualidad de concepto que le viene siendo atribuida. Desde luego la palabra reviste un valor académico, y entonces parece que es - artificiosa, por no decir pretenciosa, la voluntad de hacerla participar de otra idea -- que no sea la que genuinamente le ha sido adjudicada por la academia. La verdad es que en determinados ámbitos, y por criterio de mentalidades Jurídicas, el vocable -- "Protocolización" ha sido justipreciado en otro sentido y en su virtud ha pasado adquirir otro concepto, diametralmente, diríase, opuesto al admitido por los académicos.

ASI;

1.- Para los naturales, para los puramente académicos, -- la protocolización es acción y efecto de protocolizar; a su vez protocolizar, incorporar al protocolo una escritura

ra matriz u otro documento que requiera esta formalidad.

2.- Para los preternaturales, esto es, para los que están fuera de la realidad, protocolización - es acción y - efecto de incorporar una acta que refiera enumerativa mente al instrumento, pero cuyo instrumento, en vez de estar refundido en el protocolo, ha de quedar tan sólo agregado. Y de éste modo en el terreno de lo jurídico y desde cierto tiempo atrás, se ha entrada en una especie de silente protesta encaminada a formar conciencia y robustecer el pensamiento a fin de rectificar el erróneo concepto achacado a la palabra. Por ahora ha triunfado, informalmente la arrogancia del legislador que ha puesto en la Ley toda la virilidad de su poder, para dejar establecido que la protocolización se opera por resolución judicial previa y se ejecuta agregando el documento al protocolo previa redacción de un acto que solo contenga los datos necesarios para precisar la identidad del documento.

CONCEPTO.- "La protocolización propiamente dicha o en sentido estricto consiste en la incorporación a un protocolo notarial, ordenada por un juez competente, de un -- instrumento público o privado, previo reconocimiento, en el último caso de las firmas que lo suscriben o comprobación de su autenticidad". (2)

(2) Argentino I. Neri.- "Tratado Teórico y Práctica de Derecho Notarial.- Edit. De Palma, Buenos Aires, - 1971.- Tomo IV, Pág. 148.

Sus condiciones son tres:

Primero.- Que sea ordenada por un juez competente, la orden judicial es indispensable.

Segundo.- Que la firma del instrumento privado haya sido reconocida o comprobada su autenticidad.

La protocolización ordenada por un juez competente convierte al instrumento privado en un verdadero instrumento público. La fuerza probatoria del documento protocolizado se rige por las disposiciones establecidas para los instrumentos públicos.

Tercero.- Que se trate del original de un instrumento privado, la copia no permite comprobar la autenticidad del documento que se requiere protocolizar.

EFFECTOS.- Además de la conservación del documento, el efecto propio de la protocolización consiste en convertir el instrumento privado en instrumento público. Su fuerza probatoria se registrará por los principios establecidos para los instrumentos públicos y por consiguiente, hará plena fé de su contenido hasta en tanto no se impugne o ataque por falsedad.

Pero la protección de la fé pública sólo se extiende a todo aquello que aparezca comprobado o hecho por el Notario dentro de los límites de su competencia (con rela---

ción a la materia, el territorio y la persona). Fuera -- de lo que aparezca comprobado o hecho por el oficial Público, el documento protocolizado se encuentra en la misma condición del instrumento privado (en cuanto a su sinceridad, a la verdad de su fecha, etc.).

El instrumento privado se convierte en instrumento público desde el día en que el juez ordenó la protocolización. Sin embargo, y por lo que claramente se percibe, se está obligado a replicar que la palabra "protocolización", se deriva de la palabra protocolo, y por tanto este vocablo le sirve de apoyo para comunicar la idea que denota, por ende, para definirla como acción y efecto de incorporar al protocolo una escritura matriz u otro documento que -- demande ésta formalidad.

En suma a lo anteriormente expuesto es indispensable resaltar la importancia que dá la legislación Argentina en cuanto que es requisito primordial para que la protocolización surta sus efectos, agregarle al documento en el -- momento mismo de presentarse con el fedatario público -- (Notario), el ordenamiento que deberá emanar de una autoridad judicial, como lo es un juez competente, aunque en ningún momento se especifica si éste ordenamiento surte efectos y es necesario en todo tipo de operación ó únicamente para cierto tipo de actos, el sustentante, entien-

de en base al concepto vertido, que éste requisito es ne
cesario para todo tipo de actos jurídicos no así en el -
Derecho Positivo Mexicano, ya que en éste se requiere la
orden judicial para acudir con el fedatario público, só-
lo en ciertos tipos de actos, y no en todos, ejemplo de
estos son en el Derecho Civil, las informaciones de domi
nio, de posesión, etc., y del familiar, la liquidación -
de la sociedad conyugal en casos de divorcio, etc. En -
cuanto a las demás formas del procedimiento así como de-
los requisitos para proceder a efectuar o realizar una -
protocolización son semejantes a los aplicados en México.

INSCRIPCION DEFINITIVA.

El procedimiento Registral se manifiesta a través de -- una serie de actos encadenados unos a otros hasta lle-- gar a su inscripción definitiva y entrega del documento al interesado.

El procedimiento de Inscripción Registral consta:

- 1.- Presentación del documento por el interesado, en -
Oficialía de Partes.
- 2.- Distribución de los documentos a las Secciones co--
rrespondientes.
- 3.- Calificación Registral.
- 4.- Calificación Fiscal.
- 5.- Ejecución del acto: Ya sea de Inscripción, anota--
ción, constancia o certificación.
- 6.- Devolución del documento al interesado por trámite
agotado.

La primera etapa del procedimiento es la presentación - del documento, que es el acto procesal por medio del --

cual se entrega en la Oficialia de Partes el Título o Solicitud de que se trate. Es la apertura o inicio del procedimiento Registral, que debe de entenderse como la manifestación de voluntad del solicitante para que determinado acto jurídico quede inscrito con la finalidad de su publicidad legal en el caso concreto.

Así el Artículo 3010 del Código Civil vigente nos indica; "La Inscripción de los Títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el Notario - que haya autorizado la escritura de que se trata".

La realidad nos indica que no son siempre los notarios o los interesados quienes se apersonan para diligenciar el negocio, sino también, los gestores u otros terceros encargados de dicho trámite.

Presentado el documento el oficial de partes procederá a estampar en parte visible el sello del reloj marcador -- que contiene la fecha y la hora de presentación del documento respectivo.

Independiente de lo señalado, los documentos deberán ostentar el número progresivo que les corresponda, según - el orden de su presentación y además, el sello indicador

de la sección a que corresponde.

El encargado de la oficialia de partes entregará a quien presente el documento una boleta respaldando el documento que ingresó para su registro, con el número respectivo de entrada. Dicha boleta es necesaria para exigir la devolución del documento respectivo.

Tomando en cuenta que son múltiples y de muy diversa índole las solicitudes que se presentan en Oficialia de -- Partes, sólo haremos referencia a las inscripciones motivo de este trabajo, como son:

- 1.- Información de Dominio.
- 2.- Contrato de Compra Venta.
- 3.- Donación.
- 4.- Permuta.

La segunda etapa del procedimiento Registral es la anotación del acto solicitado en el Libro de entradas y salidas, esta anotación en el libro respectivo, es el acto - por medio del cual el encargado de esta función, toma no ta del documento de que se trata, operación, intervinien tes, notario, etc., anotando en el libro en cuestión los datos mencionados, con el objeto de tener control sobre el propio documento.

La tercera etapa del procedimiento registral es la dis--

tribución de los documentos con arreglo a las Secciones correspondientes para su calificación registral y esto -- corresponde hacerlo al clasificador de documentos el -- cual se enterará del contenido sin entrar a fondo en el análisis del mismo. Lo cual será por riguroso orden, -- atendiendo a la hora y fecha de entrada, con el fin de -- que opere de manera efectiva y fehaciente al derecho de prelación.

La cuarta etapa del procedimiento, es la calificación registral; esta fase es de mayor importancia, si tomamos -- en cuenta que deriva de la potestad conferida por el Estado al Registrador. Con base en el examen del documento, el calificador emitirá un dictamen en cuanto a la -- procedencia o improcedencia de la inscripción, ya que, -- practicada ésta y con arreglo al principio registral de legalidad, el derecho inscrito queda legitimado y pasará a ser verdad legal, mientras no exista prueba en contrario.

La quinta etapa del procedimiento es la calificación fig cal; este acto procede a su cuotización correspondiente y debe de exigirse, no sólo el pago por concepto de derechos de registro, sino también la comprobación de haber sido cubierto en las oficinas correspondientes, los impuestos por concepto de las operaciones consignadas en --

el documento, verificado todo lo anterior se procederá a formular la cuotización de los derechos que cause el documento presentado a registro, con arreglo a las tarifas vigentes en este caso en la Ley General de Hacienda vigente.

La sexta y última etapa del procedimiento registral es la ejecución del acto solicitando: Inscripción, anotación, certificación o constancia. Es aquí donde se cumple propiamente hablando con la esencia del acto registral. Con la inscripción en los folios destinados al efecto culmina prácticamente la función registral, por lo tanto la materialización del acto se realizará tomando en cuenta el tipo de operación de que se trate.

EFFECTOS JURIDICOS.

Como ya se dijo anteriormente en el inciso que tratamos lo referente a los Derechos Posesorios, éstos no son -- otra cuestión que un simple hecho; una persona goza de una cosa y esta aparenta ser la propietaria de un bien determinado, con esta acción no podemos decir o asegurar que existe una relación de tipo jurídico. Pero si tenemos presente que este hecho producira efectos de derecho;

I.- La posesión es protegida en si misma: Este efecto surtira desde el momento mismo que se tenga la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el término de Ley siendo de cinco años cuando se ha poseido de buena fé.

"El que entra en la posesión en virtud de un título su-ficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho". (3), y en un término de diez años de mala fé. A contrario sensu, podemos definir al poseedor de mala fé. "Bona fides est illoesa conscientia putantis rem -- esse", (la buena fé es la conciencia ilesea de pensar que la cosa es propia". La buena fé tiene título; la mala -- no lo tiene: "possideo quia possideo"; poseo porque poseo. Estos términos que marca la Ley deberán contar deg

(3) Código Civil para el Distrito Federal.- Edit. Porrua.- Quincuagésima Quinta Edición, México, D. F. 1987.- Pág. 189.

de el momento mismo de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

II.- La posesión conduce a la adquisición de la propiedad:

A).- El poseedor gana los frutos en ciertas condiciones:

B).- Puede así mismo convertirse en propietario de la misma casa, bien sea:

- a) Inmediatamente, en el caso de cosas sin dueño y por medio de la ocupación.
- b) Al cabo de cierto tiempo, a través de la información de dominio o prescripción.

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

- 1.- El Registro Público de la Propiedad en México, no es una Institución reciente, parte de su origen - lo encontramos principalmente en la Civilización Romana, representada ésta en el Derecho Clásico y Derecho Justiniano, ya que de éstos se deriva el tradicional Derecho Moderno, y aunque no existió ningún medio de publicidad parecido a nuestro actual sistema de registro, sí encontramos dentro de ellas figuras jurídicas relacionadas con la transmisión de la propiedad inmobiliaria, que constituyen el antecedente de lo que hoy conocemos como Derecho Registral.

- 2.- Como fuente y antecedente de nuestro actual sistema registral, el Alemán es el prototipo del sistema registral mexicano, ya que la finca es considerada como la unidad básica del registro, y a cada una se le abre una hoja inscriptora propia, en la que se contienen los actos jurídicos inherentes a la misma, por lo que puede decirse que este sistema es antecedente directo del que en la actualidad se aplica en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, mediante la utilización de Folios Reales.

- 3.- Es necesario hacer resaltar la importancia que el Registro Público de la Propiedad tiene como Institución, así mismo como factor determinante para - robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, -- dar protección al tráfico jurídico, y con ello fo mentar el crédito territorial de un Estado y todo ello gracias al cumplimiento de la función social que lo caracteriza, siendo esta la de dar publici dad a los actos jurídicos que a este competen.
- 4.- Sin vacilación alguna los principios registrales vienen a ser la base a través de los cuales se - regula el procedimiento registral; además de ser vir de guía, economizar preceptos y facilitar el entendimiento del sistema registral, así como su organización.
- 5.- El Tracto Sucesivo, también conocido como Tracto Continuo, consiste en la obligación que tiene el registrador de inscribir en forma sucesiva, los cambios de propietario que sufre un bien inmueble.
- 6.- El consentimiento en los actos de Registro Públi- co, es un principio y elemento indispensable, para poner a funcionar la maquinaria registral a través de su debido procedimiento, ya que el consentimi- ento es la declaración mediante la cual se faculta

al registrador para practicar una inscripción determinada y sólo puede autorizarlo para tal acto el titular del derecho afectado.

7.- La inscripción en materia registral, debemos entenderla como el acto procedimental mediante el cual el registrador observando las formalidades legales, materializa en los libros o folios correspondientes el acto o los actos jurídicos, utilizando la forma escrita, para dejar constancia fehaciente de la legalidad de dichos actos, permitiendo con esto la legalidad de los mismos; y por ende, estará produciendo efectos contra terceros, siendo éste el alcance de inscripción, y el efecto sería la publicidad que la inscripción le da a los actos jurídicos.

8.- Se precisa de las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en lo relativo a las informaciones Ad-Perpetuam, a que se refiere el Capítulo V del Título Décimo Quinto, a efecto de adecuarlo a la dinámica jurídica de las reformas al Código Civil para el Distrito Federal del año 1979, en razón de que todavía se contemplan los conceptos de información Ad-Per

petuam, en lugar de Inmatriculación dentro de la cual se contempla la información de dominio y de posesión como unas de sus formas.

- 9.- Es importante hacer resaltar que de hecho y en la vida práctica la información de dominio a su terminación en cuanto a procedimiento se refiere, -- el Juez emite su fallo, es considerado éste como una sentencia definitiva, no debe ser considerado éste como tal, toda vez que dentro de este acto procedimental no se perjudican personas determinadas, debido esto a la ausencia de litigio y de partes en conflicto; no hay partes adversas; existen tan sólo uno o varios solicitantes a --- los cuales no se trata de satisfacer coactivamente una pretensión procesal, no se les resuelve un conflicto en cuanto a tutelar un derecho, sino únicamente se establecen garantías contra las lesiones futuras que pudieran sufrir los derechos de la parte, tal es el caso de un interesado que promueve su información de dominio, el que obtiene a su favor una resolución declarativa jurídicamente perfecta para que no participe de la naturaleza de una sentencia.

- 10.- La resolución dada por una autoridad judicial -- (Juez), en la cual se ordena la inmatriculación,

(siendo la información de dominio una de sus formas) de una finca, no debe ser considerada como - el objeto de la inscripción pues hay que tomar en cuenta que con esto lo único que se persigue es - incorporar esta finca al sistema registral para - que con esto surta sus efectos declarativos dicha resolución.

11.- La figura jurídica de información de dominio en - la vida práctica registral debe considerarse de - trascendental importancia, por lo tanto es conveniente que cuente con una mayor simplificación y prelación en cuanto a las demás operaciones jurídicas que son presentadas ante el Registro Público de la Propiedad para su correspondiente inscripción, ya que en la actualidad es sumamente -- engorroso y tardado su procedimiento registral y todo esto debido a un excesivo número de requisitos que para su trámite se imponen.

12.- Los efectos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, tiene como objeto y fin principal impedir que se anote o se inscriba otro título de fecha igual o anterior al inscrito o anotado relativo a los mismos bienes o derechos reales o personales y que se le oponga o sea incompatible; y -

anunciar a todo el mundo, "erga omnes", sus efectos legales de que el derecho inscrito existe y pertenece al titular de una inscripción de dominio o de posesión de un inmueble o mueble, e indica -- las personas a favor de quienes se encuentran los derechos reales o personales que regirán sobre -- esas inscripciones.

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

- 1.- A. BORDAS GUILLERMO
"Manual de Derechos Reales"
Edit. Perrot.
Buenos Aires 1976.
Unica Edición.

- 2.- ARGENTINO I. NERI
"Tratado Teórico y Práctico de
Derecho Notarial".
Edit. De Palma.
Buenos Aires, 1971.
Tomo IV.

- 3.- ARAUJO VALDIVIA LUIS
"Derecho de las Cosas y Derecho
de las Sucesiones".
Edit. Cajiga.
Puebla, Pue., 1980.
Primera Edición.

- 4.- COLIN SANCHEZ GUILLERMO
"Actualización Registral en
México".

Edit. Dirección General del Registro
Público de la Propiedad.
México, 1982.
Unica Edición.

5.- COLIN SANCHEZ GUILLERMO
"Procedimiento Registral de la
Propiedad".

Edit. Porrúa, S. A.
México, 1979.
Tercera Edición.

6.- CASTAN TOBEÑAS.
"Derecho Civil Español Común
y Foral".

Edit. Madrid.
Madrid, España, 1964.
Volúmen I, Tomo II.

7.- CASTRO MARROQUIN MARTIN.
"Derecho de Registro"

Edit. Porrúa, S. A.
México 1962.
Unica Edición.

- 8.- CARRAL Y DE TERESA LUIS
"Derecho Notarial y Derecho Registral"
Edit. Porrúa, S. A.
México 1979.
Cuarta Edición.
- 9.- DE PINA RAFAEL
"Derecho Civil Mexicano"
Edit. Porrúa, S. A.
México, 1983, Tomo II
Novena Edición.
- 10.- DE PINA RAFAEL
"Diccionario de Derecho"
Edit. Porrúa, S. A.
México 1985.
Décima Tercera Edición.
- 11.- GONZALEZ JUAN ANTONIO
"Elementos de Derecho Civil"
Edit. P. Trillas, S. A.
México 1980.
Cuarta Edición.
- 12.- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO
"Derecho de las Obligaciones"

Edit. Cajiga
Puebla, Puebla, 1980.
Cuarta Edición.

13.- IBARROLA ANTONIO DE
"Cosas y Sucesiones"
Edit. Porrúa, S. A.
México, 1981.
Quinta Edición.

14.- ORTOLAN M.
"Instituciones de Justiniano"
Edit. Madrid.
Madrid, España, 1884.
Unica Edición.

15.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL
"Compendio de Derecho Civil"
Edit. Porrúa, S. A.
México, 1982. Tomo IV
Décima Cuarta Edición.

16.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL
"Derecho Civil Mexicano"
Edit. Porrúa, S. A.
México 1981, Tomo III
Quinta Edición.

17.- SOTO ALVAREZ CLEMENTE

"Frntuario de Introducción al
Estudio del Derecho y Nociones
de Derecho Civil".

Edit. Limusa, S. A.

México 1985.

Tercera Edición.

L E G I S L A C I O N

- 1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
Edit. Porrúa, S. A.
México, 1986,
Septuagésima Novena Edición.

- 2.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
Edit. Porrúa, S. A.
México, 1987.
Quincuagésima Quinta Edición.

- 3.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES
PARA EL DISTRITO FEDERAL.
Edit. Porrúa, S. A.
México, 1986.
Trigésima Segunda Edición.

- 4.- LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO
DEL DISTRITO FEDERAL.
Edit. Porrúa.
México, 1987.
Novena Edición.

- 5.- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE
LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

Edit. Porrúa, S. A.

México, 1987.

Quincuagésima Quinta Edición.

O T R A S F U E N T E S

- 1.- MEMORIA DEL SEGUNDO CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL.
Ed. Gobierno del Estado de Chihuahua.
México, 1977.

- 2.- PONENCIAS DEL TERCER CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL EN LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS.
Ed. Libros de México, S. A.
México, 1978.

- 3.- DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.
Memorias del III Congreso Nacional del Derecho Registral, en la Ciudad de -
Aguascalientes, Ags.
Ed. Libros de México, S. A.
México, 1980.

4.- MEMORIA DEL CUARTO CONGRESO INTERNA-
CIONAL DE DERECHO REGISTRAL.

Ed. Libros de México, S. A.

México, 1980,

Tomos I y II.

5.- DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

Actualización Registral en México.

Ed. Libros de México, S. A.

México, 1982.

6.- MEMORIAS PRIMER SEMINARIO NACIONAL
SOBRE NOTARIADO Y REGISTRO.

Ed. Talleres de Boletín e Información
del Registro Público de la Propiedad
del Distrito Federal.

México, 1983.