

311 2ci

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"



ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE INMATRICULACION DE INMUEBLES

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JUAN CARLOS VELASCO CALZADA

ASESOR: LIC. RAUL CHAVEZ CASTILLO





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.

INTRODUCCION.

En virtud de que nuestro país, ya en las albores del siglo XXI registra, principalmente la capital de la república, un intenso tráfico en materia de compra venta de inmuebles, aunado esto al creciente aumento de la población y en consecuencia el incremento de zonas con asentamientos humanos irregulares, situaciones tales que obligan al gobierno del Distrito Federal a establecer normas y programas con el fin de dotar de servicios a esas zonas marginadas, comprendiendo esos servicios no únicamente los elementales de agua, drenaje, alumbrado, entre otros, sino que se les dé certeza jurídica a los poseedores de esos predios, mediante título jurídicamente formal y sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Por tal motivo y dado que el Derecho Registral ha sido objeto de reformas y modificaciones, con el fin de darle ingreso a las fincas que no obran inscritas en el Registro Público, creemos que es necesaria una nueva reglamentación registral confiable, ya que los propietarios de esos bienes inmuebles deben tener la seguridad jurídica suficiente de que su derecho de propiedad sea oponible a terceros; sin embargo, el problema radica en que la inscripción en el Registro Público de bienes por vez primera, debe reunir para su realización, una serie de eventos a fin de que sea en verdad confiable y proporcione una real seguridad jurídica a los titulares de los bienes no afectos al mismo.

Por tal razón, es que se instrumentó el presente trabajo y, para tales efectos, se dividió en cuatro capítulos.

En el primero de ellos, mencionamos algunos antecedentes

de la Institución del Registro Público, haciendo referencia al Derecho Romano y algunos países como Francia, Alemania, España y posteriormente al nuestro.

Se estudian también los denominados principios registrales que rigen a la institución que nos ocupa.

Para comprender mejor el funcionamiento, áreas y oficinas que lo conforman, detallamos las mismas en un punto por separado.

En el segundo capítulo, pretendemos explicar el procedimiento normal para la inscripción de un acto determinado en el Registro, desde la presentación del mismo en la oficialía de partes, hasta que es devuelto a ella una vez que se ha practicado la inscripción del acto de que se trate. Especial comentario merece la calificación registral, ya que resulta fundamental para la labor que desempeña el Registro Público, pues en ocasiones hay exceso de ella. Por último tratamos lo relativo a los efectos de inscribir el documento en cuestión.

De la Inmatriculación nos habla el capítulo tercero: se hace breve historia del procedimiento inmatriculatorio, de los tipos de inmatriculación que existen en nuestro derecho, del procedimiento a la luz de la reglamentación anterior a la vigente, de la vigente y se ensaya por último, una crítica modesta en relación a esta figura.

En el cuarto y último capítulo se hace referencia a la intervención del Juez de lo Civil en relación al procedimiento Inmatriculatorio y la derogación de diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en el tema de Registro Público.

Como parte final, la inscripción de la posesión apta para prescribir un inmueble en el término permitido por la ley, así como la de la inscripción, previos los requisitos vertidos a lo largo del presente trabajo, del título que declare que el poseedor se ha convertido en propietario.

El objetivo del presente trabajo consiste en proponer un procedimiento inmatriculatorio que proporcione mayor certeza y seguridad jurídica a las personas que son poseedores de bienes inmuebles que no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad, ya que la legislación existente en esa materia, resulta poco confiable y redundante en la poca seguridad que ofrece a esos poseedores.

I N D I C E.

" ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE INMATRICULACION DE INMUEBLES "

pag.

INTRODUCCION.

CAPITULO I.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.1.- En el Extranjero.-----	1
1.2.- En México.-----	15
1.3.- Principios Registrales.-----	20
1.4.- Organización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.-----	34

CAPITULO II.- DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

2.1.- Solicitud-Presentación.-----	43
2.2.- La Calificación Registral.-----	52
2.3.- Inscripción y Materialización Definitiva.-----	60
2.4.- Efectos de la Inscripción.-----	72

CAPITULO III.- LA INMATRICULACION.

3.1.- Antecedentes Históricos.-----	77
3.2.- Tipos de Inmatriculación.-----	91
3.3.- Del procedimiento para la inmatriculación-----	99
3.4.- Reformas del siete de enero de mil novecientos ochenta y ocho al Código Civil para el Distrito Federal en materia de Inmatriculación y al Regla-	

mento del Registro Público de la Propiedad del	
Distrito Federal. -----	108
3.5.- Crítica a las Reformas. -----	116
CAPITULO IV.- METODO UNICO DE INMATRICULACION	
PROPUESTO.	
4.1- Eliminación de la Inmatriculación Adminis-	
trativa. -----	124
4.2.- Intervención del Juez de lo Civil. -----	131
4.3.- Inscripción de la Posesión o del Dominio. -----	139
CONCLUSIONES. -----	146
BIBLIOGRAFIA. -----	149

CAPITULO I

1.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Consideramos pertinente referirnos en primer término a los antecedentes históricos de algunas regiones de Europa, para posteriormente ubicarnos en el ámbito nacional.

A) R O M A

Se ha querido ver como antecedente remoto de la Institución del Registro Público de la Propiedad, a las Instituciones de origen romano, como son: La Mancipatio, In Iure Cessio y la Traditio, que si bien es cierto, no contemplan los actuales principios registrales de publicidad ni de inscripción pero constituyen el origen de algunos contratos que se prevén en nuestro derecho, también lo es que, de alguna manera, fueron determinantes para la configuración de posteriores reglamentaciones, razón por lo cual a continuación analizaremos tales figuras.

LA MANCIPIATIO

La Mancipatio era una forma solemne de adquirir la propiedad de las cosas denominadas "res mancipi" que son: "terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres rústicas en relación con ellos, esclavos, animales de tiro y carga". (1)

(1) Margadant S. Guillermo "Derecho Romano" Editorial Esfinge, S.A. octava edición. México. 1978. pag. 230.

Continúa diciendo el maestro Margadant: "se requiere para ella -modo solemne mancipatio- la presencia de cinco testigos, las dos partes -comprador (mancipatio accipiens) y vendedor (mancipio Dans)- un Libre Pens (portabalanza) una balanza y un pedazo de bronce (símbolo del precio, recuerdo de una época premonetaria).

En caso de resultar que el derecho de propiedad del vendedor fuera imperfecto, de modo que el comprador tuviera que entregar el objeto a un tercero con mejor derecho (evicción), el comprador podía reclamar del vendedor una indemnización de dos veces el precio pagado". (2); es este sin duda, el antecedente de nuestro actual saneamiento para el caso de evicción en materia de compraventa de Inmuebles.

De lo anterior se desprende que esta forma de contrato que se comenta, reviste formalidad muy marcada pero, no obstante su forma rudimentaria, es considerado por algunos tratadistas como antecedente del actual Registro Público.

El procedimiento para la Mancipatio era el siguiente:

El Libre Pens (portador de la balanza) pronunciaba las palabras rituales de la Mancipatio, ponía su mano sobre la cosa que iba a ser enajenada, (un puño de tierra en un plato de la balanza, que significaba el terreno o predio; por el otro, un pedazo de bronce, que significaba el precio pagado por la cosa, de

(2) Idem. pag. 263.

terminándose así, que el precio pagado por el bien, era equitativo) golpeaba la balanza con una rama de árbol, todo esto ante la presencia de los cinco testigos mencionados.

Es de advertir que, en relación a la actual característica del Registro -Seguridad Jurídica, entre otras- "la mancipatio con sus gestos, el lingote y la balanza, que solo tenían el valor de símbolos, únicamente ofrecía mera trascendencia publicitaria o de contestación o prueba de las transferencias, estando ausente de ella, toda idea de protección a terceros". (3)

Al parecer el maestro Roca Sastre omitió mencionar que sólo los cinco testigos, así como el comprador y vendedor, tenían conocimiento de la transacción que ante ellos se operaba; sin embargo, éstos tenían la obligación de velar porque el contrato fuera respetado dentro de la comunidad.

IN IURE CESSIO

Otra de las formas de adquirir la propiedad era la llamada In Iure Cessio, la cual consistía en un "pleito ficticio", que según las XII Tablas, el adquirente y el enajenante sostenían ante el pretor, en el cual el llamado enajenante-demandado, no oponía defensa, en tal virtud y por la falta de defensa del mismo, el pretor reconocía que el derecho correspondía al adquirente

(3) Roca Sastre y Roca Mancunill. "Derecho Hipotecario", Tomo I. Séptima Edición. Editorial Bosch, Barcelona 1979. pag. 2.

-demandado, operando con esto la In Iure Cessio.

Esta formalidad de compraventa, que como dijimos antes, era llevada ante un pretor (olvidándose del Libre Pens y la balanza, amén de los testigos) no se limitaba a las ventas de inmuebles, "sino que extendía su campo de acción a figuras como la Manumissio, o sea, la liberación de un esclavo, la constitución de servidumbres, el traspaso de la patria potestad (adopción) o de la tutela." (4)

De este modo, los formalismos van dando lugar a la aparición de un derecho más ágil en cuanto a la rapidez y seguridad con que era aplicado, redundando, en consecuencia, en un mejor derecho para los adquirentes.

Consideramos que esta forma de adquirir la propiedad constituye otro antecedente del Registro Público de la Propiedad, pues, si bien es cierto, sólo las personas que intervenían en el acto conocían de la transmisión del inmueble, éste no era ya oculto ni tenía un carácter evidentemente privado y carente de toda validez ante terceros.

LA TRADITIO

Con el objeto de regular la adquisición de propiedad civil durante la época justiniana (ya en el derecho de gentes) empieza a perfeccionarse este modo de adquirir la propiedad.

La Traditio consistía en una simple transmisión de pose-

(4) Margadant S. Guillermo. Op. Cit. pag. 105.

sión de las cosas, es decir, en la entrega simple de ella, con ausencia de normas o formalidades legales. Para que ésta operara, debíanse llenar los siguientes requisitos.

a). Que la persona que transmite el bien, pueda disponer de la cosa con carácter de dueño.

b). La posesión que transmite se haga efectiva a los bienes del adquirente.

c). Previa a la Traditio, debe existir un negocio jurídico.

No es el fin del presente trabajo determinar si la simple transmisión de la posesión o si es necesario el pago de la misma, para que se considere como propietario al adquirente.

Por nuestra parte consideramos únicamente que, siguiendo nuestro derecho positivo, sólo transmitiéndose la posesión y satisfecho el pago respectivo, hay cambio de propietario, según lo previsto en el artículo 1886 del Código Civil para el Distrito Federal.

Hemos dicho anteriormente que la Traditio estaba exenta de normas o formalidades, esto significa que sólo en contadas ocasiones se hacía por escrito, el cual tenía únicamente efectos probatorios.

Al respecto, el tratadista español Roca Sastre sostiene lo siguiente: "sin negar que en algunos territorios del imperio, pudiera prevalecer la transmisión en el sentido de hacerla constar por escrito, e incluso con su registración en juzgados, consejos u otros organismos oficiales, no obstante la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas, la

registración era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar sólo para efectos probatorios o de mera documentación. Substancialmente el sistema romano consideró la transmisión inmobiliaria como un acto meramente privado que no requería para su validez y eficacia del cumplimiento de formalidad alguna, y con ese carácter fue existiendo en ese sistema de no publicidad o clandestinidad en derecho intermedio". (5).

Este incipiente proceso de registración, aunque sea sólo de algunos actos, creemos que constituye la visualización de algunos puntos que más tarde llegarían a formar parte de los fines del Registro Público, verbigracia: la publicidad a terceros que actualmente ostenta.

B) F R A N C I A

Por lo que respecta a este país, durante la edad media existía una clandestinidad total en lo que a transmisiones civiles se refiere, era común que la venta se considerase perfecta sin llevarse a cabo la entrega real, con el consecuente peligro de que alguna cosa fuese vendida en más de una ocasión por su propietario, o bien, sin saber si sobre la finca en cuestión, pesaba algún gravámen.

Contrastando con lo anterior, en provincias como la llamada Artoris y Picordia, se garantizaba al comprador con la toma de posesión -saisine- o bien con una declaración que se presenta-

(5) Roca Sastre y Roca Mancunill. Op. cit. pag. 55.

ba al juez de la demarcación donde se encontraba el inmueble, llamado Mantisement.

Existían los "decrets volontaires" en provincias como Bretaña, los cuales consistían en que la persona que iba a enajenar algún bien, citaba a los acreedores de los gravámenes que pesaban sobre el inmueble, para que, en consecuencia, los compradores tuvieran conocimiento de ellos y poder así decidir entre adquirirlos o no.

No obstante lo anterior, había confusiones en virtud de que no se sabía a ciencia cierta cuales eran los gravámenes más antiguos para así poder determinar la preferencia en el cobro de los mismos.

Es hasta el reinado de Enrique III -1591- cuando por un Edicto, se declaran sujetos a registro los contratos de arrendamiento o de venta, cuyo costo excediese de cinco escudos. Sin embargo, por presiones de los terratenientes de la época, cuyo principal interés consistía en que siguieran ocultos los gravámenes que sobre fincas recaían, es derogado el anterior edicto siete años más tarde.

Por decreto de junio de 1606, expedido por un ministro de Enrique IV, se ordenó dar publicidad a determinados contratos como la hipoteca, el cual se vió nuevamente obstaculizado por los poderosos de la época.

El uso de los "Decrets Volontaires" se fue extendiendo, haciendo a un lado los anquilosados "Saisine y Mantisement", hasta que Luis XV publicó un edicto llamado "Deliberaciones", así como una disposición del 23 de junio de 1772, en el que se crea-

ron las llamados "litties de ratificación" (cédula de ratificación), en virtud de las cuales, se podía determinar con facilidad si los bienes que se pretendían comprar, se encontraban libres o no de alguna carga.

Estas cédulas permitían que, quienes las adquirían, permanecieran imperturbables en su propiedad, quedando a salvo del pago de cantidades adeudadas por anteriores propietarios del bien. Esto se llevaba a cabo con la publicación de edictos en el lugar de la ubicación del inmueble, con el fin de que los acreedores comparecieran a que se les pagara antes de la contratación la cédula respectiva.

Como vemos, este constituye un antecedente más representativo de nuestro actual Registro Público, quedando pendientes para posterior capítulo, las diferencias entre los diversos sistemas registrales en la actualidad.

C) A L E M A N I A

En este país, las transmisiones de propiedad se llevaron a cabo en el terreno mismo de la finca objeto de venta, mediante la entrega simbólica de la misma.

Existía también la transmisión judicial, misma que se efectuaba al principio como su antecedente romano: La In Iure Cessio, y cuyo procedimiento era el siguiente:

Las partes declaraban ante el tribunal que una finca iba a ser transmitida, y, previa petición del adquirente, se emitía una sentencia que certificaba la transferencia de la propiedad.

En este momento, la entrega corporal era ya innecesaria

para que operara la transmisión, puesto que ante la propia autoridad, se emitían títulos justificativos de la propiedad que eran archivadas debidamente.

Posteriormente, en algunas ciudades de Alemania, las investiduras o acuerdos de transmisión de propiedad inmueble se registraban en libros especiales, libros que en un principio, llevaron orden cronológico, sin hacer distinción de las fincas entre sí o bien de los propietarios de ellas.

Llegaron a equipararse entre sí en un momento dado, la inscripción en los libros, el testimonio judicial y el documento justificativo de la propiedad.

Con el transcurso del tiempo, el registro de la transmisión de fincas, se practicaba mediante acuerdos declarados ante el tribunal en relación a la modificación jurídica que sobre las ellas recaían.

El Código Civil Alemán de 1896, en materia de Registro Público, estaba basado en la Ordenanza del Registro del 5 de agosto de 1835 y en la expedición de las leyes prusianas del 5 de mayo de 1872. Originalmente, la organización del Registro estaba a cargo de los Estados, es hasta la citada ordenanza de 5 de mayo de 1835 en que se regula de manera uniforme en todos los Distritos, inspirada nuevamente en la ley prusiana.

Consideramos que este incipiente Registro Alemán, constituye un acercamiento a nuestra actual legislación, pues se vislumbra ya la anotación o control que debe llevarse por fincas, sistema que a la fecha todavía se practica en esa nación.

D) E S P A Ñ A.

Se pueden establecer tres épocas para la determinación de la constitución del Registro Público de la Propiedad en ese país y su perfeccionamiento, a saber:

- a).- Publicidad Primitiva.
- b).- Iniciación del Régimen de Propiedad inscribible.
- c).- Consolidación del Régimen de Publicidad.

a).- Publicidad Primitiva.

No existen datos precisos ni descripciones de los formalismos seguidos para las transmisiones de dominio, sin embargo, tenemos conocimiento de la Robración, "que es una forma de publicidad consistente en la notificación pública y solemne hecha por carta o escritura de la venta dirigida a afirmar el derecho del comprador en el dominio o disfrute de la finca, comparándose contra reivindicaciones de un tercero." (6).

El Jurista Joaquín Escriche afirma que ROBRA es: "La escritura o papel autorizado por hacer constar la compra y venta de las mercaderías presentadas en la aduana" (7); pero es hasta el año de 1528, cuando las Cortes de Madrid, hicieron petición al Rey Don Carlos y la Reyna Doña Juana de que".....mande que todos

- (6) Roca Sastre y Roca Mancunill. Op. Cit. Tomo III pag. 345.
- (7) Escriche Joaquín. "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia". Librería de Rosa y Bouret, Paris. 1858. pag. 1446.

los censos y tributos que se hicieran que los que así lo vendieren, o los escribanos ante quienes pasaren sean obligados después de hechos los contratos de llevarlos ante el escribano del consejo del lugar donde pasare dentro de treinta días: Porque de allí se sepa lo que se acensua e tributa: porque será esto causa de que ninguno venda más de una vez lo que quisiere; porque muchas veces acaece lo contrario" (8).

Esta disposición se encuentra en la Novísima Recopilación, Ley 2, Título XV, Libro X.

Como vemos, se limitó exclusivamente a los censos (9) y tributos.

En la práctica, en muy contadas ocasiones se llevó a cabo tal inscripción, razón por la cual, hubo que esperar a la aparición del siguiente periodo.

b).- Iniciación del Régimen de Propiedad Inscribible.

Sin duda alguna, esta etapa o época tiene nacimiento al publicarse la pragmática de 31 de enero de 1768, en la que se crean los Oficios de Hipotecas, los cuales eran, de acuerdo al Diccionario

(8) Cfr. Artículo Primero de la Pragmática de 31 Enero de 1768 en Pérez Fernández del Castillo Bernardo "Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México". Segunda Edición Editorial Porrúa, México 1988. pag. 68.

(9) "Censo Enfitéutico". "El derecho que tenemos de exigir de otro cierto canon o pensión anual en razón de haberlo transferido para siempre o para largo tiempo el domicilio útil de alguna cosa raíz, reservándonos el directo; este Censo se llama también ENFITEUSIS como el contrato en que se establece; no puede constituirse sino por escritura pública; y se divide en perpetuo y temporal". Escriche Joaquín. Op. cit. pag. 433.

Razonado de Legislación y Jurisprudencia: "una oficina establecida en cada cabeza de partido para tomar razón de las escrituras que se otorguen ante los escribanos de los pueblos del Distrito, con el objeto de que puedan llegar a noticia de todas las compras, ventas, hipotecas, censos, tributos y cualesquiera otros gravámenes de los bienes raíces evitándose así ocultaciones y fraudes, y de que en caso de perderse los protocolos y originales puedan sacarse copias auténticas que los reemplacen" (10).

Ya hemos estudiado en la anterior época que los Censos o Tributos fuesen registrados, pero no es sino hasta este momento cuando se establece que: "Será obligación de los escribanos de ayuntamiento de las cabezas de partido tener, ya sea en un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos del Distrito, con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad, se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieran situadas las hipotecas, distribuyendo los asientos por años para que fácilmente pueda hallarse la noticia de las cargas, encuadernándolos y foliándolos en la misma forma que los escribanos lo practicaban en sus protocolos; y si las hipotecas estuvieren situadas en diferentes pueblos, se anotará en cada una de las que les correspondan" (11).

Lo anterior pone de manifiesto dos cosas: Primera, las inscripciones debían hacerse por el escribano del ayuntamiento,

(10) Iden. pag. 1295.

(11) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op. cit. pag. 68.

pues en esa época en España, existían diversos escribanos, uno de los cuales se encargaba de hacer las anotaciones a que se ha hecho mención. Segunda, vemos que la publicidad (principio registral por excelencia) va conformándose y extendiéndose como obligación de todas las personas que constituían sobre un bien alguna carga o gravámen, de tal suerte que la inscripción referida debía contener lo siguiente: "IV la toma de razón ha de estar reducida a referirla a dato o fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación o fundación; diciendo si es imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravámen de esta clase, y los bienes raíces gravados o hipotecados que contiene el instrumento, con expresión de sus nombres cabidas, situaciones y linderos en la misma forma que se expresará en el instrumento; y se previene que por bienes raíces, además de casas, heredades y otras de esta calidad inherentes al suelo, se entiendan también los censos, oficios y otros derechos perpetuos que puedan adquirir gravámen, o constituir hipotecas" (12).

Como dato interesante con respecto a las inscripciones de dichos documentos, cabe mencionar lo siguiente: "Los historiadores del Derecho indican que, en los oficios de hipotecas, para el registro se utilizaba la primera copia del documento formado por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio, con la referencia correspondiente al registro" (13).

(12) Idem. pag. 69.

(13) Colin Sánchez Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad" Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1979. pag. 21.

En virtud de que las anteriores disposiciones y posteriores Cédulas Reales no fueron aplicadas correctamente, el Consejo Real dictó una circular de fecha 22 de enero de 1816, en la que se insistía sobre la anotación en el Oficio de Hipotecas, de los gravámenes que sobre las fincas recaían.

c).- Consolidación del Régimen de Publicidad.

Es hasta la publicación de la "Ley Hipotecaria Española" de 1861 cuando se hacen desaparecer, mediante la obligación de inscripción de ellas, a las hipotecas generales.

El reconocido maestro Colín Sánchez nos dice: "Se afirma que la Ley Hipotecaria de 1861, es en realidad la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fé" (14).

Es con la aplicación de esta Ley Hipotecaria que se instituyeron por vez primera, en cuanto a su observación, dos de los principios registrales esenciales: Publicidad y Especialidad.

Dentro de los fines que copió posteriormente el Código Civil para el Distrito Federal de 1870 -que persiguió dicho Código- se encontraba que se pretendía hacer de dicha Institución, un verdadero índice de la propiedad inmueble, un censo confiable y veraz de esos bienes que conformaban las ciudades. Se hizo mención en ellas del procedimiento registral, los bienes sujetos a registro, cancelación de gravámenes y anotaciones preventivas entre otros.

(14) Idem. pag. 21.

2.- E N M E X I C O.

En América, con la aparición de culturas tan formidables como la Azteca o Mexica, asistimos después de varios siglos, a una reglamentación, si bien incipiente, de los pagos, tributos y tierras que corresponden al soberano. Desgraciadamente casi nada sabemos de ella, pues poca luz ofrece el llamado "Códice Mendocino" (15) que, aunque elaborado después de la conquista, nos presenta la forma en que era llevado el control por parte del soberano hacia los pueblos sojuzgados. No obstante las naturales limitaciones, podemos decir que en México, es el antecedente más remoto de la Institución que nos ocupa.

Consumada la conquista, todo cambió, por lo que respecta al Registro Público de la Propiedad, tenemos que determinar que se dependió en todo, (de la configuración, legislación y disposiciones) contenidas en las Siete Partidas, Novísima Recopilación, Pragmáticas y demás disposiciones dictadas en España.

- (15) Códice Mendocino." Se supone que este libro fue mandado pintar por el primer virrey, Don Antonio de Mendoza, para enviarlo al Emperador, Carlos V. El navío que llevaba el Códice por el año de 1549 cayó en poder de los corsarios franceses y el libro fué llevado a París. El manuscrito consta de tres partes: relación cronológica desde la fundación de la Ciudad de México, hasta los tiempos del segundo Moctezuma; la matriculación de tributos y las costumbres de los antiguos mexicanos. Entre sus láminas, la más notable es la que representa la fundación de la Ciudad de México, dibujada con gran armonía decorativa". Toussaint Manuel: "Arte Colonial en México". Universidad Nacional Autónoma de México. Segunda Edición-1983, pag. 21.

Primero, la solicitud de las Cortes de Madrid a los Reyes Católicos sobre la Reglamentación e inscripción de Censos y otros actos en el año de 1539; posteriormente, en 1587, en virtud de que la anterior cédula no fué observada debidamente, se volvió a reglamentar la petición mencionada.

En la Pragmática de 31 de enero de 1768, se mandó que se anoten en un libro o en varios, los gravámenes sobre bienes inmuebles, por parte de los escribanos del ayuntamiento, (en España) pero es hasta la Pragmática del 16 de abril de 1783 cuando en la Nueva España, se giran instrucciones para el establecimiento de los oficios de Hipotecas y la anotación de ellas.

Por Bando de 16 de julio de 1789, se publicó una Real Cédula sobre anotaciones de hipotecas en el que se indicaban "las reglas que habían de observarse en la creación de los enunciados oficios de anotadores de hipotecas, los cuales opinó que en México, Veracruz, Oaxaca, Tehuacán, Puebla, Guanajuato, Valladolid, Cuernavaca, Orizaba y Córdoba se estableciesen con separación de los escribanos de ayuntamiento y unidos a ellos en las demás jurisdicciones donde las hubiese y donde no, que fuesen anotadores los escribanos públicos o en su defecto, las justicias en calidad de jueces receptores". (16).

Durante el México Independiente, en el régimen centralista, estando como presidente Antonio López de Santa Ana, se

(16) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op. cit. pag. 79.

dictó la "Ley y Arancel sobre el oficio de hipotecas" el día 20 de octubre de 1853, mediante la cual se reglamenta la venta del Oficio de Hipotecas en pública almoneda. En este reglamento se habló de las operaciones que serían materia de registro y de como llevar a cabo la inscripción de los censos, testimonios de gravámenes, reconocimiento de títulos, buscas y prevenciones.

Cabe hacer mención de que, posteriormente a la consumación de la Independencia, hubo varios proyectos y códigos civiles anteriores al del 8 de diciembre de 1870, de los cuales hacemos breve relación.

1.- "Código Civil para el Estado de Oaxaca de 1828", no contienen en sus artículos, disposición alguna que nos hable del Registro Público de la Propiedad.

2.- "Proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829", que contiene algunos artículos relativos al Registro Público de la Propiedad, que no fue aprobado por la legislatura estatal, pero, no obstante ello, fue creado en 1832 un Registro General de Hipotecas en ese Estado.

3.- Don Vicente González Castro hizo en 1839 un ordenamiento sistemático que llamó "Proyecto de Código Civil Mexicano".

4.- En 1866 se expidió durante la vigencia del Imperio de Maximiliano, el Código Civil del Imperio Mexicano, del cual, fueron publicados sólo dos libros, estando ausente en ellos todo lo relativo al Registro Público de la Propiedad.

5.- Con fecha 29 de noviembre de 1867, se publica en el Diario Oficial del Supremo Gobierno de la República, la "Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal", en cuyos

artículos, se indicaba que los oficios de hipotecas seguirán actuando como tales hasta que se expida una Ley que los regule específicamente, la cual hubo de esperar hasta la aparición del Código Civil para el Distrito Federal de 1870.

En lo relativo a éste Código Civil, dejemos que el Licenciado Don Manuel Borja Martínez, conotado maestro, jurista y notario del Distrito Federal, nos ilustre al respecto:

"En un momento muy similar al en que se creó la ley de notarios y actuarios en 1867, se empieza también a preocupar don Benito Juárez por el Registro Público de la Propiedad. No acaba de entrar a la Capital de la República, después de haber vencido al imperio de Maximiliano de Austria, cuando le encarga a don José Ma. Iglesias, que hiciera un proyecto de Ley sobre hipotecas y Registro Público, don José Ma. Iglesias se pone a la tarea y hombre laborioso, en un par de años lo termina. Los periódicos de la época, "El Derecho" en concreto, nos dan noticia de este proyecto elaborado por don José Ma. Iglesias, el cual circula entre los abogados. Pero el Ministro de Justicia, don Antonio Martínez de Castro, tiene otros proyectos y piensa que no es conveniente el estar expidiendo leyes que van a quedar, en un momento dado, dentro del Código Civil. Recordemos entre paréntesis que el Distrito Federal padeció de falta de un Código Civil, Juárez en su primer Gobierno, allá en los años sesenta, había nombrado una comisión para hacer el Código Civil. La comisión que por circunstancias políticas había tenido que abandonar el proyecto, siguió-trabajado en tiempos de Maximiliano y los materiales de esa comisión, una vez que Juárez restableció la República, en el año de

1867 fue entregado a una nueva comisión que presidió don José María Iglesias. Hace su ley sobre hipotecas y Registro Público, y Martínez de Castro decide apoyar el proyecto del Código Civil y no la ley específica de don José María Iglesias. En estas condiciones la obra de Iglesias no llega a ser más que un proyecto y no es sino hasta el año de 1870, cuando por primera vez se le da una estructura al Registro Público de la Propiedad, ahí naturalmente se cambia también el sistema de oficio vendible y renunciabile, se habla ya de registradores con capacidades, se procura en que el registrador tenga cierta cultura de tipo jurídico." (17).

La regulación de la primera institución del Registro Público de la Propiedad aparece en el título XXIII, del libro tercero, en los artículos 3324 al 3366 del Código Civil de 1870.

Con fecha 28 de febrero de 1871 fué expedido el Reglamento del Título XXIII del Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la California. Como dato curioso es de hacerse notar que éste reglamento entró en vigor un día antes que el mismo Código que reglamentó, es decir, mientras el primero entró en vigor el 28 de febrero de 1871, el Código Civil lo hizo el 1o. de marzo de ese mismo año, trayendo como consecuencia la inconstitucionalidad del citado Reglamento.

En el Código Civil del Distrito Federal y Territorios de

(17) Cfr. Borja Martínez Manuel. "La función Notarial y el Registro Público de la Propiedad" conferencia sustentada en el "Primer Ciclo de Conferencias en el Registro Público de la Propiedad". Libros de México, 1979 pag. 116.

Baja California, de 31 de marzo de 1884, cuya entrada en vigor fué hasta el día 10. de junio de ese año, se dispuso lo siguiente:

"....habría oficinas del Registro Público de la Propiedad, en todos los lugares en que hubiese juzgados de primera instancia." (18)

Se expidieron después algunos reglamentos del Registro Público de la Propiedad, los cuales son los siguientes:

Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1921 y 21 de junio de 1940, un tercero de 3 de junio de 1953, que nunca entro en vigor, del 28 de diciembre de 1973, de 17 de marzo de 1979, 6 de mayo de 1980 y el último que sigue en vigor del 5 de agosto de 1988, mismos que serán objeto de estudio en un capítulo posterior, al tratar lo referente a Inmatriculación.

3.- PRINCIPIOS REGISTRALES.

Dentro de la estructura, organización y normas que rigen al Registro Público de la Propiedad, se halla una serie de principios, principios que, algunos juristas han calificado de necesarios, porque "sirven con eficacia al coadyuvar a la consecución del objetivo de seguridad jurídica perseguida" por el Registro Público de la Propiedad. (19)

Hecho lo anterior, pasaremos a relacionar diversos conceptos externados por diferentes juristas en relación con los

(18) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Op, cit. pag. 90.

(19) Coghlan Antonio. "Teoría general de Derecho Inmobiliario Registral". Abeledo-Perrot, Buenos Aires 1984. pag. 12.

llamados "Principios Registrales".

Para el extinto Notario Mexicano, Don Luis Carral y de Teresa (20) los Principios Registrales "Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidas con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son causa de enredos y embrollos de los que sólo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los Principios Registrales".

El tratadista español Roca Sastre al hacer referencia a la Carta de Buenos Aires indica que "los principios de Derechos Registrales son las orientaciones fundamentales que forman esta disciplina y dan las pautas en la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho Positivo". (21).

El mismo autor señala también que los principios registrales constituyen " el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico de la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones, esenciales o líneas directrices del Derecho Inmobiliario Registral". (22).

Para Cossio y Corral, los principios registrales son

- (20) Carral y de Teresa Luis, " Derecho Notarial y Derecho Registral " Décima Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1988. pag. 241.
- (21) Roca Sastre y Roca Mancunill. Op. cit. Tomo I pag. 524.
- (22) Idem. pag. 204.

"Creaciones Técnicas, instrumentos idoneos para conseguir en la realidad las finalidades especificas perseguidas por la institución registral." (23).

En resumen, podemos afirmar que si el Derecho Inmobiliario Registral constituye "el conjunto de normas legales que regulan la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble y la práctica, valor y efectos de sus asientos de inmatriculación registral de fincas, con sus modificaciones, y de las inscripciones de actas, resoluciones judiciales y administrativas registrales, y anotaciones preventivas admitidos". (24) Los principios registrales van a dar sustento y medios suficientes para obtener inscripciones en el Registro Público de la Propiedad que serian unicamente transcripciones del original, totalmente vacias de análisis por parte del Registrador, quien se va a apoyar en estos a fin de dar mayor eficacia y seguridad a las inscripciones que practica.

Pasaremos a analizar brevemente los principios registrales que comunmente ha aceptado o seguido la doctrina.

a).- Principio de Publicidad.

Considerado por los tratadistas como el principio registral base de esta institución, pues deriva su nombre de que el Registro es público, es decir cualquier persona puede tener acceso a él.

(23) Citado por Coghlan Antonio, Op. cit. pag. 11.

(24) Roca Sastre y Roca Mancunill. Op. cit. Tomo I. pag. 204.

Por ello, el tratadista Argentino Antonio Coghlan nos dice: "La publicidad de los asientos registrales es la finalidad última del Registro y en ella se encuentra su justificación".(25)

En nuestro sistema registral, se halla consignado este principio en el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: "Art. 3001. El Registro será público, los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

Recordemos que esto es una característica que diferencia al actual Registro Público con sus antecesores que se mencionan en páginas anteriores de esta obra, pues el objeto de la creación del actual sistema registral, obedeció a que en ese entonces no se sabía que cargas o gravámenes pesaban sobre los bienes que se pretendían adquirir.

b).- Principio de Inscripción.

Se ha discutido mucho acerca de los tipos de Registro "Constitutivo" o "Declarativo". El primero, seguido en países como Australia, determina que hasta que se haya inscrito en el

(25) Coghlan Antonio R. Op. cit. pag. 177.

Registro Público el acto de que se trate, producirá efectos no únicamente contra terceros, sino que también entre las partes, pues se considera perfeccionado en el momento de su anotación en el libro o folio registral.

El segundo, al que pertenece nuestro país, determina que el acto produce efectos entre las partes desde su celebración y, produce efectos contra terceros desde que se practica el asiento en el Registro Público.

Ahora bien, nos indica el Licenciado Luis Carral y de Teresa que: "Los derechos nacidos extrarregistralmente, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les dá". (26).

Es de extrema importancia determinar que este principio demuestra la influencia que el acto registral (inscripción en sí) ejerce sobre los bienes inmuebles, pues, si bien no convalida los vicios que pueda tener el contrato respecto de ellos, les otorga mayor fuerza probatoria.

c).- Principio de Especialidad.

A este principio se le ha denominado también como de determinación, pues depende de cual sea la base de apoyo para el sistema registral. Puede éste ser por personas o por fincas. La primera determina que el sistema se seguirá por personas que sean titulares de diversas bienes. En el segundo la base la constituye

la finca o bien de que se trate; en este orden de ideas y, dado que así se maneja en nuestro derecho (la base es la finca), procederemos a analizar que existen, al decir del tratadista Pérez Lasala, dos concepciones teóricas. "En sentido lato, el principio, de especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la organización del Registro sobre la base de la entidad registral finca. En sentido estricto, se circunscribe un segundo aspecto, prescribiendo que a cada finca se le destine una hoja registral propia." (27).

Por otra, parte el maestro mexicano don Ramón Sánchez Medal, nos indica que el principio de especialidad consiste "no sólo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca; sino también en la necesidad de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto del derecho real". (28).

d).- Principio de Consentimiento.

Según indican los tratadistas, este principio consiste en que la persona que se convierte en acreedor o deudor, o bien, adquiere o vende algún inmueble, manifiesta su consentimiento de

(27) Pérez Lasala José Luis. "Derecho Inmobiliario Registral". Ediciones Depalma, Buenos Aires 1965 pag. 105.

(28) Sánchez Medal Ramón. "De los Contratos Civiles". Novena Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1988. pag. 549.

que tal asiento obre inscrito en el Registro Público, pues aparecerá con el carácter que le dé el título que se pretende inscribir.

No estamos de acuerdo en lo anterior, pues nuestro sistema registral no es constitutivo, es declarativo. Con esto se demuestra que este principio puede quedar inmerso dentro de otro principio: el de Rogación, que veremos más adelante.

e).- Principio de Tracto Sucesivo.

Para que exista una debida correlación con el documento que se pretende inscribir, debe haber como requisito, una previa inscripción. Es así como se logra el perfecto encadenamiento de causantes y sucesos en forma ordenada y escalonada.

Por eso es que: "La publicidad, por la inscripción, de los gravámenes en el Registro, y de todos los actos traslativos de la propiedad, y de las restricciones y modificaciones de ésta que limitan su valor y circulación, se halla de tal manera arreglada que, por virtud de la misma, pueda y deba conocerse la historia de cada inmueble, en lo que se refiere a todas sus mutaciones, gravámenes y desmembramientos que sufra. Surge así, el principio registral llamado de tracto sucesivo, que significa que la serie de inscripciones registrales, debe de formar una cadena ininterrumpida de tal manera que la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca en la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le precede y así sucesivamente. Consecuencia de este principio, es la prohibición legal de que los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparezcan inscritos al mismo tiempo en

favor de dos o más personas diversas". (29).

Veamos lo que nos dice Roca Sastre: que el principio de Tracto Sucesivo "tiene por objeto mantener el enlace o convección de las adquisiciones por el orden regular de los títulos registrales sucesivos a base de formar todos los actos adquisitivos inscriptos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada". (30).

Este principio se encuentra contenido en el artículo 3019 del Código Civil vigente, el cual a la letra dice:

Artículo 3019 "Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser de que se trate de una inscripción de inmatriculación".

Este precepto tiene su correlativo en el Reglamento del mismo Registro en su artículo 49.

Artículo 49 "Salvo los casos de inmatriculación a que se refiere el Capítulo VII del Título Tercero del presente Reglamento, todo documento asentable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la última inscripción relativa

(29) Cfr. Sexta Epoca, cuarta parte: Vol. XXV. pag. 266. En Apéndice al Semanario Judicial de la Federación Tesis 254 y sigs. pag. 720.

(30) Roca Sastre y Roca Mancunill. Op. cit. Tomo II. pag. 308.

al bien o derecho de que se trate y los demás que fueren necesarios para satisfacer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del Folio Respectivo".

f).- Principio de Rogación.

Las anotaciones en el Registro Público de la Propiedad deben hacerse siempre a petición de parte. No pueden efectuarse o inscribirse de oficio los documentos que carezcan de este requisito para producir efectos contra terceros.

En nuestro derecho se encuentra este principio contenido en el Artículo 3018 del Código Civil, que a la letra dice:

"Artículo 3018. La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden 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".

En el Reglamento del Registro Público, particularmente el artículo 32, nos indica lo siguiente:

"Art. 32. El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud del escrito y documentos anexos.....".

Es por esta razón que el tratadista argentino Pérez Lasala, nos dice:

"La petición de inscripción es el primer trámite del procedimiento registral. El carácter rogado se refiere únicamente al momento de iniciación del procedimiento, pues una vez hecha la presentación los tramites ulteriores se efectuarán de oficio." (31).

(31) Pérez Lasala José Luis. Op. cit. pag. 136.

Debemos atender nuevamente a que nuestro Registro Público de la Propiedad es declarativo y no constitutivo.

g).- Principio de Prioridad.

Es considerado como complementario del principio de especialidad, pues ambos garantizan que existe continuidad y que no haya interrupción entre un asiento y otro, es decir, se estará a la inscripción que ingrese primero al Registro Público para esos efectos, -primero en tiempo, primero en derecho-, no obstante que alguno de ellos se haya celebrado antes que el otro y se inscriba en el Registro antes que aquél.

Tal es la esencia del Artículo 3015 del Código Civil, que dice:

"Artículo 3015. La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción..."

Cabe también hacer mención de que al estudiar los antecedentes de la Institución del Registro Público, se hacía referencia a que se debía citar a los acreedores para que indicaran por cuanto y en que cantidad eran acreedores, pues se requería conocerlos para que el futuro comprador tuviera noción de ellos, por lo que se se suprimió esto introduciendo al Código Civil el siguiente artículo:

"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 su fecha de constitución".

Sobre el particular, el tratadista Roca Sastre sostiene lo siguiente: "El principio de prioridad o rango establece que el acto registrable que primeramente ingresa al Registro Público tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el título fuese de fecha posterior." (32).

Se distingue también una preferencia excluyente o de superioridad de rango. Pérez Lasala nos indica que "Será excluyente cuando no se permite la registración de un acto, por ser imposible con otro que ingresó primeramente en el Registro. Será de Superioridad de Rango cuando la preferencia del derecho que primeramente ingresa, no alcanza a excluir al acto llegado con posterioridad." (33).

En el primer caso, un ejemplo sería que se ha constituido un derecho real de usufructo sobre determinado bien, posteriormente ingresa otro documento en el cual también se otorga el uso y disfrute de ese mismo bien, por tanto, quedarán excluidos estos últimos por encontrarse ya inscrito el usufructo en favor de determinada persona. En el segundo caso, de Superioridad de Rango, dos hipotecas que recaen sobre un mismo bien, pero que ingresan en diferentes fechas, ambas se inscriben, pero la primera tendrá la preferencia, no obstante sea la que contenga la hipoteca en segundo lugar.

(32) Roca Sastre y Roca Mancunill. Op. cit. pag. 401
Tomo III.

(33) Pérez Lasala José Luis. Op. cit. pag. 151.

Ahora bien, el Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, indica que prioridad es: la "anterioridad de una cosa respecto de otra o en el tiempo o en el orden". (34).

En conclusión, debe indicarse que la prelación o preferencia ha de considerarse como el derecho que asiste a todo titular de derechos reales para constituirse como el "Primero en Tiempo" mediante la publicidad registral y así hacer oponible su derecho a terceros.

h).- Principio de Legalidad.

Este principio se halla ligado intimamente con la llamada Calificación Registral, la cual es "la pauta que señala que la materia documental idonea o susceptible de merecer un asiento registral debe ser sometida previamente a un examen cuyos límites y contenidos pueden variar y varían, de acuerdo a las diversas legislaciones". (35).

Por otro lado, Pérez Lasala apunta que: "La calificación -Registral- de los títulos constituye el medio hábil para hacer efectivo el principio de legalidad, y consiste en un previo examen, depurador de la titulación presentada, para que únicamente tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos, siempre que no surgan obstáculos derivados del registro. Si los títulos no son válidos o existen obstáculos impeditivos para los

(34) Escriche Joaquín. Op. cit. pag. 1381.

(35) Sing. José Víctor. En "Calificación Registral" citado por Coghlan Antonio. Op. cit. pag. 128.

asientos registrables, tales títulos deberán rechazarse". (36).

Con respecto a esta última definición, encontramos que si no hay calificación del documento a inscribir o anotar por parte del registrador, el principio de legalidad sería nugatorio, pues si no es calificado no se tiene la certeza de que haya llenado las formas que la ley prevé, o bien no se hayan pagado los derechos por concepto de inscripción (ver artículos del 76 al 92 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal), exista discrepancia entre lo que obra escrito y lo que se pretende escribir, que no sea documento registrable, etcétera.

De tal suerte, que en nuestro Código Civil se establece deficientemente el ejercicio por parte del registrador, de la calificación registral y el precepto legal que le impone esa obligación.

"Artículo 3021.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

I.- Cuando el título presentado no sea de los que deban inscribirse o anotarse;

II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;

III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de

los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;

V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VII.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables."

Por esa razón es que, si se requiere obtener la mayor concordancia entre la realidad jurídica y lo asentado en el registro, es preciso que sólo tengan acceso a éste, aquellos títulos que hayan satisfecho los requisitos formales y esenciales correspondientes de acuerdo a la naturaleza del acto o actos que contengan.

Como corolario de lo anterior, exponemos la opinión autorizada del tratadista Roca Sastre, que dice: "La calificación de los títulos presentados a inscripción constituye el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad. Mediante ello, los títulos defectuosos son rechazados definitiva o provisionalmente del Registro, ya que en él sólo tienen acceso registral los títulos perfectos. La calificación consiste en el examen, censura o comprobación de que la legalidad de los títulos

presentados a Registro verifica el registrador de la propiedad antes de proceder a la inscripción de los mismos, registrándolos, si ello es procedente o denegando o suspendiendo su inscripción cuando no estén arreglados a derecho". (37).

4.- ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

Comenzaremos por definir que es el Registro Público de la Propiedad, para después centrarnos en su organización, las oficinas que lo integran, así como las atribuciones de las personas que las dirigen.

El artículo primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad (publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho, entrando en vigor al día siguiente de su publicación), establece que: "El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros". Por su parte, el Licenciado Zamora y Valencia, Notario Público número setenta y ocho del Distrito Federal, nos dice: "El Registro Público de la Propiedad, es la institución que depende del Poder Ejecutivo y que tiene por objeto dar publicidad a la situación jurídica de los bienes inmuebles (por exclusión a algunos

(37) Roca Sastre y Roca Mancunill. Op. cit. Tomo II pag. 235.

muebles), y de las personas morales civiles; proporcionar seguridad en las transacciones sobre inmuebles y conservar la apariencia de los bienes en beneficio de la colectividad". (38).

En resumen, podemos afirmar que la institución que nos ocupa, es la encargada de dar publicidad a terceros respecto de los actos jurídicos que conforme a la Ley requieran de ese requisito para surtir efectos frente a ellos. Depende la institución, del Departamento del Distrito Federal, el cual delega al Director de Registro, la obligación de dar esa publicidad e inscripción de los documentos que se le presenten para cumplir ese requisito, Ahora bien, de acuerdo al anterior Reglamento del Registro Público de la Propiedad de fecha seis de mayo de mil novecientos ochenta y por el acuerdo número mil cuatrocientos setenta y ocho, dictado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, el día primero de diciembre de mil novecientos setenta y siete, el Registro Público de la Propiedad dejó ser Oficina, para transformarse en Dirección General, la cual en términos del artículo tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, quedó integrada de la siguiente manera:

"Artículo 3.- Para el cumplimiento de su cometido, la Dirección General del Registro Público de la Propiedad contará con las siguientes dependencias:

(38) Zamora y Valencia Miguel Angel. "Contratos Civiles". Tercera Edición Editorial Porrúa, S.A. México, 1989 pag. 327.

- I.- Dirección.
- II.- Subdirección.
- III.- Cuerpo de Auxiliares.
- IV.- Oficina Jurídica.
- V.- Oficina Administrativa y de Control.
- VI.- Oficina de Oficialia de Partes.
- VII.- Oficina de Calificación e Inscripción.
- VIII.- Oficina de Certificación e Indices.
- IX.- Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadísticas.
- X.- Oficina de Implementación Técnica.
- XI.- Oficina de Coordinación de Actividades Culturales,
 Sociales de Difusión.
- XII.- Biblioteca y Archivo."

De la Dirección.

Los preceptos jurídicos que contemplan la organización y funcionamiento de la Dirección son los Artículos 4 y 5 del Reglamento de la misma, en los siguientes términos, el primero de los preceptos mencionados reglamenta los requisitos que son necesarios para desempeñar el cargo de Director General: Ser Ciudadano Mexicano mayor de treinta años, Licenciado en Derecho, cinco años de práctica profesional mínima relacionada con el cargo (en otro Registro o bien en Notarías) y ser de reconocida solvencia moral. El Artículo 5o., indica las atribuciones del Director:

En el Director se deposita la fe Pública Registral, misma que ejerce a través de los Registradores y demás personal que

integra la Institución; además coordina todas las actividades registrales, gira instructivos y circulares para unificar la práctica registral, y como aspecto importante, conoce del recurso administrativo de revisión, en aquellos casos en que exista inconformidad, en relación con lo resuelto por los Registradores, con motivo de la calificación registral.

De la Subdirección.

Los artículos 6 y 7 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establecen:

El artículo 6 indica los requisitos para ser Subdirector Auxiliar al Director en el ejercicio de sus funciones, controla y supervisa las secciones y suple al Director en sus ausencias temporales.

Del Cuerpo de Auxiliares.

Indican los artículos 8, 9 y 10 del citado Reglamento las funciones del Cuerpo de Auxiliares:

Esta Oficina se encarga de revisar las labores de inspección y control, en las diversas dependencias de la Dirección General, realiza estudios encaminados al mejoramiento del sistema y colaborar en aquellos asuntos que en forma discrecional le turna el Director.

Atribución muy importante de esta Sección es la de emitir su opinión en los casos de inconformidad por parte de los usuarios del servicio con los dictámenes de la Sección Jurídica, en el caso concreto, ellos conocen por Delegación del Director

General del recurso administrativo de revisión.

De la Oficina Jurídica.

El fundamento jurídico de ésta Oficina, está en los artículos 11, 12 y 13 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

La Oficina Jurídica interviene en todos aquellos asuntos o demandas en que el Director del Registro es parte, emite su opinión sobre los asuntos que le encomienda el Director e instrumenta los procedimientos para incorporar al Registro Público los predios sustraídos al sistema, proporciona asistencia técnica a todo el personal de la Institución y por otra parte, confirma, modifica o revoca las determinaciones suspensivas o denegatorias que emiten los registradores.

Oficina Administrativa y de Control.

Esta Oficina se regula por los artículos 14, 15 y 16 del citado ordenamiento.

La Sección Administrativa y de Control, es la encargada de la formulación del proyecto del presupuesto anual, de los estudios contables de la Dirección, inventarios y demás aspectos relacionados con sus funciones.

De la Oficina de Oficialía de Partes.

A esta Oficina, le está encomendada la función de recepción de los documentos que ingresan al Registro, inicia y cierra cotidianamente el Folio Diario de Entrada y Trámite. Remite de

inmediato los documentos a los Jefes de Sección a donde correspondan y provee lo necesario, para la entrega de los documentos cuyo trámite está agotado.

De la Oficina de Calificación e Inscripción.

Establecen los artículos 20, 21, 22, 23, 24 y 25 del citado ordenamiento las atribuciones de esta Oficina.

Tiene encomendada esta Oficina, el estudio minucioso de los documentos que le son turnados, para determinar, en su caso, su registro y proporciona todo lo necesario, de acuerdo con la situación de que se trate, para consolidar las inscripciones o anotaciones; o bien, remitir los documentos suspendidos o denegados a la Sección Jurídica, para los fines que correspondan a ésta.

De la Oficina de Certificaciones e Índices.

Las funciones de esta Oficina se enuncian en los artículos 26, 27, 28 y 29 del ordenamiento citado.

La Oficina de Certificaciones e Índices, formula y expide las certificaciones en general y se avoca a la formulación de los índices.

Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadísticas.

Regulan a esta Oficina los artículos 30, 31, 32 y 33 del Reglamento antes mencionado.

A esta Sección le está encomendada la redacción del Boletín del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del

Distrito Federal, razón por la cual, se coordina con los jefes de las Secciones para obtener la información que ha de publicarse.

Oficina de Implementación Técnica.

El fundamento legal de esta Oficina está en los artículos 34, 35, 36 y 37 del mismo ordenamiento.

Está destinada esta Oficina al análisis y diseño del sistema de información, la formulación de métodos y equipo adecuado para el mejor manejo del archivo dinámico, el procedimiento de los índices y todo lo referente a informática que requiere el sistema.

De la Oficina de Coordinación de Actividades Culturales, Sociales y de Difusión.

Organizan a esta Oficina, los artículos 38, 39, 40 y 41 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Corresponde a esta Oficina, como su propia denominación lo indica, armonizar con las diferentes Secciones descritas, las acciones que en orden a lo cultural y social proyecte la Dirección General, a través de ellas, sea dentro de la propia Institución o al exterior, haciendo una adecuada difusión por los medios de comunicación masiva o, por los que estime convenientes. También se encargará de vigilar que se mantenga el buen estado físico de todo el inmueble y que se mejore la imagen pública de la Institución.

De la biblioteca y archivo.

Los artículos 50, 51, 52 y 53 del citado ordenamiento, indican la competencia de esta Oficina.

Corresponde a esta Sección, la formulación de catálogos y la adopción de medidas encaminadas a la prestación del servicio que les es característico, tanto a funcionarios y empleados, como para el público en general.

Esta Sección se encargará asimismo de proveer todo lo que sea necesario para que el Archivo del Registro cumpla con las diversas funciones que le encomienda la Ley.

Archivo de Notarias.

Es menester aclarar que el artículo 3o. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en su fracción XII, ya no está vigente, en virtud de que en el año de 1984, por decreto presidencial, esta Oficina pasó a formar parte de la Coordinación General Jurídica y de Gobierno del Distrito Federal.

Señalamos un punto de importancia en el sentido de que en la actualidad se han creado Direcciones y Subdirecciones, para tratar de dar un mejor servicio a los usuarios, por ejemplo: Dirección de Proceso Registral, Dirección de Publicidad Registral, Subdirección de Análisis Registral, Subdirección de Procedimientos Registrales, Subdirección de Consulta Registral, Subdirección Administrativa; como se desprende de su enunciación, en algunos casos las oficinas se elevan a Rango de Subdirecciones.

Hasta aquí lo relativo a las oficinas que integran el citado Registro Público, pues se había mencionado con anteriori-

dad, que con fecha cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho, se publicó otro Reglamento al Registro, el cual, en su artículo transitorio cuarto, abrogó al de mil novecientos ochenta que es donde aparecieron las anteriores oficinas. Este último reglamento es omiso en cuanto a la mención de las oficinas en cuestión, tampoco habla de la organización del propio Registro. Sin embargo, el citado artículo cuarto indica que "El Registro Público estará a cargo de un Director General, quien se auxiliará de registradores, en área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, conforme al Manual de Organización que expida el Jefe del Departamento de conformidad con las disposiciones legales aplicables", el cual, a la fecha no ha sido expedido.

Hemos de entender entonces que las oficinas en cuestión continúan funcionando (como efectivamente lo hacen) pues no es posible que se paralice el Registro en virtud de estas modificaciones al Reglamento, pero es necesario esperar la aparición de ese "Manual de Organización" para poder determinar su funcionamiento interno, así como atribuciones y obligaciones de las personas que las dirigen.

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

1.- SOLICITUD-PRESENTACION.

Con anterioridad habíamos hablado antes del principio registral de rogación, en virtud del cual la inscripción en el Registro Público debe solicitarse, ya que no opera de oficio. Es por esta razón que el particular debe pedir que se haga la anotación o inscripción de determinado documento. No es necesario que formule un escrito, pues el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece que se llenen unas formas que se acompañan al documento a su ingreso a él.

Ahora bien, el artículo dieciseis del citado Reglamento nos da la forma en que se integra el sistema registral.

"Art. 16.-...

I.- Registro Inmobiliario.

II.- Registro Mobiliario.

III.- Registro de Personas Morales".

El artículo siguiente dice que las inscripciones se practicarán en los folios que a continuación se mencionan:

"Art. 17.-.....

I.- Folio Real de Inmuebles.

II.- Folio Real de Muebles.

III.- Folio Real de Personas Morales.

IV.- Folio Auxiliar."

Por otro lado, la unidad básica de nuestro Registro la

constituye la finca, el bien inmueble o persona moral de que se trate y, el folio, ya sea Real, de muebles o personas morales, es el documento que contiene sus datos de identificación o características de determinado bien, finca o persona moral (Sociedades o Asociaciones Civiles). El párrafo segundo del artículo veintiuno nos determina con claridad lo que contiene el Folio: "El folio en su carátula describe la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren publicidad.

Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador".

El Folio, en términos del artículo 66 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, (publicado en el Diario Oficial de la Federación el seis de mayo de 1980, hoy abrogado) era "el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieren a una misma finca, bien mueble o persona moral y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro conforme a la Ley, para efectos de su oponibilidad ante terceros". Este está integrado por una hoja plegadiza en tres partes iguales de distinto color cada una de ellas en las que se presentará lo siguiente:

En la cara anterior a la primera parte del folio, se asentará la leyenda "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD", y la autorización de éste.

Cada una de las tres partes siguientes contendrá a su vez cinco divisiones en las que se imprimirá el número de entrada al registro, la fecha, la firma del registrador, el nombre del acto o contrato motivo de la inscripción y la enunciación o práctica del asiento en sí.

La primera parte, de color amarillo, llamada de "PROPIEDAD", se encuentra destinada a las inscripciones de ese tipo, en ella se realizarán los "asientos de presentación"; las inscripciones de propiedad o traslativas de dominio (a la cual debe su nombre) todas ellas deben llevar, para que tengan validez, la firma del registrador que las efectuó.

La segunda parte, de color rosa, contendrá las mismas cinco divisiones, pero sólo se practicarán en ella, las inscripciones relativas a gravámenes y limitaciones del derecho de propiedad e hipotecas, así como las declaratorias que establezcan provisiones, usos, reservas y destinos de áreas o predios, tal y como lo previene el artículo 44 de la Ley General de Asentamientos Humanos, el cual a la letra dice:

"Art. 44.- Los planes o programas y declaratorias que establezcan provisiones, usos o reservas y destinos de áreas o predios, entrarán en vigor a partir de su publicación en los periódicos oficiales y deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y en los otros registros que correspondan en razón de la materia. Los programas de desarrollo urbano estarán a consulta del público en las oficinas de las dependencias que tengan a su cargo la aplicación de las mismas....." Aclaremos en que consisten estas limitaciones de dominio que son asentadas en la

parte " rosa " del folio, referente a los gravámenes. El artículo 37 de la Ley citada nos precisa con claridad que es una y otra.

"Art. 37.- Para los efectos de esta ley se establecen las siguientes definiciones:

I.- PROVISIONES: Son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

II.- USOS: Son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas de un centro de población.

III.- RESERVAS: Son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para un futuro crecimiento, y

IV.- DESTINOS: Son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población".

Respecto de este punto de Programas Parciales, Declaratorias de Destinos, Usos, Provisiones y Reservas, la propia Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo 19, establece la creación de un "Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal", en que deberán inscribirse todos los Planes Generales y Parciales, Declaratorias, Programas y demás resoluciones administrativas que "lleguen a dictarse con apoyo en estos o que afecten el Desarrollo Urbano en forma significativa". La planeación Urbana es competencia del Departamento del Distrito Federal, para lo cual la ley de la materia ha establecido diversos conceptos y cometidos, a saber: Plan Director: es el "conjunto de reglamentos, normas y disposiciones relativas para ordenar los destinos, usos y reservas del territorio del Distrito Federal, mejorar el funcionamiento y organización de sus espacios urbanísticos"; el objeto de él, es

"la planeación del desarrollo urbano del territorio". Se divide a su vez, en un Plan General, Planes Parciales y un sistema para evaluar los resultados del primero de ellos. Este Plan General, en términos del artículo 14 de la ley en comento, "determinará los objetivos, estrategias, procedimientos y programas fundamentales a corto, mediano y largo plazos, que regirán el funcionamiento del desarrollo urbano del Distrito Federal, conducentes al bienestar socioeconómico nacional y dependientes de él". Los Planes Parciales, tienen como finalidad alguno o varios de los objetivos del Plan Director; así pues, existen Planes Parciales por cada una de las 16 Delegaciones Políticas que conforman el territorio del Distrito Federal.

El problema radica en que no existen en dicha ley, preceptos que nos indiquen como se debe llevar a efecto la constitución y operación de este Registro; no se regula su funcionamiento, no se sabe si lo hará como una oficina anexa al de la propiedad o como un registro pequeño dentro de otro ni nada.

Este asunto no ha sido resuelto; sin embargo, a falta de disposición expresa, por oficio número 0108 de fecha 29 de marzo de 1990 dirigido a la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica por el Colegio de Notarios del Distrito Federal A.C.; se liberó de la obligación a los notarios de solicitar del Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el certificado de zonificación o de uso de suelo, (cuando en ninguna ley o reglamento se observa como debe de efectuarse la inscripción de los Planes o Declaratorias) en virtud de que el artículo 10 del Reglamento de Zoni-

ficación para el Distrito Federal, impone a los particulares la obtención del mismo. (39). En el mencionado oficio se indica que los Planes Parciales y las Declaratorias anteriores, no se encuentran inscritas en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de manera específica por predios; no obstante, los certificados de libertad de gravámenes que expide dicha institución, mencionan al reverso de ellos que " no aparece inscrita la declaratoria sobre provisiones, usos o reservas a que se refiere el art. 43 y 44 de la Ley General de Asentamientos Humanos..." cuando ni siquiera al contestarlo es satisfecha esa búsqueda en los archivos de los Planes respectivos.

La última parte, de color verde, que tendrá el mismo formato que las anteriores, contendrá exclusivamente las anotaciones preventivas (embargos, fianzas, demandas, etcétera), y las sucesiones, de estas últimas, sólo se tomarán los datos esenciales: juzgado donde se tramitó, nombre del de cujus, fecha de su fallecimiento, etcétera.

Estos folios a que se hace mención, llevarán una numeración progresiva, la cual les permitirá su identificación y fácil archivo; además, ese número se considerará como número registral de esa finca, bien o persona moral. Deberá contener también autorización, (firma del Director de la Institución) el número de folio,

(39) Cfr. Oficio 0108 de fecha 29 de marzo de 1990 de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

el o los antecedentes registrales, (salvo el caso de Inmatriculación o Constitución de una Sociedad o Asociación Civil) y si el bien fuere inmueble, descripción, ubicación, denominación (si la tiene), superficie, linderos, rumbos y colindancias. Si el bien fuere mueble, deberá hacerse constar su descripción lo más pormenorizadamente posible; si fuera alguna persona moral, se asentarán sus datos esenciales.

Comprendido lo anterior, pasaremos a estudiar el movimiento de todo el aparato registral que implica el inscribir un documento.

La solicitud-presentación, o como dice el Reglamento, solicitud de entrada y trámite, es llenada por el particular y previo pago de los derechos por concepto de inscripción, (mismos que aparecen en dos de las cinco copias de que consta la mencionada solicitud), se le dá ingreso por oficialía de partes, cuidando que sea en la ventanilla de la oficina que debe practicar la inscripción, de acuerdo al artículo 16 del Reglamento.

En el mismo acto de presentación le es puesto un "número de entrada", el cual es progresivo e inicia una numeración nueva cada principio de año.

Este documento que llena el particular constituye el "Folio de entrada y trámite", que indica el mismo artículo 17 del Reglamento.

El jefe de la oficina de oficialía de partes levanta una acta al final del día, (el horario del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es de las ocho a las dieciseis horas, pero esta oficina recibe documentos de las ocho a las tre-

ce treinta horas únicamente) haciendo mención del número de documentos presentados y de que número a que número progresivo comprendió el movimiento del día.

En otros países, como Argentina, se sigue el mismo procedimiento, por ejemplo, en el artículo 42 del decreto Ley 11.643 del Registro de la Propiedad de Buenos Aires, se encuentra plasmado el modo de llevar a efecto y controlar la entrada de los documentos que ingresan al Registro: "El Registro llevará además un libro Diario donde asentará cada título en el momento y siguiendo el orden de su presentación, asignando a cada uno de ellos el número correlativo correspondiente". (40).

Cabe hacer notar, que desde la creación del Registro Público (1871) hasta la implantación del sistema de "Folio Real" y los sistemas de cómputo (1978) el control de entrada de los documentos presentados por oficialía de partes se hacía mediante la anotación de ellos en un libro de "Gobierno" parecido al que se emplea todavía en los Juzgados del país, ya que ahora se hace dándolo de alta en el sistema de cómputo que para ese efecto existe en dicha oficialía.

Es también en este momento en que ve la luz otro principio registral: el principio de prioridad, pues nace, al hacer el empleado de la oficialía de partes la impresión del número de entrada y en el Folio de entrada y trámite, iniciando, para esos

(40) Citado por Pérez Lasala José Luis Op. cit. pag. 143.

efectos, la prelación señalada anteriormente en este trabajo.

Hecho lo anterior, el jefe de la mencionada oficina turna, mediante relaciones, al encargado de la oficina de calificación que le corresponde los documentos que recibió. Sería recomendable que ésta operara en el mismo día de recepción, pues en la actualidad se da el caso que los documentos permanecen en la oficialía de partes por espacio de varias semanas sin que por algún motivo sean retiradas de allí, no se diga si aún falta calificar esos documentos.

Es menester aclarar que, dado el atraso sin precedentes que actualmente ostenta el Registro Público, todavía nos encontramos con este tipo de irregularidades, resultando en consecuencia, en un trámite que se ha vuelto no ya engorroso, sino en verdad lastimoso de esta institución, que debía cuidar que el trámite fuera más expedito, confiable y veráz. Sin embargo consideramos que debe, en todos los casos, prevalecer la armonía de la institución con su Reglamento, que proporcione una real seguridad jurídica al trámite registral, no obstante los continuos cambios de carácter administrativo que efectúa cada director (en su gran mayoría procedimentales) no estamos en contra de ellos, pero deben éstos estar encaminados a la prestación de ese servicio en forma eficaz que tan caro cuesta al solicitante.

2.- LA CALIFICACION REGISTRAL.

La calificación registral se inicia tan luego sean recibidos los documentos a inscribir por el registrador, quien procede inmediatamente a solicitar, mediante listas al archivo de folios, que éstos le sean remitidos. Posteriormente procede a hacer la calificación registral de ellos.

Hasta aquí todo marcha bien, pues es facultad y obligación del registrador el llevarla a cabo, según nos indica el artículo 3021 del Código Civil; pero que sucede cuando el Registrador califica "con exceso" el documento a inscribir, o mejor dicho, abarca esferas que no le corresponden.

Es bien sabido que existe discusión respecto a la calificación, si debe ser amplia o restringida. Puede entonces el registrador desechar discrecionalmente un título, debido a que le encuentra algún defecto?

Antes de responder, procederemos a analizar ambos casos poniendo algunos ejemplos.

En el primero, que es la calificación amplia, citamos el caso proporcionado por el Doctor Othón Pérez Fernandez del Castillo, en conferencia sustentada en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, el 10 de agosto de 1974, quien nos dice que:....." se trata de alguna sentencia dictada por algún juez. Me refiero por ejemplo a la -sentencia que decreta la disolución de la copropiedad, y como tal llega al Registro Público, y que como tal es rechazada por el registrador, en virtud de faltar el permiso de subdivi-

sión". (41) Sostienen los litigantes que el Registrador debe, sin más, inscribir la sentencia indicada, pues no tiene facultades jurisdiccionales; tampoco es tribunal de alzada que pueda en forma alguna atacar u ordenar al juez en cuestión para modificar su sentencia.

Hay quienes afirman y apoyan libre calificación registral, argumentación que sustentan diciendo que no es posible garantizar un registro sano, exacto, con fe pública y legítimo, si el registrador no cuenta con las mas amplias facultades para analizar e impugnar el título sujeto a registro. Equivaldría a dejar sin efecto el principio registral de legalidad, toda vez que no ha pasado por las manos acuciosas del registrador.

Por otro lado, es conveniente recordar los considerandos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente, (Diario Oficial del 5 de agosto de 1988), en los cuales se indica que ésta institución, "por la importante función registral encomendada requiere de un desempeño eficiente, profesional y respetable por parte de los servidores públicos que lo integran...."; luego entonces, se desprende que el Registrador en términos del artículo 36 del mismo ordenamiento, calificará los documentos de manera integral, determinando, desde luego, si satisface las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, (calificación

(41) Cfr. Pérez Fernández del Castillo Othón. "Naturaleza Jurídica del Procedimiento Registral" Conferencia sustentada en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Libros de México México. 1979. pag. 54.

amplia).

Esto es, al abogado registrador se le ha dado, válganos la expresión, "manga ancha", pues él mismo podrá negar la inscripción si le falta algún documento o si bien, adolece de un defecto de fondo, forma, estilo, etcétera, en términos del artículo 3021 del Código Civil.

En el segundo caso (calificación restringida) imaginemos que es otorgada una operación de compra venta de un inmueble ante un Notario del Distrito Federal. El valor del inmueble es de cincuenta millones de pesos, generándose con motivo de la enajenación, el pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles por la cantidad de tres millones ciento sesenta mil cuatrocientos pesos (ver artículo 25 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal). El cual en este caso no es liquidado por parte del Notario en términos del artículo treinta del mismo ordenamiento, el cual a la letra dice:

"ART. 30.- En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los federatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y mediante declaraciones lo enterarán en las oficinas autorizadas...". Ahora bien, al ingresar la referida escritura a la institución, el Registrador deniega su inscripción porque falta que se le acredite que se llevó a efecto el pago del citado impuesto, fundando su resolución en la fracción séptima del artículo 3021 del Código Civil, misma que es del tenor literal siguiente:

"Art. 3021.....VII.- cuando falte algún otro requisito que deba

llevar el documento de acuerdo con Código Civil u otras leyes aplicables". Nótese que la expresión "otras leyes aplicables", es muy amplia y general, generalidad que puede conducirnos a excesos por parte del Registrador.

En efecto, en varias ocasiones al pretender inscribir un documento, nos encontramos con que el registrador deniega la inscripción de él, esgrimiendo argumentos por demás endeables y poco jurídicos, verbigracia: el documento en cuestión, luego de ser sometido a la calificación por parte del registrador, (que en el Distrito Federal ostenta lamentablemente ese cargo sin ser abogado titulado, lo que trae como consecuencia, una deficiente o nula calificación) es enviado a la oficina jurídica en virtud de que el archivo de folios no localiza el Folio Real donde ha de inscribirse el acto que contiene nuestro documento. Como vemos, la calificación registral aquí está aplicada erróneamente y sin sustentación jurídica alguna.

Pero volviendo al ejemplo del pago del impuesto omitido, consideramos que el Registrador excede su calificación, pues el Código Fiscal de la Federación establece que los retenedores (el Notario, por ejemplo) serán responsables solidarios con los contribuyentes, en términos del artículo 26 del Código Fiscal de la Federación, que enseguida transcribimos:

"Art. 26.- Son responsables solidarios con los contribuyentes:

I.- Los retenedores y las personas a quienes las leyes impongan la obligación de recaudar contribuciones a cargo de los contribuyentes, hasta por el monto de dichas contribuciones....."

En virtud de lo anterior, deducimos que no procede la

denegación de la inscripción, pues el acto ha revestido las formalidades de Ley, sin vicios y que, en consecuencia, debe ser perfectamente oponible a terceros, vía su inscripción en el multicitado Registro, ya que si se determinara algún crédito fiscal insoluto por parte de las autoridades competentes, existen las formas para cobrarlo, incluso coactivamente, ya que el notario del Distrito Federal antes de iniciar sus actividades como tal, debe garantizar con fianza equivalente a diez mil veces el salario mínimo general vigente, el cabal ejercicio de su actividad, por lo que consideramos que el registrador en este caso concreto, excede su facultad de calificar el documento que se le presenta.

Por su parte, la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal establece que sólo en los casos en que no se hayan cubierto las contribuciones que la misma impone (impuesto predial, alcantarillado, etcétera) y si no consta en la escritura pública de su transmisión, una cláusula en la que se determine que los contratantes se hacen sabedores de los pagos efectuados por los enajenantes, podrá el Registrador denegar la inscripción de la escritura (artículo 5o.). Desgraciadamente esta facultad que le impone al registrador la Ley de Hacienda, generalmente nunca es observada.

Por otro lado, la tesis que el Licenciado Colín Sánchez sostiene en relación con la calificación registral, nos parece asertada, razón por la cual enseguida la transcribimos. "Esta etapa es la de mayor importancia, si tenemos en cuenta que deriva de la potestad conferida por el estado al registrador de dar

curso a la solicitud de inscripción de un documento o denegar-la". (42).

No obstante que tanto el Reglamento del Registro Público (Artículo 36) como el Código Civil (Artículo 3021) establecen la obligación por parte del Registrador de calificar los documentos que le sean turnados, consideramos que la calificación registral es un asunto bastante delicado, el cual debe ser perfectamente definido por la Ley en cuanto a sus límites y alcances, pues es menester su pronta reglamentación en aras de un eficaz servicio por parte del registro en cuestión, pues de su deficiente aplicación, se deriva la generación de problemas y conflictos respecto de dictámenes emitidos por el registrador, en los cuales se pueden observar denegaciones parecidas a la anteriormente comentada, dando como resultado que sea aún más engorroso el trámite de inscripción en el Registro Público de cualquier asunto.

En el caso de que el documento, en ejercicio de la calificación hecha por el registrador, sea denegado en cuanto a su inscripción, es enviado, previa su publicación en el Boletín del Registro Público, a la Oficina Jurídica, la cual tendrá en su poder el documento por un término de diez días hábiles, dentro de los cuales el interesado, llámese abogado, gestor, Notario o particular, concorra a subsanar el defecto u omisión materia de la negativa de registro.

Si el abogado de la Oficina Jurídica estima que el motivo del rechazo es insuficiente, devolverá el documento al abogado Registrador para su inscripción; pero si por el contrario confirma el rechazo, tendrá el interesado que subsanar el error. Existe sin embargo, un recurso de inconformidad previsto en el Artículo 114 del Reglamento en cuestión.

"Artículo 114.- Procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el servicio registral".

Dicho recurso se sustanciará ante el Director General, el cual recurso puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o bien, puede hacerse por escrito, teniendo el recurrente un plazo no mayor de cinco días hábiles para la presentación del mismo.

En ambos casos se procederá a poner una "nota preventiva" en el folio correspondiente a la finca (Artículo 3043 fracción V del Código Civil), pero si la resolución del Director es favorable, se procederá de inmediato a remitir al registrador que calificó el documento para que lo inscriba. Cabe recordar que estas funciones de representar al Director General en el caso de recursos administrativos correspondían al denominado cuerpo u oficina de Auxiliares, (Artículo 3, fracción III del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, de 6 de enero de 1980, hoy abrogado) sin que a la fecha se sepa si esas oficinas operan o no conforme a derecho, pues como mencionábamos anteriormente, no ha aparecido aún el "Manual de Organización" que vendrá a complementar al Reglamento vigente.

Si la resolución del Director es desfavorable, el documento se pondrá a disposición del interesado, previa la cancelación de la "nota preventiva" en la Oficina Jurídica y del pago de derechos correspondientes, (en la actualidad cuarenta mil pesos, según el artículo 77 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal) por la "salida sin registro", que no es otra cosa que el pago que tiene que realizar el solicitante por la calificación de su documento y que, al no aprobar dicha calificación, es devuelto a la oficialía de partes, sin haberse efectuado registro, cancelación o anotación alguna.

Si nuestro documento ha sido aprobado en cuanto a su calificación, y si llenó a juicio del Registrador los requisitos suficientes para poder inscribirse, éste practicará la inscripción.

3.- INSCRIPCION Y MATERIALIZACION DEFINITIVA.

Debe hablarse propiamente de inscripciones, pues dentro del Folio Real no únicamente se llevan a cabo uno, sino varios tipos de inscripciones.

Primeramente tenemos que inscripción "Es la toma de razón en algún Registro de los documentos o declaraciones que han de asentarse en él, según las leyes". (43).

El propio Reglamento del Registro Público, en la parte relativa al procedimiento registral, señala en su artículo 39 que: "En los folios que se practicarán los siguientes asientos:

I.- Notas de Presentación.

II.- Anotaciones Preventivas.

III.- Inscripciones.

IV.- Cancelaciones."

A continuación analizaremos en que consiste cada una de estas formas o tipos de anotaciones:

a).- Notas de Presentación

Las notas o asientos de presentación, se realizan cuando algún documento que al ser sometido a calificación por el registrador, es denegada su inscripción y es enviado este, a la

(44) Gamis Soler y Muñoz. citado por Pina Rafaél de, en "Elementos de Derecho Civil Mexicano". Tomo IV. Editorial Porrúa, S.A. Décima Sexta Edición. México, 1988. pag. 229.

Oficina Jurídica. Estas anotaciones deberán hacerse en la tercera parte del folio, precisamente en la columna izquierda de los mismos. En ellos se hará mención de las fechas y el número de los avisos que prevé el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, así como de los documentos (el que se pretenda inscribir) que se hallen relacionados con ellos. Todo esto se encuentra plasmado en el artículo 40 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual a la letra dice: "Art. 40.- Las notas de presentación se practicarán en la tercera parte del folio y contendrán: La fecha y número de ingreso de los avisos notariales a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil y de los diversos documentos relacionados con un mismo bien, derecho o persona moral. Las notas a que se refiere este artículo deberán constar en los folios dentro de un plazo no mayor de veinticuatro horas a partir de aquella en que los documentos hayan sido presentados, y deberán estar rubricadas por el registrador que las practique". En la práctica, es común que el abogado registrador califique los documentos hasta quince o veinte días después de su presentación al Registro, considerándose nulo el precepto indicado, pues generalmente nunca se respeta dicho plazo.

b).- Anotaciones Preventivas.

Para el maestro Colín Sánchez, las anotaciones "son actos del procedimiento, a cargo del Director o Registrador, para patentizar situaciones, que sin modificar la esencia de la inscripción, a la cual están referidas, de algún modo, afectan el

contenido de la misma". (44).

Ahora bien, las anotaciones pueden ser preventivas o definitivas. Las primeras tienen un carácter transitorio, pues nos indica el tratadista Pérez Lasala que: "Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por fin, ya consignar la existencia de un procedimiento judicial, ya garantizar los resultados de un juicio, ya publicar situaciones jurídicas aún no consolidadas". (45). Dentro de nuestro Derecho se considera a las anotaciones como accesorios, pues tienen lugar a partir de una inscripción.

Estas anotaciones se practican en la tercera parte del folio y se refieren generalmente a fianzas, ya sean legales o judiciales, demandas, embargos, providencias judiciales, etcétera.

Siguiendo al maestro Sánchez Medal, estas anotaciones detentan tres características particulares:

Temporalidad, porque son anotaciones de duración limitada.

Eventualidad, porque su contenido puede resolverse tanto en un determinado sentido o en su contrario, y

Medialidad, porque no tienen su fin en si mismos; sino que o se convierten en inscripción o se cancelan. (46).

Explicemos esto. De toda anotación preventiva, debe por fuerza sobrevenir otro asiento posterior, el cual será definitivo

(44) Colín Sánchez Guillermo. Op. cit. pag. 103.

(45) Pérez Lasala Jose Luis. Op. cit. pag. 204.

(46) Cfr. Sánchez Medal Ramón. Op. cit. pag. 562.

si el derecho consignado en él resultara a favor del anotante. Por ejemplo: una anotación preventiva de embargo, que al hacerse efectivo, aparecerá posteriormente una anotación de venta en pública almoneda del bien de que se trate y, en consecuencia, del nuevo propietario de la finca. Siguiendo con el mismo ejemplo y con el fin de de terminar la otra suerte que corren dichas anotaciones, tenemos que el embargo en cuestión nunca se hizo efectivo y la litis que le dió origen ha quedado plenamente terminada, haciendo ya innecesaria la aludida anotación, por lo que mediante orden judicial, se cancela ésta.

El artículo 3043 del Código Civil para el Distrito Federal, nos dice que actos necesitan constar en el Registro Público en forma de anotación preventiva.

"Art. 3043.- Se anotarán previamente en el Registro Público:

I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o expresión de cualquier derecho real sobre aquellos;

II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;

VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;

VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras leyes."

El objeto o fin que se persigue con la práctica de estas anotaciones es que dentro de la historia que ha conformado cada finca en el Registro, sobresalgan dentro de las demás inscripciones cualquier otra alteración o tramitación de propiedad; tal es el caso de algún litigio pendiente.

En la clasificación de anotaciones preventivas que enumera el artículo 3043, se omitió mencionar lo que establece el artículo 3016 del mismo ordenamiento, relativo al "Aviso Preventivo" que practica el registrador a petición del Notario, pues cuando ante él vaya a otorgarse una escritura en la que se reconozca, transmita, limite, grave, adquiera o extinga la propiedad o posesión de derechos reales, el Notario al solicitar el Certificado de gravámenes, (que ese mismo artículo lo obliga a obtener) enviará los datos necesarios para que se haga esta anotación, (nombre del comprador, propietario, acto que se pretende realizar etcétera), la cual tendrá una vigencia de 30 días naturales a

partir de la fecha de ingreso de la solicitud, dentro de las cuales, se otorgará la escritura respectiva y, consumado esto, se mandará un segundo aviso preventivo, mismo que si es presentado durante la vigencia del primero, los efectos se retrotraerán hasta esa fecha y tendrá una vigencia de noventa días naturales más. Dentro de ese período, el Notario presentará el primer testimonio de esa escritura para su inscripción, convirtiéndose esa anotación preventiva, en inscripción al presentarse e inscribirse dicho testimonio.

Sólo algunos de estos supuestos pueden "cerrar el registro", es decir no se pueden hacer otras inscripciones o anotaciones que sean relacionadas con el derecho previamente inscrito, tal es el caso de las fracciones IV y VIII del Artículo 3043. En la primera nos vemos en la imposibilidad, por mandamiento judicial, de llevar a cabo la enajenación de determinado bien, tal sería el caso de que sobre él se finque un secuestro, pues en este supuesto hasta que no sea cancelado éste, podrá el propietario disponer del bien, por lo tanto ningún otro derecho o anotación puede practicarse en el folio de esa finca.

En el segundo caso, es en materia de amparo: cuando se decreta la suspensión provisional o definitiva del acto reclamado y debe hacerse constar esa mención en los folios del Registro Público, en términos del artículo 124 fracción III de la Ley de de Amparo.

Por lo que se refiere a la extinción de estas anotaciones preventivas, el propio artículo 3029 del Código Civil nos dice cuando se producirán éstas:

"Art. 3029.- Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción".

Para que opere la primera de estas formas se requieren cualquiera de estos dos supuestos: una manifestación de voluntad por parte de las personas interesadas en esa anotación, o bien, que exista una orden judicial que determine que dicha anotación debe ser cancelada.

Por su parte, el Reglamento del Registro Público en su artículo 84, prescribe lo siguiente:

"Art. 84.- Las anotaciones preventivas se cancelarán:

I.- Cuando así lo ordene la autoridad competente por sentencia firme y en los términos de ésta, y

II.- De oficio o a petición de parte cuando caduque o se realice la inscripción definitiva".

En el otro caso, la cancelación por caducidad opera cuando han transcurrido tres años, desde la anotación de la misma y ésta no se ha transformado en inscripción; cualquier persona interesada, en los términos del segundo párrafo del artículo 3035 del Código Civil, podrá solicitar la cancelación de dicha anotación, ya que la caducidad produce la extinción del asiento que nos ocupa, por el simple transcurso del tiempo.

Hasta aquí todo marcha bien, pero la jurisprudencia de nuestro máximo Tribunal, se contrapone con el anterior precepto, específicamente con el artículo 3035 del Código Civil, que menciona el plazo de tres años para que opere la cancelación por caducidad de la anotación preventiva.

Transcribimos a continuación la Jurisprudencia indicada:

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

No basta el solo transcurso del término de tres años, a partir de la fecha de la inscripción de un embargo, para que se pueda ordenar su cancelación, sino que es necesario que ese lapso coincida con una absoluta inactividad procesal por igual tiempo, imputable al actor, que haga racionalmente presumir, para explicar tal inactividad, la existencia de novación, transacción o algún otro arreglo entre las partes, que deba privar de fuerza al embargo". (47).

Tratándose de la tercera y última forma de extinción de las anotaciones preventivas y en términos de la jurisprudencia citada, es necesario mencionar que únicamente opera ésta cuando el derecho que consigna la misma llegare a resolverse favorablemente, es decir, si la anotación preventiva consistía en el aviso preventivo de venta en favor de Juan Pérez, se convierte esta en inscripción definitiva cuando se inscribe la escritura que contiene la venta en esos términos.

En lo relativo a los efectos de las anotaciones tenemos que éstas perjudican a cualquier adquirente del bien o derecho real

(47) Quinta Epoca: Tomo XL, pag. 1133. Huerta Lamber-
to de la (Suc. de). Tomo LII. pag. 1558. Banco
del Estado de México, S.A. Tomo LVIII, pag. 1121
Godoy Enrique. Tomo LXXIII. pag. 1020. Molina
Wistano. Tomo LXXV. pag. 3036. Nájera Genoveva.
Apéndice 1985.

a que se refiere la anotación, esto es, que en el supuesto de que se haya adquirido algún bien que contenga en los asientos del Registro Público alguna anotación preventiva que sea anterior a dicha adquisición, prevalecerá la anotación, pues atento a los principios de prioridad y prelación deben prevalecer éstas, con el consecuente perjuicio del adquirente.

c).- De las Inscripciones

Definiremos primero en que consiste la inscripción. Para el tratadista Roca Sastre es "el asiento principal, definitivo y de carácter positivo, que se practica en los libros de inscripciones, y en el que se hace constar la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario" (48). Para Colín Sánchez, la inscripción constituye "una fórmula jurídica que ampara los derechos reales y el dominio legalmente adquiridos, produciendo efectos contra terceros". (49).

En ~~relación~~ **relación** a las dos definiciones anteriores, observamos ciertas características:

a) Es un asiento principal, ya que en sí misma es independiente, pues se considera la base sobre la que se sustenta la seguridad que brinda el Registro; se contrapone a las anotaciones preventivas, pues son asientos accesorios de las inscripciones.

b) Es de carácter definitivo, pues no se encuentra sujeto a caducidad, es de duración indefinida. Como excepción

(48) Roca Sastre y Roca Mancunill. Op. cit. Tomo II pag. 414.

(49) Colín Sánchez Guillermo. Op. cit. pag. 102.

tenemos al mutuo con interés e hipoteca, ya que en el caso de que en su constitución se pacte que los intereses serán garantizados por más de tres años, sin exceder del término para la prescripción de sus intereses, (pues se debe hacer expresamente esa mención) ya que de lo contrario, caducará a los tres años. Es contraria a las anotaciones, pues éstas son provisionales y están algunas destinadas a convertirse en inscripciones.

c) Su contenido es positivo. En efecto, pues se encuentra destinado a consignar los actos de constitución, modificación y transmisión de los derechos reales.

d) Produce efectos contra terceros. Desde luego, ya que sin lugar a dudas, esta última característica constituye la parte medular de la inscripción, ya que cumple el fin del Registro Público, es primordial y determina la naturaleza del propio Registro, tal y como se considera por nuestra legislación (recuérdese la definición anteriormente expuesta de Registro Público en este trabajo).

Las inscripciones, al decir de Guillermo Sanz Fernández, se pueden clasificar de la siguiente forma:

"Inscripciones de Inmatriculación y propiamente dichas; las primeras tienen como fin dar entrada, por primera vez al registro a una finca; las segundas hacen constar los actos suscribibles sobre fincas ya inscritas". (50).

(50) Sanz Fernández Guillermo. citado por Pérez Lasala José Luis. Op. cit. pag. 66.

En el siguiente capítulo trataremos ampliamente de este tema, por lo que sólo nos resta hacer la siguiente división.

Existen, según Luis Pérez Lasala, (51) diferencias de fondo entre anotaciones e inscripciones.

Diferencias de Fondo.

Inscripciones	Anotaciones
1.- Públicas siempre derechos perfectos.	1.- Se refieren tanto a derechos reales como personales de manera indistinta.
2.- Son en principio permanentes.	2.- De acuerdo a su naturaleza, son de duración limitada.

d).- De las Cancelaciones

Por medio de la cancelación, los actos anotados o inscritos dejan de tener vigencia y, en consecuencia, los efectos que se derivan de ellas.

Debido al tráfico jurídico que en la actualidad se realiza sobre los bienes inmuebles, es menester que al verificarse una operación de compraventa de algunos de esos bienes tenga repercusión en el Registro Público; es el caso típico en que una inscripción es cancelada para dar lugar a la del nuevo adquirente.

(51) Cfr. Idem. pag. 205.

Ahora bien, mediante la circular número 72, de fecha 29 de agosto de 1979 del Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en relación con la cancelación, se estableció lo siguiente:

"...esta Dirección dispone:

PRIMERO.- Las anotaciones preventivas se extinguen por: cancelación, caducidad o su conversión en inscripción.

SEGUNDO.- Las anotaciones preventivas podrán extinguirse por cancelación, cuando la voluntad de las partes interesadas se ajuste a las formas previstas por la Ley, y por orden judicial, laboral o fiscal, independientemente de la causa que las generó.

TERCERO.- Por la falta de la prórroga registral a los 3 años del derecho anotado, de oficio o a petición de parte podrá quedar extinguido éste.

CUARTO.- Cuando se materialice una inscripción derivada de una anotación preventiva, automáticamente quedará esta última extinguida...." (52).

Consideramos que debe dejarse sin efecto esta circular o emitir otra que siga a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (a que se ha hecho referencia) ya que hemos presenciado varias cancelaciones al amparo de esta circular sin que a la fecha nadie haya pretendido nulificar esa viciada práctica.

(52) Colin Sánchez Guillermo. "Circulares del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal Tomo II. Libros de México, México, 1979. pag.- 196.

Otro caso en que se cancela la inscripción, lo es la clásica operación de "cancelación de hipoteca", en que el registrador asienta una inscripción en la que hace constar que la obligación de pago o bien la deuda ha quedado satisfecha y que, en consecuencia, la garantía no es ya necesaria y se procede a cancelarla. Hecho que ocurre mediante una nueva inscripción.

Un último caso de cancelación es cuando se fusiona o subdivide un predio, pues de esta manera, los folios donde consta el predio materia de la subdivisión o de los predios que han de fusionarse, se cancelan mediante otra anotación, la cual ha de hacer referencia a los que con motivo de la operación de que se trate, se abran para dar cabida a los resultantes de dichas operaciones.

4.- EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.

Por lo que respecta a las inscripciones y particularmente sus efectos, los analizaremos de acuerdo a los diferentes sistemas que existen, para posteriormente, ubicarnos en nuestro derecho positivo y ennumerar los efectos que producen.

Iniciaremos haciendo referencia a los distintos modos o sistemas de registro, partiendo en seguida, a la calidad de las inscripciones.

Según su forma o sistema, se clasifican en:

a) Sistema de Transcripción. Consiste en la inserción

literal en el Registro de los documentos que se presentan para su inscripción.

b) Folio Personal. En este sistema los índices son llevados por personas o propietarios, constituyendo las persona la base de dicho folio.

c) Sistema de Folio Real. Ya hemos expresado lo que es y de los que consta un folio real, de que la base del mismo lo constituye la finca o bien de que se trate; se contienen en él, todas las modificaciones que sufra la misma, tales como ventas, gravámenes, subdivisiones, fusiones, cambio a Régimen de Condominio, etcétera.

En lo relativo a la calidad de las Inscripciones tenemos lo siguiente:

a) Inscripciones constitutivas.

En los registros constitutivos, se subordina el acuerdo de voluntades de los particulares a tal grado que el contrato se considerará perfeccionado únicamente a su inscripción en el Registro Público. Tal es el caso del Art. 1875 del Código Civil Español (53) al referirse a la Hipoteca, la cual debe inscribirse en el Registro "para que quede debidamente constituida". Con lo cual resulta que si no obran inscritos los actos o contratos, no únicamente no producirán efectos contra terceros, sino que tampoco lo harán entre partes.

(53) Carral y de Teresa Luis. Op. cit. pag.231.

Otro punto interesante lo es que en ellos -registros - constitutivos- lo que obra en los asientos es la realidad jurídica.

Tienen la particularidad de que se compele a todos los contratantes a inscribir su operación, pues de lo contrario carecería de validez la misma; como inconveniente se puede señalar que si se opta por él en nuestro derecho positivo, debido a la gran cantidad de operaciones que se llevan a cabo en la Ciudad de México diariamente, no se daría por satisfecho este procedimiento, pues rebasaría la capacidad del propio Registro e iría -lo mas grave- contra de lo que establece el Código Civil para el Distrito Federal respecto de los elementos de existencia del contrato.

b) Inscripciones declarativas.

En contraposición a los asientos o inscripciones constitutivos, existe en nuestro derecho, el Registro Público de carácter declarativo, pues el mismo sólo se limita a informar o certificar que se ha llevado a cabo una transmisión o modificación de algún bien, sin concederle alguna otra cosa que no sea la oponibilidad ante terceros que le da la propia inscripción. Esto es, que en este sistema no es obligatorio para las partes la inscripción del contrato, toda vez que no lo modifica el hecho de que se inscriba o no en el Registro Público, ya que el contrato nace y es válido aún sin que sea inscrito, es decir, que nace extrarregistralmente.

Por lo que a nosotros concierne, nuestro Registro, y por

tanto su inscripción, son de carácter declarativo, según se desprende de la lectura del artículo 3008 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual es del tenor literal siguiente:

"Art. 3008.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

Por lo que respecta a la existencia del contrato, en terminos del artículo 3009 del mismo ordenamiento tenemos lo siguiente: "Art. 3009.- El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fé, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley."

En el artículo siguiente se pone de manifiesto una vez más, el carácter declarativo de nuestro sistema registral al prescribir: "Art. 3010.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del dominio-inscrito...."

De lo anterior podemos concluir lo siguiente:

Las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, tienen un carácter declarativo, pues se limitarán a "informar y certificar" que determinado bien o finca, se encuentra a nombre de determinada persona, quien adquirió ese bien de tal otra, que se halla con o sin gravámen, y , por último, surte

esa inscripción (por virtud de ser Público el Registro) efectos contra terceros sin prejuzgar sobre la existencia de los actos o que dieran origen a las anotaciones o inscripciones, pues el Registro no convalida los actos celebrados fuera del mismo.

CAPITULO III.

LA INMATRICULACION.

I.- ANTECEDENTES HISTORICOS.

Comenzaremos por definir lo que es la Inmatriculación, para posteriormente, determinar sus antecedentes en el Distrito Federal.

La palabra Inmatriculación ha sido criticada por diversos tratadistas por considerar que constituye un barbarismo, pues en el sentido estricto, el prefijo "in" significa algo negativo o privativo; por otro lado, Matricular es "inscribir o hacer inscribir el nombre de uno en la matrícula". (54) lo que nos llevaría al significado literal de la palabra: No Inscribir, o bien, no anotar el nombre en la matrícula.

En la Enciclopedia Jurídica Omeba, en relación a este tema, se contiene lo siguiente:

"Matrícula: Con este vocablo derivado del latín matrícula se entiende la lista o el catálogo de las personas que se asientan para un fin determinado por las leyes o por los reglamentos, pero en sentido estrictamente jurídico puede decirse que matrícula es la inscripción que en el registro se hace de personas, cosas, actos o circunstancias que originan una eficacia determinada que habrá de producir efectos ulteriores.

De las definiciones dadas anteriormente, se desprende,

(54) " Diccionario de la Lengua Espanola". Editorial Océano, México, 1988, pag. 425.

con toda facilidad, que la matrícula constituye el nacimiento de una situación jurídica cuyos efectos deberán regularse de acuerdo con la ley como ocurre con las distintas clases de matrículas, tales como las de propiedad inmueble, matrícula de comercio, de vehículos automotores, de naves, etcétera". (55).

Por su parte el Maestro Sánchez Medal sostiene que la Inmatriculación es "la inscripción al Registro Público de la Propiedad de un determinado inmueble que no tiene en él antecedentes registrales". (56). A su vez, el jurista argentino Angel Sanz Fernández, define la inmatriculación como "la primera inscripción del Dominio de una finca hecha en el Registro de la Propiedad, sin conexión alguna con fincas ya inscritas". (57). El tratadista argentino Pérez Lasala considera que es "la apertura de un folio registral ocasionado por el ingreso al registro de una finca, en virtud de la inscripción, de su dominio. (58).

Como vemos, han coincidido en que dicho vocablo se refiere a la matrícula de la propiedad inmueble.

Para nuestro estudio nos referiremos a la inmatriculación como la anotación o la inscripción en el registro público de la propiedad de un inmueble por vez primera, previos los requisitos que para tal efecto exige la Ley.

- (55) " Enciclopedia Jurídica Omeba". Tomo XIX, Editorial Bibliográfica Omeba, Argentina, 1964, pag. 130.
- (56) Sánchez Medal Ramón. Op. cit. pag. 543.
- (57) Citado por Pérez Lasala José Luis. Op. cit. pag. 126.
- (58) Idem. pag. 126.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

Nos remontaremos entonces al primer antecedente que tenemos acerca del Registro Público de la Propiedad: el Código Civil para el Distrito Federal, que entró en vigor el 10. de marzo de 1871, el cual en la exposición de motivos, particularmente en el título veintitrés, expresa lo siguiente: "Este sistema nuevo enteramente para nosotros, ha sido adoptado por la Comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles". Resulta evidente que al instaurarse nuevamente la República, se tratara de dar mayor seguridad a las operaciones que sobre bienes inmuebles se llevaban a efecto, no obstante que como todo principio, (pues dependió ya del Ministerio de Justicia y no de los notarios de Hipotecas) resultó un tanto difícil la conformación del mismo.

En el capítulo primero del título veintitrés del Código citado, se hallaban contenidas las disposiciones generales; en el artículo 3334 se dice que "no será necesaria la inscripción cuando el interés no llegue a quinientos pesos". Consideramos que es el origen de nuestro anterior artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, por lo relativo a la cuantía.

Particular es para nuestro estudio lo vertido en la referida exposición de motivos, mismos que transcribimos en lo conducente a continuación:

"El capítulo f) contiene las disposiciones generales sobre las que sólo observará la comisión que los comprendidos en el artículo 3331 son exigidos por la prudencia con el objeto de cerrar la puerta a los abusos que pueden cometerse, tratándose de

actos de que no hay antecedentes y que por lo mismo requieren una comprobación especial". Esto daba algunos indicios de como iba a llevarse a cabo la registración de los bienes, pero es en el Reglamento del Título XXIII del Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, (que es el primer reglamento del Registro Público) expedido por el Ministerio de Justicia e Institución Pública el 28 de Febrero de 1871, cuando se determinó con exactitud las oficinas, alcances y atribuciones del Registro en cuestión. Cabe recordar que en hojas anteriores del presente trabajo se mencionó que el citado reglamento era anti-constitucional, pues entró en vigor antes que el Código el cual iba a reglamentar.

Constaba de 86 artículos contenidos en cinco títulos, los cuales eran los siguientes:

Título I.- De las oficinas del Registro Público, de sus empleados y de los libros que deben llevarse.

Título II.- De los títulos sujetos o inscripción.

Título III.- De la forma y efectos de la inscripción.

Título IV.- De la rectificación de los actos del Registro. y finalmente el

Título V.- De la publicidad del Registro.

El referido título primero ordenaba se instalasen "oficinas del Registro Público de la Propiedad" en el Distrito Federal, en Tlalnepantla y en la Capital del Estado de Baja California.

Posteriormente se instalaron oficinas en Atzacapotzalco, Kochimilco, Coyoacán y Toluca.

Estaba integrado el Registro Público por cuatro Secciones, a saber:

I.- Registro de Títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca.

II.- Registro de hipotecas, reminiscencia de las antiguas oficinas de hipotecas.

III.- Registro de Arrendamientos.

IV.- Registro de Sentencias.

En el Título segundo se definió para efectos del Registro Público, lo que era un título: " Todo documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda un derecho". De dicha definición se desprende lo siguiente:

En términos del artículo segundo de la Ley Orgánica de los notarios y actuarios del Distrito Federal (59), promulgada por Don Benito Juárez, el 29 de noviembre de 1857, el notario es: "El funcionario establecido para reducir a instrumento público los actos, los contratos y últimas voluntades en los casos que las leyes lo prevengan o lo permitan"; el artículo quinto del mismo ordenamiento, determinó como atribución exclusiva de los notarios autorizar en sus protocolos con total arreglo a las leyes, toda clase de instrumentos públicos". Por lo que podemos deducir que sólo los títulos (los hechos por el notario o juez) pueden tener ingreso al Registro Público, por primera o ulterior

(59) Citada por Pérez Fernández del Castillo Bernardo en "Derecho Notarial". Editorial Porrúa S.A. cuarta edición, México. 1989, pag. 42 y sigs.

ocasión, basta sólo ese requisito.

El capítulo tercero hizo mención de la forma y de los efectos de la inscripción, por lo que por cada finca se abría un registro o asiento, dependiendo, desde luego, al título que le dió origen, inscribiéndose en la la sección que le correspondía, (contratos, hipotecas, arrendamientos o sentencias), constituyendo esto la inmatriculación o bien el primer asiento sobre una finca.

Con la aparición del Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, el cual entró en vigor el primero de junio de 1884, nos encontramos, en su artículo 3213, que: "Un reglamento especial establecerá los derechos y obligaciones de los registradores, así como las formulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro".

Con ello se pretendía especificar los alcances funciones y atribuciones del registro en sí, pero el indicado reglamento no apareció jamás publicado, por lo que siguió en vigor el del 28 de febrero de 1871. Lo sobresaliente de él es que dispuso que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad, en los sitios donde hubiera Juzgados de Primera Instancia.

Actualmente en varios Estados de la República, particularmente en sitios apartados, el Juez de Primera Instancia hace las veces de notario y de encargado del Registro Público, además de la judicatura.

El día 3 de abril de 1917, entró en vigor un decreto dictado por Don Venustiano Carranza, mediante el cual se reformaban diversos artículos del Código Civil de 1884, de los cuales

son de nuestro interés los siguientes:

"Art. 3191.- Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, los que consten de escritura privada en que se constituya hipoteca o se haga cesión de créditos hipotecarios, y las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente" y

"Art.3195.- Cuando los bienes o derechos no excedan de quinientos pesos, no será necesario el registro".

Con lo cual se mantiene el mismo criterio de registrar sólo las escrituras públicas y, excepcionalmente, los contratos privados relativos a las hipotecas, su constitución y cesión de de las mismas, siempre y cuando excedieran de quinientos pesos.

El 8 de agosto de 1921 entró en vigor otro Reglamento para el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en el que entre otros puntos, repetía la referida definición de "título" y seguía manteniendo las mismas cuatro secciones. Se reglamentó que el propietario de un bien inmueble, que carecía de título, podía acudir ante el Juez y justificar su posesión. La sentencia pronunciada con motivo de ello, era el objeto de la inscripción, pues se consideraba como título eficaz para hacerla. Esta era efectuada en la sección cuarta.

En el caso de fusiones, subdivisiones o ventas parciales era menester hacer mención de todos los datos contenidos en el título presentado para su registro, pues no se requería de otra cosa para hacer las ventas por la superficie que se creyera pertinente.

Especial atención requiere la vista y comentario de la

exposición de motivos del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual en su parte conducente dice:

"La falta de registro de los actos o contratos para los cuales se adquiere, transmite o modifica, grava o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzcan ningun efecto juridico. Tratándose de otros actos o contratos, la falta de registro hace que no produzcan efecto contra terceros". Nótese que en la propia exposición de motivos se indicaba que el contrato que produjera alguna de las consecuencias anteriormente mencionadas, careceria de TODO efecto juridico, contraviniendo lo que posteriormente preceptuara en sus articulos relativos a los contratos y convenios, los cuales, si producirian sus efectos entre las partes contratantes. Recuérdese que una de las características de nuestro sistema registral es que es Declarativo y no Constitutivo, como lo es el Alemán.

Por lo que respecta a nuestro estudio, en párrafos posteriores de la citada exposición de motivos, se menciona lo siguiente: "La falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz y los capitales defectos de que adolecen muchos de los titulos de esa propiedad, dificultan enormemente las transacciones sobre dichos bienes y colocan a los propietarios de hecho, llamémoslos así, en una anormal situación jurídica".

Por vez primera se pretende que obren inscritos en el Registro Público de la Propiedad, si no todos, la mayoría de los inmuebles que conforman el Territorio del Distrito Federal; el Estado se preocupa por que los propietarios que tengan titulos defectuosos, los regularicen y, así mismo, regularicen su situa-

ción jurídica; quienes se encuentren en este caso, podrán solicitar al juez competente que se prescriban los bienes a su favor y la sentencia pronunciada será apta para inscribirse y constituir el título de propiedad, ahora sí, suficiente para acreditarla, para lo cual era menester demandar al que apareciera como propietario en el Registro Público.

Por otro lado, si la finca o bien no constaba inscrito, se podía también probar la posesión ante juez competente y registrar la prescripción positiva a su favor, estableciéndose así, el primer antecedente o inmatriculación de la finca o bien en cuestión.

Durante el Gobierno del General Lázaro Cárdenas del Río, el 13 de julio de 1940, se expidió otro Reglamento del Registro Público, el cual entró en vigor quince días después de publicado en el Diario Oficial de la Federación.

Comentaremos enseguida los artículos que nos parecieron importantes por su trascendencia en el tema que nos ocupa.

El artículo 51 de dicho Reglamento, nos indicaba que cuando se dividía una finca para constituir otra u otras, los predios resultantes se inscribirían como fincas nuevas, haciendo mención del antecedente o terreno mayor de donde provenían. Lo mismo era aplicable a la fusión de dos o más predios.

En lo relativo a fraccionamientos, que por cierto proliferaron en aquellas épocas, establecía el artículo 52 que debía presentarse plano con expresión de las medidas y linderos de los predios que lo componían.

Por lo que respecta a las fincas aún no incorporadas al

sistema registral, el artículo 55 decía lo siguiente:

"Tratándose de fincas no inscritas, puede inscribirse el título que se presente, sin exigir inscripciones anteriores. Dicha inscripción se asentará como la primera de finca". Se refiere ya no sólo a las escrituras públicas y sentencias, sino a los contratos privados ratificados en términos de los artículos 136 y siguientes del mismo ordenamiento (ante jueces de paz o registrador).

Para tales efectos, el artículo 58 indicaba que la sección Primera, contaría en lo sucesivo con las Series A, B y C.

En la Sección Primera Serie "A" se inscribían las escrituras públicas donde constaban actos traslativos de dominio. En la Serie "B" los contratos privados, previa su ratificación ante juez competente, notario público o ante el registrador y, por último, en la Serie "C" todas las declaraciones judiciales (sucesiones, adjudicaciones por remate, herencia, etcétera), desapareciendo la anterior Sección Cuarta.

Los artículos 136, 137 y 138 a que se ha hecho referencia en párrafos anteriores, indican que ante el registrador podrán ratificarse los contratos privados cuando éstos sean válidos conforme a derecho y se hallen timbrados debidamente; sólo si carecieren de estos requisitos, se denegará su inscripción en el Registro Público.

Fué durante la vigencia de esta reglamentación, que se incorpora en mayor número a fincas por vez primera al citado Registro; constituye el primer paso para tratar de dar seguridad jurídica a los propietarios de bienes raíces, pero se dejaba al arbitrio del registrador la ratificación del contrato privado.

Nos hemos encontrado con contratos privados debidamente ratificados no solo ante el registrador sino ante el Juez de Primera Instancia, en los cuales aparecen irregularidades bastante marcadas, verbigracia; no comparece la cónyuge del vendedor casado en sociedad conyugal, a dar su consentimiento en el contrato y mucho menos, en la ratificación de éste, haciendo nugatoria la seguridad que podría proporcionar el Registro Público.

De esta manera es como se incorporaron al Registro Público los bienes no inscritos, por medio de contratos privados.

Por su parte el artículo 3011 del Código Civil mencionado, a la letra dice: "Sólo se registrarán: I) los testimonios de escritura pública u otros documentos auténticos; II).- las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente; III).- los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el registrador, la autoridad municipal o el juez de paz se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por las mencionadas autoridades y llevar el sello de la oficina respectiva".

Pensamos que en la expresión "u otros documentos auténticos", contenida en el inciso I, se pueden incluir ciertos documentos administrativos, tal es la inexactitud del precepto. De ser así, los documentos inscribibles serían de cuatro clases: notariales, judiciales, administrativos y privados, estos últimos siempre que reúnan los requisitos que especifica el inciso III.

El artículo 3012 del Código Civil exige plano o croquis

de las fincas: "El interesado presentará el título que va a ser registrado, y cuando se trate de documentos que impliquen transmisiones o modificaciones de la propiedad de fincas rústicas o urbanas, un plano o croquis de estas fincas".

Como vemos, se hace menester el plano o croquis de la finca; es omiso el precepto anterior al no referirse a que si el susodicho plano debe ser autorizado o no por un ingeniero titulado, o bien, constancia de superficie expedida por el catastro, pues resultaría que éste podría no apegarse a la realidad, contribuyendo de esta manera a crear incertidumbre en el adquirente en relación con las dimensiones de la finca que adquiere.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 17 de diciembre de 1952, nunca entró en vigor, no obstante que en su artículo 1o. transitorio indicaba que iniciaría su vigencia a partir del primero de julio de 1953. Por decreto de 20 de junio de ese mismo año, Don Adolfo Ruiz Cortinez, Presidente de la República, se modificó el citado artículo primero transitorio en el sentido de que entraría en vigor en la fecha que determinare el Ejecutivo, previa su publicación en el Diario Oficial.

No obstante que nunca llegó a aplicarse, consideramos que en virtud de ser el modelo que siguió la reforma del Reglamento en 1979, es conveniente saber cual era el pensamiento del legislador en lo relativo a los problemas ya añejos del Registro Público relativos a la inmatriculación de inmuebles.

El artículo 68 del fallido Reglamento, en lo que toca a los contratos privados, indicaba que éstos debían presentarse por

duplicado, para que una de las copias se archivara al legajo que por cada libro se abría.

Todo fraccionamiento o lotificación que se constituía, debía ir acompañado de un plano en el que se expresaran las superficies, medidas y linderos, pero a diferencia del anterior, debía éste, en términos del artículo 162, ser autorizado por la Dirección General de Obras Públicas.

Por esta razón nos inclinamos a creer que se reducían las posibilidades por parte del particular, de llevar a cabo dobles ventas o la constitución de fraccionamientos fantasmas, pues se exigían más requisitos que la sola manifestación ante el notario público de las superficies vendidas.

Por lo demás, se continuó, no sabemos porque, con la práctica de inscribir contratos privados, previa su ratificación, exigiendo, de acuerdo al artículo 218, que no fueren contrarios a las buenas costumbres y que estuvieren timbrados únicamente.

Habíamos mencionado que el anterior Reglamento, que nunca entró en vigor, constituyó la base para la expedición del de 1979. En efecto, el entonces Presidente de la República, Licenciado José López Portillo, ordenó al Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, integrara una comisión para que realizara estudios en torno al citado Registro, con el objeto de hacer una reforma registral a fondo, acorde con las exigencias que el tráfico de inmuebles requería en ese momento. Con la participación de connotados juristas, representantes del Colegio de Notarios, Barra Mexicana de Abogados y del Departamento del Distrito Federal, se llegó a la aprobación del Reglamento el

cual se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el 17 de enero de 1979, iniciando desde su publicación su vigencia.

Especial mención merece el decreto publicado el 3 de enero de ese mismo año en el Diario Oficial, cuya vigencia se inició tres días después de ello, mediante el cual se modificaron diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal, y todo el título segundo, relativo al Registro Público de la Propiedad. En seguida pasaremos al estudio del Reglamento y Código Civil en cuestión, por lo que hace a las modificaciones antes mencionadas.

Se lleva a cabo una reforma integral a todo lo relacionado con la materia registral, se eleva a la categoría de Institución y no como mera oficina al Registro Público, (artículo 10. del Reglamento) en tanto que se dispone que quedará integrado por las oficinas y cargos a que se ha hecho referencia en el capítulo primero del presente trabajo.

Por vez primera en el Código Civil, se hace mención, en el artículo 3046, de la palabra INMATRICULACION y se reglamenta esta nueva figura jurídica, la cual será tratada con amplitud en breve.

El Reglamento en cuestión, en su capítulo nueve, intitulado "De la Inmatriculación de Inmuebles", determinaba cual sería el sistema que se emplearía para las Inmatriculaciones; efímera existencia tuvo el citado Reglamento, pues con fecha 6 de mayo de 1980 apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación uno nuevo, que abrogó al anterior, mismo que inició su vigencia el mismo día de su publicación en el referido Diario. Este

continuó aplicándose hasta la aparición del que actualmente nos rige, del 5 de agosto de 1988- y que será materia de análisis por separado- se distinguió porque durante su vigencia, tuvo mayor auge el procedimiento inmatriculatorio, incorporando mediante el mismo, a gran número de fincas ajenas a él.

No contuvo en su articulado, modificación que merezca tratarse en este punto, razón por la cual estudiaremos a continuación, lo relativo a los tipos de Inmatriculación.

2.- TIPOS DE INMATRICULACION.

Ya hemos mencionado que el término Inmatriculación apareció en nuestros Códigos hasta la publicación del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, de fecha 17 de enero de 1979, con motivo de la reforma de diversos artículos del Libro Cuarto, Tercera Parte, Título Segundo del Código Civil para el Distrito Federal. Sin embargo para el presente estudio, es menester hacer algunas reflexiones, que nos muestren de manera más clara, en que consiste la figura que nos ocupa.

Comenzaremos por tratar de definir algunos conceptos tales como:

Primera Inscripción; en sus caracteres;

- a).- Formal, y,
- b).- Material o Sustantiva.

a).- Primera Inscripción en sentido formal.

Nos encontramos en este caso ante la presencia de un primer

asiento que se practica en el Folio Real.

La característica de esta inscripción, la constituye el hecho de que si tiene antecedente inscrito en el propio Registro.

A simple vista resulta confuso pensar que, dado que la Inmatriculación consiste en la inscripción por vez primera en el Registro Público, ésta primera Inscripción en sentido formal, no carezca de antecedentes en él.

Trataremos de explicar lo anterior mediante un ejemplo:

Ingresa al Registro Público una escritura que contiene la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio sobre determinado bien, integrado este por diez unidades privativas, seis departamentos y cuatro cajones para estacionamiento de vehículos.

Se abrirán tantos folios como unidades privativas hayan resultado, de conformidad con el artículo 143 del Reglamento del Registro Público, el cual nos dice que cuando se constituya el Régimen de Propiedad en Condominio, en el folio donde obre inscrita la finca objeto de la constitución, se anotarán todos los datos esenciales del Condominio, a saber:

- 1.- La mención de que sobre el se constituye el Régimen de Propiedad en Condominio.
- 2.- Autoridad que autorizó dicho cambio de régimen.
- 3.- Que se han cubierto todos los requisitos previos para ello, y por último, y que nos parece lo más importante,
- 4.- Que las superficies, medidas y linderos de las partes indivisas, consten en los folios reales números del tal a tal.

Esto es, que se le abre o se le asigna un folio a cada unidad privativa que sea parte del Condominio en cuestión, con

todos los datos que necesariamente debe contener un folio: linderos, propietario, valor, título justificativo de la propiedad (escritura pública) etcétera. Con lo cual se inmatricula un bien inmueble que antes no estaba integrado al sistema registral, pero es importante resaltar que en nuestro ejemplo, este inmueble si tiene antecedentes inscritos.

Otro ejemplo lo constituye la subdivisión, fusión o relotificación de predios, pues en este caso y de acuerdo al artículo 142 del ordenamiento antes citado, "se abrirá un folio matriz con su correspondiente número registral, para contener las especificaciones generales referente al fraccionamiento de que se trate y a dicho folio se trasladarán los asientos vigentes, en los folios de la finca o fincas fraccionadas. A continuación, siguiendo un orden progresivo en cuanto al número registral, se abrirán tantos folios como lotes o fracciones hubieren resultado" Obsérvese que el citado precepto confunde y mezcla dos conceptos distintos: el de "Fraccionamiento" , el de "Subdivisión" y el de "Relotificación".

Expliquemos esto: ya que en términos del artículo 60 de la Ley del Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, la subdivisión o relotificación es "la partición de un terreno que no requiera del trazo de una o más vías públicas.

A las subdivisiones de terrenos mayores de diez mil metros cuadrados, se les dará el tratamiento de correspondiente a fraccionamientos". El artículo 61 del mismo ordenamiento, nos dice que: "Se entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes, que requieran del trazo de una o más vías pú-

blicas". Por último, el artículo 63 de la referida Ley nos dice:

"Art. 63.- Ninguna fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento se podrá llevar a cabo, sin que previamente se obtenga la autorización del Departamento del Distrito Federal, y se cumplan los requisitos que establece esta Ley y las demás disposiciones legales y reglamentarias..."

Concideramos entonces que, el folio matriz debe contener los datos necesarios y diferenciar entre fraccionamiento, lotificación, subdivisión y relotificación, en los términos de los artículos antes transcritos.

Como indicamos anteriormente, hasta antes de la aparición del Reglamento del Registro Público que se comenta, los propietarios de inmuebles en el Distrito Federal, podían enajenar o fusionar libremente todo o parte de éstos, pues era suficiente con que se hiciera esa solicitud (de venta o fusión parcial) ante el notario público que conociera del asunto, para que, al presentar el primer testimonio de la escritura en cuestión al Registro, se hicieran sin mayor dilación las reformas o modificaciones a la o las fincas que habían sufrido aquellas.

Como es natural, todo ello provocó un sinnúmero de rectificaciones de linderos, vías jurisdicción voluntaria, de apeo y deslinde, para corregir los problemas que ocasionaron esas inscripciones.

Es necesario recordar que el Reglamento de Construcciones, establece en su artículo 58 que a los lotes de terreno que tengan una superficie inferior de noventa metros cuadrados y un

frente mínimo a la calle de seis metros, no se les otorgará licencia de construcción, por lo que no se podrá construir nada, pues se carece de la licencia respectiva. Sólo se otorgará a los predios inferiores a noventa metros cuadrados que sean resultantes de afectaciones por obras públicas hasta por una superficie no menor de cuarenta y cinco metros cuadrados si son de forma rectangular o trapezoidal; o bien, de sesenta metros si son de forma triangular, siempre y cuando unos y otros, tengan un frente mínimo a la vía pública de seis metros.

Existe también la limitante en el mismo sentido de superficie y frente mínimos respecto de la autorización de constitución de fraccionamientos, por cuanto a las dimensiones de los lotes resultantes de ellas, tal y como lo previene el artículo 35 del Reglamento Sobre Fraccionamientos de Terrenos en el Distrito Federal, con la salvedad que exige ciento veinte metros cuadrados de superficie y siete metros de frente.

Es de resaltar el hecho de no considerar como inicio del tracto sucesivo registral a este tipo de inscripciones -característica esencial de la inmatriculación en sentido material o sustantivo- pues no obstante ser la primera inscripción de dominio de la finca, tiene dentro del propio Registro antecedentes de propiedad anteriores.

Con el fin de dar sustento a nuestros planteamientos, exponemos la autorizada opinión del tratadista Pérez Lasala, quien en relación con la primera inscripción sostiene que es "la apertura de un folio registral provocada por la modificación de fincas ya inscritas, como ocurre en los casos de segregación,

división, etcétera." (60).

Son estas pues, primeras inscripciones de carácter formal, que producen inmatriculación.

b).- Primera Inscripción en sentido material o sustantivo.

Comenzaremos por definir la primera inscripción en sentido material o sustantivo. "Es el primer asiento en el folio registral, respecto del derecho de propiedad que un sujeto tiene en relación a una finca que carece de soporte o aval en otra inscripción anterior, estableciendo así el inicio del tracto sucesivo". (61).

Del análisis de la definición, surgen algunos puntos que a continuación analizaremos.

Los dos conceptos de primeras inscripciones necesariamente conllevan al fin preponderante del Registro Público: dar publicidad a una titularidad jurídica.

Constituye el objeto de la misma, el proporcionar publicidad al derecho que tiene un sujeto sobre determinada finca o bien inmueble.

En síntesis, es mediante la primera inscripción, ya sea formal o material, del derecho de propiedad que tiene una persona sobre determinado bien, que se produce la inmatriculación de éste último. Así pues, la diferencia entre una y otra consiste en que en la primera de ellas, existen antecedentes de la finca

(60) Pérez Lasala José Luis. Op. cit. pag. 126.

(61) Cuevas Senties Carlos. "La Inmatriculación de Inmuebles". Revista de Derecho Notarial num. 83 Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C. México, 1982. pag. 40.

en el propio registro, en tanto que en la segunda, se carece de cualquier antecedente inscrito en él y se inicia con ella el tracto sucesivo del bien.

Ya solucionado el problema de la terminología, procederemos a analizar los diferentes tipos de inmatriculación que regula el Código Civil para el Distrito Federal y el Reglamento de éste, haciendo la aclaración de que se efectuará en base a los vigentes en el año mil novecientos ochenta, para posteriormente marcar una diferencia entre éste y el que se encuentra actualmente en vigor.

Consideramos pertinente entonces, determinar los medios o formas inmatriculatorias al amparo de la legislación mencionada, para ello, transcribimos a continuación lo siguiente:

"Art. 3046.- La inmatriculación se practicará:

I.- Mediante Información de Dominio;

II.- Mediante Información Posesoria;

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

IV.- Mediante la Inscripción del decreto publicado en el "Diario Oficial de la Federación" que convierta en bien del dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto; y

V.- Mediante la inscripción del contrato privado de compra venta autenticado en los términos del artículo 3005, fracción

III acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma."

La fracción primera y segunda nos indican que será mediante información de dominio o posesión, en vía de jurisdicción voluntaria que se podrá inscribir o inmatricular la finca que no se halle afecta al Registro.

En la fracción tercera nos encontramos con que un bien que formaba parte del dominio de la Federación y que mediante su desincorporación, pasa a ser del dominio privado, desde luego previa la publicación de un decreto en el Diario Oficial de la Federación que así lo determine, mismo que debe ser inscrito sin mayor procedimiento.

Consideramos que, aunque sin mencionarlo la fracción citada, se encuentran en este caso los inmuebles que el organismo público descentralizado denominado CORETT; (Comisión para la regularización de la Tenencia de la Tierra) adquiere mediante expropiación, terrenos ejidales o comunales para la ordenación de los asentamientos humanos irregulares.

La última fracción del precepto citado nos lleva a que previa la solicitud y exhibición de diversos documentos, así como de la ratificación del contrato de compra venta, se inscriba en el Registro Público el bien materia de ese contrato.

En síntesis, consideramos que al amparo de esa legislación, y de la lectura del precepto antes mencionado, la inmatriculación puede llevarse a efecto:

a).- En virtud de primera inscripción de dominio, sea esta de carácter formal o material de los medios de inmatricu-

lación previstos en las fracciones I, III, IV y V del artículo 3046 del Código Civil; y

b).- En virtud de la primera inscripción de POSESION apta y que conlleve a adquirir por prescripción en los términos de la fracción II del referido artículo; y

c).- La poco eficaz inmatriculación Administrativa, que sin duda alguna produce el efecto de inmatricular, es decir, se inscribe por vez primera el inmueble o finca no sujeta a él toda- vía, pero reviste poca seguridad jurídica en los beneficios y características que presenta.

Enseguida pasaremos a estudiar el procedimiento inma- tricatorio en términos de lo anteriormente expresado en estos tres tipos de inmatriculación.

3.- DEL PROCEDIMIENTO PARA LA INMATRICULACION.

Dentro del Código Civil, en la parte relativa a Inmatri- culación, se considera a las informaciones de dominio y posesoria, como medios aptos para inmatricular. Estas informaciones las encontramos en el Código de Procedimientos Civiles para el Dis- trito Federal, pero con el nombre de "Información Ad-Perpetuam", que no son otra cosa que jurisdicciones voluntarias, de las cuales ha habido discusiones en cuanto a la denominación, pues ni son jurisdicciones ni son voluntarias, pero dejemos a un lado eso, ya que en la actualidad no se han puesto de acuerdo ni los tratadistas al respecto.

El Código Adjetivo, en su artículo 927, regula en que

casos procederá la Información Ad-Perpetuum , mismo que a la letra dice:

"Art. 927.- La información Ad-Perpetuum podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

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

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

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

Determinado ya que se pueden llevar a efecto, vía Información Ad-Perpetuum, las inmatriculaciones en el Registro Público, comenzaremos por enunciar el procedimiento para inscribirlas.

En el primer caso (Información de Dominio) comparece el interesado ante el Juez de lo Civil a rendir en compañía de tres testigos, una información ad-perpetuum o información de dominio, con el fin de acreditar que se ha consumado en su favor la prescripción adquisitiva o usucapión. Al escrito inicial deberá acompañarse copia del Certificado de No Inscripción expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad con el fin de demostrar que el inmueble sobre el cual se rinde la información,

no se halla inscrito en favor de persona alguna en el Registro Público.

Deberá también acompañarse a dicha solicitud un documento expedido por la Dirección de Catastro y Contribuciones a la Propiedad Raíz de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal que muestren el estado que guarda el inmueble en cuestión en el Catastro; se citará a las colindantes y, previa publicación que se haga tanto en un periódico de los de mayor circulación en el lugar y en el Boletín del Registro Público, (tres de tres en tres días) se recibirá la información por parte de los tres testigos de notorio arraigo en el lugar, según lo previene el artículo 3047 del Código Civil.

Recibida que sea la Información que compruebe la posesión del bien, el juez de lo civil declarará que el poseedor se ha convertido en propietario por prescripción adquisitiva o usucapión. La sentencia que declare la prescripción será protocolizada ante notario público, quien previo el pago de impuestos, expedirá primer testimonio al nuevo propietario y se procederá a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

La parte final del artículo 930 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, menciona que el primer testimonio de la escritura de protocolización de la sentencia de prescripción se le dará al interesado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad "si así procediere".

Consideramos que es innecesaria dicha parte pues el registrador tendrá obligación de inscribirla en todos los casos, pues no puede oponerse a lo que le ordene el juez, que es en sí

la inscripción del testimonio que la contiene.

Por lo que hace al procedimiento para inmatriculación establecido en las fracciones II y III del artículo 3046 del Código Civil, relativo a la inscripción de la posesión como medio para prescribir en el término de cinco años, el artículo 3048 nos indica la manera en que debe hacerse la misma, el cual al efecto transcribimos:

"Art. 3048.- El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público, en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente, ante quien lo acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles...

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

La anterior información también se llevará ante el Juez de lo Civil y el Artículo 3052 del Código citado nos impone los requisitos que tendrá que llenar la referida información.

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

- I.- Que acompañe a su promoción además de la titulación:
 - a).- Certificado del Registro Público que acredite que el bien de que se trata no está inscrito.

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

II.- Que en tal promoción manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso.

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

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

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

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

Con lo anterior nos encontramos que en la parte relativa a informaciones de dominio, se habla de publicaciones (tres de tres días) tanto en el Boletín del Registro como en uno de los periódicos de mayor circulación; y en la información posesoria se dice que esas publicaciones se harán tres con intervalos de diez días cada una de ellas, tanto en el Boletín de Registro como en un periódico de amplia circulación.

También deben protocolizarse ante notario público para poder inscribirse en el Registro.

Transcurridos los cinco años que señala la fracción primera del artículo 1152, el poseedor podrá acudir ante el Juez de

lo Civil nuevamente y, bastando sólo la exhibición del certificado de inscripción, expedido por el Registro Público, para que se declare que se ha convertido en propietario por virtud de la prescripción adquisitiva.

Es menester aclarar que cuando se protocolice ante notario público la sentencia que declare la prescripción, serán pagados los impuestos que causa esta operación, en términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento.

Pasaremos en seguida a estudiar a continuación que sucede y en que casos procede inmatricular un decreto que ordene que un bien ha dejado de ser del dominio público y se convierta en bien del dominio privado.

Encontramos frecuentemente publicadas en el Diario Oficial de la Federación, decretos que autorizan a la SEDUE (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) a enajenar ya sea a título gratuito u oneroso, un bien que puede ser del dominio público, en favor de determinada persona; en ocasiones se menciona en esos decretos que se hará en pública subasta, o bien, en favor de determinado ente.

Sabemos que debe ser previamente desincorporado del dominio público, dejando con ello de ser inembargable, imprescriptible e inalienable el bien de que se trate.

Salvado este requisito de desincorporación y publicado en el Diario Oficial, se procede a inscribirlo en el Registro Público, tanto el decreto como la cartografía del mismo.

En este caso se encuentra el fundamento de la participación del Organismo Público Descentralizado denominado Comisión

para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, (CORETT) pues de acuerdo al decreto por el cual se reestructura la misma, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el ocho de noviembre de 1974, que en su artículo segundo establece que la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra tiene por objeto:

"I.- Regularizar la tenencia de la tierra en donde existen asentamientos humanos irregulares mejorando esos centros de población y sus fuentes propias de vida.....III.- Promover la creación de fraccionamientos urbanos y suburbanos en cuyo caso debe entregarlos al Fondo Nacional de Fomento Ejidal que resulte, y IV.- Suscribir cuando así proceda, las escrituras públicas y títulos de propiedad con los que se reconozca la propiedad de los particulares en virtud de la regularización de la tenencia de la tierra".

El procedimiento seguido por "CORETT" es el siguiente:

Se expide decreto expropiatorio respecto de una fracción superficial de algún ejido, (en la actualidad proliferan aún varios de ellos, sobre todo en las Delegaciones Políticas de Milpa Alta, Cuajimalpa, Iztapalapa, Tlalpan y Xochimilco) el decreto en cuestión se inscribe en el Registro Público y se autoriza a CORETT a enajenar esas fracciones, previa lotificación de la fracción o predio y desde luego, inscripción en el referido Registro, asignándole en consecuencia un folio real a cada lote.

Por último hacemos referencia a la incierta inmatriculación administrativa, contenida en la fracción quinta del artículo 3046 del Código Civil.

La fracción en cuestión se refiere a contratos pri-

vados debidamente ratificados, ratificación que puede ser practicada por Juez Competente, Registrador o Notario, este último generalmente se negará a realizar la ratificación de firmas, pues no obstante el fin no es contrario a la Ley o a las buenas costumbres, se hace sabedor de la transmisión de dominio que se ha llevado a efecto y se convierte en obligado solidario del pago de los impuestos causados, en términos del Código Fiscal de la Federación, motivo por el cual se obtendrá de actuar si no le son cubiertos los mismos. Estudiaremos más ampliamente esto en el capítulo siguiente.

El fundamento de la inmatriculación administrativa se encuentra en el artículo 3053 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual es del tenor literal siguiente:

"Art. 3053.- Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los interesados podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla, mediante el procedimiento que establezca el reglamento respectivo".

El reglamento en cuestión, en el capítulo noveno, resuelve en tan solo nueve artículos, siendo estos del 190 al 198 inclusive, el problema que aquí se contiene.

El procedimiento contenido en esos artículos, será comentado a continuación.

En primer lugar el interesado en la inmatriculación del bien de que se trate, acudirá al Registro Público de la Propiedad y solicitará se expida a su costa un Certificado de No Inscripción, mediante el cual acreditará que el referido inmueble no tiene antecedentes inscritos en ese Registro. Antes de que trans-

curran noventa días desde la expedición de dicho certificado, el interesado presentará escrito en Oficialía de Partes, Sección Correspondencia, en la que deberá expresar lo siguiente:

- a).- El nombre de quien solicita la inmatriculación, su nacionalidad y domicilio.
- b).- La mención de que se adquirió vía contrato privado, venta, donación, etcétera.
- c).- Deberá presentarse plano del inmueble, con expresión de la superficie, medidas y linderos a fin de que sea fácilmente identificable este.
- d).- Los nombres y domicilios de las personas que sean colindantes con su predio.

Al escrito de mérito se anexarán los documentos que a continuación se enumeran:

- a).- El contrato privado debidamente autenticado a que se hace referencia en la solicitud.
- b).- Constancia o informe de no adeudo expedido por la Dirección de Valuación e Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o por la Administración Tributaria Local que corresponda de acuerdo a la ubicación del bien.
- c).- Plano catastral expedido por las mismas autoridades o bien, plano autorizado por profesionista con título registrado.
- d).- El certificado de no inscripción, a que se ha hecho referencia, (cuya antigüedad no excederá de noventa días anteriores a la presentación del escrito).

Recibido el escrito y sus anexos, se pondrá a disposición de la Oficina Jurídica y se le asignará un número de expediente. La Oficina Jurídica publicará, a costa del interesado, dos veces con intervalos de diez días hábiles cada una, en el Boletín del Registro Público un extracto de la solicitud. Girará además copia del extracto al titular de la Delegación Política a que corresponda el inmueble, a efecto de que sea fijado en las tablas de avisos de ella. Además se notificará por correo certificado a los propietarios de los predios colindantes.

Con el acuse de recibo de la Delegación, realizadas las publicaciones y, si no mediare oposición alguna hecha valer por parte interesada, la resolución que declare que ha procedido la vía administrativa de diligencias de inmatriculación, será inscrita en el Registro Público de la Propiedad, asignándole un número de Folio Real y asentándose ésta resolución como la primera inscripción de dominio. El Director del Registro Público, tendrá un plazo de treinta días hábiles en los cuales resolverá sobre la inmatriculación solicitada.

4.- REFORMAS DEL SIETE DE ENERO DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE INMATRICULACION Y AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

Habrían de transcurrir ocho años para que se modificara el Código Civil para el Distrito Federal en la parte relativa al

Registro Público de la Propiedad y el Reglamento al propio Registro, los que en el desarrollo de presente trabajo, se mencionarán como el Código Civil y el Reglamento respectivamente. Es menester aclarar que nos referimos a las reformas al Código Civil publicadas en el Diario Oficial de la Federación el siete de enero de mil novecientos ochenta y ocho, en vigor al día siguiente de su publicación y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el cinco de agosto de mil novecientos ochenta y ocho, entrando en vigor al día siguiente.

En el artículo 3046 del Código Civil se definió, (ya que no existía sino sólo en la doctrina) lo que se entiende por Inmatriculación y los tipos que de ella habrían.

Trancribimos a continuación el referido artículo:

"Art. 3046.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble, en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes registrales, para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El Director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa en los tér-

minos de las disposiciones siguientes:

I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a).- Mediante información de dominio, y
- b).- Mediante información posesoria.

II.- La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a).- Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora del dominio público federal o local un inmueble.
- b).- Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base a ese decreto;
- c).- Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3051 de este Código;
- d).- Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y
- e).- Mediante la inscripción de la posesión de buena fé de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código^o.

Decíamos anteriormente que por vez primera se definió lo que era la inmatriculación; se diferenció también en que casos procede la inmatriculación por resolución judicial o administrativa. Acto continuo, pasaremos a analizar el procedimiento inmatriculatorio a la luz de estas reformas.

El interesado deberá obtener en todos los casos de inmatriculación, el certificado de no inscripción que acredite que el bien objeto de la inmatriculación, no tenga antecedentes de propiedad o de posesión en el Registro. Al respecto nos preguntamos: que tan seguro es este certificado en virtud de que el Registro del Distrito Federal, carece de un índice de propietarios y fincas fehaciente ?

Consideramos que para estar en posibilidad de prestar un servicio diligente y confiable, es menester que se actualicen los referidos índices, pues de nada servirá una reforma integral a la ley si no se cuenta con un sistema seguro y verídico de información respecto de las fincas y de los propietarios que respalden lo vertido en ellos.

Este certificado se obtiene mediante solicitud que contendrá los datos y documentos que previene el artículo 107 del Reglamento, a saber:

- a).- Nombre completo y domicilio de la persona que lo solicita.
- b).- Descripción, superficie, medidas y linderos del inmueble que se pretende inmatricular;
- c).- En caso de que el predio de que se trata tenga alguna denominación, hacer mención de ella;
- d).- Plano Catastral del inmueble o en su defecto, plano debidamente actualizado por profesionista acreditado;
- e).- Boleta predial respaldada por el catastro, que mencione la superficie que obra en él.

Dicho Certificado contendrá los datos siguientes:

- 1).- Que el inmueble de que se trata carece de antecedentes re-

gistrales desde el año de 1871 a la fecha -es aquí donde resalta la importancia que tiene el mantener al día los índices- en que se expide el certificado.

2).- Que no se halla afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal. Recuérdese que el Director del Registro, puede auxiliarse de otras autoridades administrativas, Tal sería el caso en que se solicitara información al Director General del Registro Agrario Nacional.

3).- Que no forma parte del patrimonio de la Federación o del Departamento del Distrito Federal. y

4).- El uso del suelo que tiene autorizado el referido predio.

Tratándose de la información de dominio a que hace mención la fracción primera del artículo 3046 del Código Civil, la persona que haya poseído bienes con el ánimo de dueño, de manera pacífica, pública, continua y de buena fé y que carezca de título de propiedad, o bien, que tenga título que no pueda ser inscrito por defectuoso, acudirá ante el Juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información Ad-perpetuam a que se refiere el Código de Procedimientos Civiles.

Debidamente rendida la información ante el juez, y sin que medie oposición alguna, éste declarará que el poseedor se ha convertido en propietario y, previa su protocolización ante notario público, (quien calculará, retendrá y enterará los impuestos que se generen con motivo de ella) se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad como "la primera de dominio".

En el caso del inciso b) de la fracción I del artículo 3046 , relativo a la información posesoria, el interesado aún sin

que se haya cumplido el término necesario para prescribir en su favor el inmueble de que se trate, podrá inscribir su posesión previo el trámite en vía de jurisdicción voluntaria de información Ad-perpetuam ante el Juez competente.

Con lo anterior se aprovechará que se halla inscrita la posesión de determinado bien para poder así obtener la prescripción adquisitiva en su favor, agotado que sea el plazo que fija el Código Civil para tales eventos, que es de cinco años en poseedores de buena fé, y de diez para poseedores de mala fé.

Por lo que respecta a los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046 del citado Código, relativas a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del decreto por el que se incorpora al dominio público, Federal o Local un inmueble, o bien, se desincorpora del dominio público este último.

El Director del Registro Público, proveerá lo necesario para que dichos decretos sean inmatriculados sin demora alguna.

Con lo que respecta al inciso c) de la fracción II del artículo que nos ocupa, tenemos que, la persona que tenga el título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, deberá acudir al Registro Público de la Propiedad y, previa la satisfacción de los requisitos siguientes, el Director del mismo, procederá a efectuar la inmatriculación del bien de que se trate.

El interesado presentará solicitud mediante la cual acredite o exhiba que tiene título fehaciente o suficiente para adquirir la propiedad de determinado bien y que además demuestre que el título en cuestión tiene una antigüedad no menor de cinco

años, o bien que el de sus causahabientes, reúnen las mismas características.

Deberá manifestar bajo protesta de decir verdad que se encuentra poseyendo el inmueble de mérito. Acompañará los documentos que acrediten que se halla al corriente en sus contribuciones y copia del plano catastral del inmueble.

Cuando se trate de inmatricular un bien inmueble en los términos del inciso c) de la fracción II del artículo de referencia, que haya sido poseído pública, pacífica, continua y de buena fé, podrá el poseedor ocurrir directamente al Registro Público de la Propiedad para acreditar que en su favor ha operado la prescripción positiva, para lo cual presentará escrito ante la oficialía de partes en el que se exprese lo siguiente:

El nombre completo y domicilio del promovente y de los colindantes; la ubicación, superficie, medidas y linderos del bien que pretenda inscribir; la fecha y el título del que se desprende la posesión, (la que manifestará que es de buena fé) y el nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo.

A este escrito anexará el promovente un plano autorizado por ingeniero titulado, a efecto de identificar de manera indubitable el bien de que se trate; el título o documento base de la posesión si existiere y constancias del estado que guarda el predio en el catastro y en relación a sus contribuciones.

Presentada en Oficialía de Partes la solicitud con sus anexos, será turnada a la oficina jurídica, (en términos del artículo octavo, fracción II del Reglamento, es esta oficina la encargada de instrumentar y sustanciar el procedimiento) quien

notificará a los colindantes y a la persona de quien obtuvo la posesión, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que se presenten a manifestar lo que a su derecho convenga. Se mandarán publicar edictos a costa del interesado, por una sola vez en la Gaceta del Departamento del Distrito Federal y en un periódico de los de mayor circulación si se tratare de inmuebles urbanos. En tratándose de inmuebles rústicos, se publicarán además en el Diario Oficial de la Federación por una sola vez.

En caso de que exista oposición por parte de alguna persona interesada, se suspenderá el procedimiento, y la controversia que se suscite, será resuelta por un juez competente.

Cuando no exista oposición, se señalará día y hora para que tenga verificativo la audiencia en la que el poseedor deberá probar su dicho y los testigos que al efecto sean presentados por el interesado, (que deben ser de notorio arraigo del lugar) manifiesten lo conducente con el fin de producir convicción en el ánimo del Director para que este declare que es procedente la prescripción positiva.

El Director, después de haber oído y examinado a los testigos para asegurarse de la veracidad de su dicho, dictará resolución dentro de un plazo de ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se ha hecho mención, la cual será en el sentido de negar o aceptar la inmatriculación, y que en virtud del procedimiento seguido el poseedor se ha convertido en propietario por satisfacer los requisitos necesarios para prescribir positivamente el inmueble de mérito y ordenará que se inscriba como la primera de dominio.

Por último, tratándose de la inmatriculación de bienes por virtud de la inscripción de la posesión de buena fé que sobre él se tiene, en los términos del inciso e) del artículo en comentario, el interesado deberá efectuar el procedimiento que anteriormente se ha mencionado, pero en lo relativo a la audiencia en la que comparezcan los testigos, éstos y el interesado tratarán de producir por cualquier medio que esté a su alcance, la convicción en el ánimo del Director del Registro Público y pueda éste decretar que es procedente la inscripción de la posesión solicitada y que, una vez transcurrido el término de cinco años posteriores a ésta, pueda declararse que ha operado la prescripción adquisitiva en favor de la persona que tiene inscrita debidamente su posesión conforme a este procedimiento.

Creemos erróneos los modos de inmatriculación antes enunciados razón por la cual haremos una modesta crítica a los mismos.

5.- CRITICA A LAS REFORMAS.

Ya que hemos enunciado en que consistieron los procedimientos inmatriculatorios, tanto del año de 1980 como de 1988, encontrándonos con que de el primero de ellos hubo mayor afluencia de este tipo de inscripciones, intentaremos ahora una breve y modesta crítica a dichos medios inmatriculatorios y sus reformas.

Con lo que respecta a la inmatriculación por los medios

previstos en el año de 1980, consideramos acertados los enunciados en el artículo 3046 del Código Civil, exclusivamente en sus fracciones I, II, III y IV relativas a inscripciones de Informaciones Ad-perpetuum y resoluciones judiciales que ordenen que ha operado la prescripción adquisitiva y que en consecuencia, debe ésta sentencia que así lo determine, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad como la primera de dominio; por lo que hace a la inscripción en el Registro de decretos que contengan la desincorporación de un bien del dominio público a dominio privado y de los títulos que deriven de él, incluyéndose en esta fracción los bienes objeto de expropiación en favor del Organismo público descentralizado denominado "Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra", (CORETT), no tenemos inconveniente alguno.

La fracción quinta y última de dicho artículo la consideramos inútil, pues toda inscripción inmatriculatoria que se hizo al amparo de esta legislación, ostenta siempre la incomprensible leyenda de " esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión, a favor del solicitante o de terceros" con lo cual se ve reducida a nada la seguridad jurídica que debe proporcionar el registro, pues en términos del artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal, " el derecho registrado se presume que existe y que pertenece al titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito" y mas adelante expresa que: " no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria de dominio del inmueble o de los derechos reales sobre los mismos

o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho".

No entendemos cual fué la intención del legislador al aprobar leyes o modificaciones a ellas, toda vez que no tendría caso llevar a cabo todo el procedimiento inmatriculatorio previsto en ella, si a la postre no producirá ningún efecto si apareciera un tercero alegando tener mejor derecho.

Muy acertada es la crítica que de la misma hace el maestro don Ramón Sánchez Medal cuando dice: "Es notoriamente ilegal y en contra del Art. 3052 del Código Civil, que el Director del Registro Público, que carece de la competencia de un tribunal judicial y es sólo un funcionario administrativo, proceda a practicar a la ligera, sin necesidad de cumplir aquella serie de imprescindibles requisitos, la inmatriculación de propiedad con la sola observancia de las mínimas formalidades que determinan los Arts. 191 a 194 del Reglamento, porque la aplicación de esas disposiciones "contra Legem" puede abrir fácilmente las puertas a los más escandalosos fraudes y abusos en detrimento de la seguridad que debe ofrecer al público el Registro Público de la Propiedad". (62).

Refiriéndonos nuevamente a la fracción quinta del artículo 3046 antes citado, y en virtud de que hace mención a con-

tratos privados de compra venta debidamente ratificados ante notario público, Juez de Paz (en ese tiempo aún era competente) o registrador. Nos inclinamos a pensar que dichos contratos no pueden o no deben, aún previa su ratificación, considerarse como título suficiente para poder inmatricularse. Expliquemos esto. Recordaremos que toda venta de inmuebles cuyo valor exceda de 365 veces el salario mínimo vigente (arts. 2316 y 2317 del Código Civil para el Distrito Federal), deberá constar en escritura pública, no obstante el artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, establece que toda transmisión o constitución de derechos reales que, previo avalúo bancario, sea superior a treinta mil pesos deberá constar en escritura ante notario. Resulta evidente que pocos, o mejor dicho, ningún inmueble valdrá actualmente esa cantidad. Ahora bien, el notario público se abstendrá de ratificar las firmas de ese contrato de compra venta, pues en tal caso debe obtener avalúo bancario, toda vez que el Código Fiscal de la Federación le impone el carácter de obligado solidario de los contribuyentes a cuyo cargo se generen impuestos por virtud de enajenaciones de inmuebles, pero, lo más importante consiste en que dada la seguridad que debe proporcionar el notario en el ejercicio de su función como depositario de la fe pública, ya que, en términos del artículo 62 de su Ley Orgánica, tratándose de bienes inmuebles, examinar el título o títulos que se le presenten, y en relación con el que nos ocupa, se encontrará que es inhábil e insuficiente para acreditar la propiedad de los bienes que dice, mas nunca demuestra, le pertenecen al vendedor.

Por lo que hace a los demás funcionarios que tienen fe pública y habilitados para que ante ellos se ratifique el contrato en cuestión, no son obligados solidarios con los contratantes, pues la ley no les atribuye esa característica, con lo que podrían darle validez a un contrato que carece de ella, y en el cual el que se dice propietario no demuestra ese dicho, no se pagaron los impuestos generados por esa transmisión de propiedad y no llena las formalidades que el propio Código Civil establece.

Con ese tipo de inscripciones se produjeron una gran cantidad de irregularidades, tales como evasión de impuestos, dobles o dolosas ventas y, lo más grave, se puso en entredicho la seguridad que debe brindar una institución como lo es el Registro Público.

En brillante estudio, el Licenciado Carlos Cuevas Senties, (63) sostiene la tesis de que este tipo de títulos de propiedad, no pueden considerarse como suficientes para que sean objeto de una inmatriculación, particularmente los protocolizados ante notario público del Estado de México, pues éstos en su mayoría, contienen deficiencias de tipo jurídico que harían poco eficaz el derecho en ellos consignado, como para poder inmatricularse. Nos indica el mencionado jurista, que se encuentran carentes de toda credibilidad pues la persona que se ostenta como vendedor en el contrato respectivo, dice ser propietario, mas nunca demuestra su propiedad. No obstante existen multitud

(63) Cfr. Cuevas Senties Carlos. Op. cit. pag. 52 y sigs.

de contratos privados protocolizados ante dichos fedatarios que no reúnen esas características y ni aún estando inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito, son aceptados por notarios públicos del Distrito Federal como título de propiedad suficiente, porque al ser revisados por ellos, concluyen que no son aptos para considerarse como tales, pues no revisten la forma requerida ya que no fueron sancionados por quienes los certificaron; además llevan impresa la negativa leyenda a que hemos hecho referencia.

Por lo que hace a las reformas del 7 de enero de 1988 al Código Civil para el Distrito Federal en materia de inmatriculación de inmuebles y del Reglamento al mismo, consideramos pertinente hacer una crítica a las mismas.

No creemos que exista inconveniente jurídico alguno en la inmatriculación de bienes inmuebles en el caso del procedimiento señalado en la fracción I incisos a) y b), pues el Juez puede ordenar al director del Registro Público que inscriba el inmueble que se halle fuera del mismo, y éste no puede oponerse o negarse a efectuar la inscripción que así lo ordene. Esta se lleva a cabo mediante la rendición de las llamadas informaciones Ad-perpetuam, llamados también informaciones de dominio, y, en virtud de ellas, previa la audiencia de tres testigos de notorio arraigo en el lugar de ubicación del bien de que se trate, se resuelve que ha operado la prescripción adquisitiva en favor del promovente.

La sentencia dictada por el Juez que declare que ha prescrito el bien o que fué acreditada la posesión sobre el

mismo, se inscribirá en el Registro Público como tal.

La fracción II, relativa a la inmatriculación administrativa en sus incisos a) y b), no requieren de mucho comentario, pues, proviniendo de algún decreto expedido por el ejecutivo, debe inscribirse sin mayor dilación en el Registro, pues se establece en el artículo 3050 del Código en comentario, que el director del Registro Público emitirá resolución en el sentido de que ordenará se inscriba o inmatricule el citado decreto.

Consideramos que excede las funciones del propio director, pues el debe sin más verificar que efectivamente se inscriba, siendo innecesaria una resolución suya que así lo establezca.

El inciso c) se refiere a la inscripción de título fehaciente que abarque cuando menos cinco años de posesión; mas nunca regula ni especifica este artículo ni el 3051 que se entiende por título fehaciente, pero si permite que el director del Registro invada una esfera que no le corresponde: el ámbito judicial.

Bien cierto es que no existe controversia, que la Información Ad-perpetuum sirve para acreditar sin oposición un hecho, pero consideramos que no le corresponde esa función, pues está circunscrita al ámbito del juez exclusivamente.

Los restantes incisos d) y e) del mismo precepto que se ha comentado, atribuyen infundadamente al Director las mismas facultades que tiene el juez en una jurisdicción voluntaria de información de dominio o de posesión; no obstante se contienen en el artículo 3052 obligaciones por parte del interesado en la inmatriculación, como publicar extracto de la solicitud respectiva en la Gaceta del Departamento del Distrito Federal, cremos que

vuelve a invadir esferas que no le competen, pues no se puede facultar al Director del Registro para que reciba y mucho menos, calificar una información Ad-perpetuum.

CAPITULO IV.

METODO UNICO DE INMATRICULACION PROPUESTO.

I.- ELIMINACION DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

Dentro de los procedimientos inmatriculatorios a que se ha hecho mención en el capítulo que antecede, se encuentra el denominado Administrativo o por resolución administrativa. Como hemos dicho y criticado, este procedimiento inmatriculatorio debía desaparecer de nuestro Código Civil para el Distrito Federal, así como del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, pues se le confieren facultades jurisdiccionales a su Director, vulnerando flagrantemente nuestra Carta Magna.

En el artículo 3046 del ordenamiento en comento, se distinguen a su vez, dos modos de inmatriculación: por resolución judicial y por resolución administrativa. Por lo que hace a los dos incisos de su fracción I - información de dominio y posesoria- consideramos que es bastante acertada, pues el juez de lo civil deberá dictar la sentencia en el sentido que más se apegue a derecho, ya sea ordenando se inscriba y por ende se inmatricule el bien, o en su caso, ordenará se inscriba la posesión apta para que, posteriormente, al cumplirse el término que para tal efecto previene la Ley, se convierta en propietario el poseedor de la finca de se que trate.

En relación a los incisos a) y b) de la fracción II del citado artículo, inscripción del decreto o decretos mediante los cuales se incorpora, o bien se desincorpora del dominio

público un inmueble, creemos que deben ser inmatriculados sin mayor requisito que la publicación en el Diario Oficial de ellos.

Nuestra oposición se centra en lo relativo a los incisos c), d) y e), exclusivamente -título fehaciente, prescripción positiva llevada ante el registrador o inscripción de la posesión también ante el mismo funcionario- consideramos que al director del Registro Público, se le han atribuido facultades que son privativas del Juez, esto es, se le equipara a él para efectos de determinar si la audiencia y recepción de la información ad-perpetuum que se previene en los artículos 927 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es procedente y lo más inverosímil, recibirla y declarar si es o no apegada a derecho.

Es bien cierto que en la llamada "Jurisdicción Voluntaria" se hallan contenidas las informaciones ad-perpetuum, pues característica esencial de ellas es que no existe controversia o litigio entre las partes, pero ello no convierte en competente a un simple funcionario administrativo como lo es el Director del Registro Público, para conocer y mucho menos decidir sobre una materia que es privativa del Juzgador, así sea una simple jurisdicción voluntaria.

Opinamos que si fué reformado el Código Civil en materia de Registro Público, concretamente sobre inmatriculación de inmuebles, no lo fué también la ley adjetiva, razón por lo cual consideramos que los preceptos del Código Civil que otorgan esa facultad de juzgador al Director del Registro, no pueden ser aplicables, pues contrarían la esencia misma del quehacer del

Juez: decir el derecho aplicable al caso controvertido.

Por lo que se refiere a los incisos c), d) y e) de la fracción II del artículo 3046 a que se hace mención anteriormente consideramos que la Ley no se aplica correctamente, pues de su lectura se desprende que un contrato traslativo de dominio "fehaciente", pero que no pueda inscribirse por ser insuficiente, así como los títulos que tengan una antigüedad mayor o menor a los cinco años, no pueden considerarse aptos para producir inmatriculación, no obstante medie resolución dictada por el Director del Registro. Ahora bien, es errónea la aplicación del nombre "título fehaciente", pues si éste ostenta tal carácter, es que han sido colmados diversos requisitos que hacen posible su estado de veracidad para efectos legales, ya que la persona que los invistió de fe, tuvo a su cargo la obligación de verificar su procedencia, confiriéndole la validez y seguridad jurídica necesaria para detentar ese título. En resumen, si estos documentos presentan esa característica, no deben tener trabas, toda vez que son "fehacientes", para su inscripción en el registro.

Sin duda alguna, creemos que habrá casos de personas que actuando dolosamente, inmatriculen un predio de su propiedad y al mismo tiempo, vendan ese mismo bien, y el adquirente de este, inscriba su posesión por no poder inscribir la propiedad, pues su título no tiene los cinco años necesarios para prescribirlo a su favor, como consecuencia de ello puede venderse un mismo bien en más de una ocasión.

Es evidente que este caso podría repetirse y generar una escalada de fraudes en perjuicio de los adquirentes de buena fé.

Luego entonces, se verían frustrados los supuestos inmatriculatorios de informaciones ad-perpetuum que el mismo artículo menciona, al asignársele al funcionario administrativo encargado del registro público, la recepción de la declaración de los testigos para la verificación de la información respectiva. Con esto nos preguntamos: que papel tiene el Juez y que papel tiene entonces el director del registro público? Tiene ya facultades jurisdiccionales el citado funcionario y, por ende, no se halla subordinando a los tribunales?

El Juez tiene a su cargo la impartición de justicia, en tanto que al director del registro le competen exclusivamente funciones de carácter administrativo, limitadas a la esfera de competencia del organismo, dirección u oficina que dirige o para la que preste sus servicios. El funcionario en cuestión, no debe tener facultades reservadas al Juez, por tanto, se encuentra subordinado a él y tiene la obligación de cumplir con lo que le ordene el encargado de la judicatura.

Creemos que fué un desatino conferirle esas facultades a este funcionario, pues vulnera las disposiciones contenidas en nuestra Carta Fundamental.

Al respecto, nos adherimos a la opinión del Licenciado Carlos Cuevas Senties, quien atinadamente consigna lo siguiente ".....contraría las disposiciones legales y sobre todo la razón de la limitación que el Director del Registro Público de la Propiedad impone la Ley, con las necesarias consecuencias de la seguridad jurídica que en el tráfico de inmuebles esto ocasiona, ya que de acuerdo con el artículo 3010 del Código Civil, con la

inscripción se establece una presunción de ser ciertos los derechos que la misma contiene y en este caso contrariando disposiciones expresas". (64).

Consideramos entonces, que tales facultades otorgadas al Director del Registro Público de la Propiedad, constituyen una violación a la Constitución General de República, pues en su artículo 73, Fracción sexta, base quinta, se establece lo siguiente:

"ART. 73.- El Congreso tiene facultad:

-.....VI.- Para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal, sometiéndose a las bases siguientes:

-.....5a.- La función judicial se ejercerá por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el cual se integrará por el número de magistrados que señala la Ley Orgánica correspondiente, así como por los jueces de primera instancia y demás órganos que la propia Ley determine.

...La independencia de los magistrados y jueces en el ejercicio de sus funciones deberá estar garantizado por la Ley Orgánica respectiva, la cual establecerá las condiciones para el ingreso, formación y permanencia de quienes sirvan a los tribunales de justicia del Distrito Federal.

Los magistrados integrantes del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal deberán reunir los requisitos señalados en el artículo 95 de esta Constitución.

Los nombramientos de los magistrados y jueces serán hechos preferentemente entre aquellas personas que hayan prestado sus servicios con eficiencia y probidad en la administración de justicia o que lo merezcan por su honorabilidad, competencia y antecedentes en otros ramos de la profesión jurídica.

Los nombramientos de los magistrados de Tribunal Superior de Justicia serán hechos por el Presidente de la República, en los términos previstos en la ley orgánica, misma que determinará el procedimiento para su designación y las responsabilidades en que incurren quienes tomen posesión del cargo o llegaren a ejercerlo, sin contar con la aprobación correspondiente; la propia ley orgánica determinará la manera de suplir las faltas temporales de los magistrados. Estos nombramientos serán sometidos a la aprobación de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Cada magistrado del Tribunal Superior de Justicia, al entrar a ejercer su cargo, rendirá protesta de guardar y hacer guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes que de ella emanen, ante el pleno de la Asamblea del Distrito Federal.

Los magistrados durarán seis años en el ejercicio de su cargo, podrán ser reelectos, y si lo fueren, sólo podrán ser privados de sus puestos en los términos del Título Cuarto de esta Constitución.

Los jueces de primera instancia serán nombrados por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal".

Asimismo, los artículos primero y segundo de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito

Federal, disponen lo siguiente:

Art.1.- Corresponde a los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, dentro de los términos de la Constitución General de la República, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del citado fuero, lo mismo que en los asuntos del orden federal en los casos en que expresamente las leyes de esta materia les confieran jurisdicción. y

Art.2.- La facultad a que se refiere el artículo anterior se ejerce:

I.- Por los jueces de Paz;

II.- Por los jueces de lo civil..."

Además, para efectos de la competencia del juez de lo civil, en lo relativo a informaciones ad-perpetuam, el artículo 54 del mismo ordenamiento, establece que:

" Art.54.- Los jueces de lo civil conocerán:

I,- De los negocios de jurisdicción voluntaria..."

Resulta evidente después de la lectura de los anteriores preceptos que la impartición de justicia compete única y exclusivamente a los jueces, por lo que las facultades conferidas a este funcionario son inconstitucionales.

Por lo anteriormente expresado, consideramos que los puntos que se comentan, deben ser sustraídos del Código Civil, y como consecuencia de ello, derogar la inmatriculación administrativa sólo en relación a los incisos que se critican, pues se requiere para que pueda llevarse a efecto una inmatriculación, que sea

rendida una información ad-perpetuam (prescripción positiva) ante el juez de lo civil y no ante Director del Registro Público de la Propiedad.

2.- INTERVENCION DEL JUEZ DE LO CIVIL.

Es innegable que la intervención que tiene el Juez de lo Civil resulta imprescindible en los asuntos relativos a las informaciones Ad-perpetuam de prescripción positiva. Mencionábamos anteriormente que la función del juzgador es necesaria por lo que hace a este tipo de jurisdicciones voluntarias. No nos explicamos por que el legislador decidió concederle al Director del Registro Público de la Propiedad, este tipo de facultades.

Por otro lado, existe discusión acerca del término "Jurisdicción Voluntaria", pues los tratadistas no se han puesto de acuerdo respecto a ella. Alegan que el nombre es equivoco, pues jurisdicción significa: "Potestad para administrar justicia atribuida a los jueces, quienes la ejercen aplicando las normas jurídicas generales y abstractas a los casos que deben decidir". (65). " El proceso jurisdiccional propiamente dicho o sea el contencioso, tiene como presupuesto o condición de su ejer-

(65) Pina, Rafael de, Pina Vara Rafael. " Diccionario de Derecho". Décima segunda edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1984, pag. 320.

cicio, la existencia de un grupo de intereses o sea un litigio o litis entre dos o más sujetos a causa de haber una pretensión discutida o una pretensión insatisfecha " (66).

Por lo que hace a lo de voluntario, consideran que deviene del hecho de que en ella no existe cuestión que suscite controversia; luego entonces, ni es jurisdicción porque no se determina cual es la norma aplicable al caso concreto y, en consecuencia, no es ejercida esa facultad por parte del Juez y ni es voluntaria porque no existe controversia o cuestión alguna que tenga que decidir el juzgador. Por eso, " Siempre en orden a los elementos formales, se ha pretendido que la jurisdicción contenciosa se distingue de la voluntaria en razón de la distinta naturaleza y requisitos de la decisión que en de cada una de ellas se pronuncie.

En la primera, el juez dicta una sentencia; en la segunda, una resolución que importa un simple decreto, orden o mandato " (67).

Se le ha negado la característica de verdadera jurisdicción, pero sin embargo se afirma, (y es lo que nos interesa) que constituye una actividad de carácter administrativa a los jueces encomendada. Consideramos que debe ser el juez y no nadie más quien conozca y resuelva, cuando así proceda, de estas jurisdicciones voluntarias de prescripción positiva. En lo que a este

(66) " Enciclopedia Jurídica Omeba " Op. cit. Tomo XVII. pag. 610.

(67) Idem. pag. 614.

trabajo respecta, y para estar en aptitud de emitir nuestra modesta opinión, creemos que sólo deben tener acceso al Registro Público de la Propiedad en vía de Inmatriculación, los predios que hayan sido adquiridos mediante prescripción positiva en los términos del artículo 3046 fracción primera, incisos a) y b) y por inscripción del Decreto o Decretos que incorporen o desincorporen un bien inmueble del dominio público a que hace referencia la fracción siguiente del mismo artículo, exclusivamente.

En concordancia con lo anterior, tenemos entonces que la prescripción positiva o adquisitiva "es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la Ley" (68). Por su parte el Maestro Antonio de Ibarrola, dice que: "La usucapión o prescripción positiva es un medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado" (69). Por último, el artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal, al referirse a la prescripción positiva, que es la que trata de bienes inmuebles, a la letra dice:

"ART. 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:

I.- En concepto de propietario;

II.- Pacífica;

- (68) Rojina Villegas Rafaél. "Compendio de Derecho Civil". Tomo II, Décima sexta edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1984. pag. 219.
- (69) Ibarrola, Antonio de. "Cosas y Sucesiones". Quinta Edición. Editorial Porrúa, S.A. México. 1981. pag. 503.

III.- Continua;

IV.- Pública."

Dada ya entonces la definición y los requisitos que deben llenarse para que opere la prescripción positiva, comentaremos enseguida estos cuatro requisitos.

En relación al primero de ellos, de que el poseedor debe serlo como si fuera el dueño. En efecto, sólo el poseedor que tenga el "animus dominii" y que realice actos de dueño o como si fuera el dueño sobre el bien que pretenda prescribir, tendrá el primero de los puntos necesarios que debe llenar la posesión. Con toda claridad lo estatuye el artículo 826 del ordenamiento antes citado, al decir que "sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción".

Llegado el momento de rendir la información respectiva, debe el poseedor demostrar su posesión, la cual tendrá que ser en calidad de propietario; además indicará de quien la obtuvo, a efecto de determinar si la posesión que ostenta no es derivada, pues quien detenta esta última no puede prescribir en su favor el bien de que se trate. Tampoco pueden prescribirse las cosas que se hallen fuera del comercio.

En relación con la posesión pacífica, consideramos que no es un requisito propiamente dicho, pues según el Código Civil en los incisos uno y tres del artículo 1152, que si la posesión no es pacífica, prescribirá en diez años; en caso de que lo sea, prescribirá a los cinco años.

Lo mismo sucede cuando por medio de violencia se adque-

re la posesión, pues a partir del momento en que cese ésta, el plazo será de diez años para que opere la prescripción.

De tal suerte, consideramos que no es un requisito la forma pacífica de posesión.

La fracción tercera del artículo que se comenta, establece que la posesión debe ser continua, esto es, que debe el poseedor permanecer en la finca o bien, además de parecer propietario de ella, que ejecute actos materiales de uso, goce y disfrute de la cosa o bien, no implica desde luego, que cada tres días ejecute alguna obra de importancia, pero si que haya continuidad o que se repitan esos actos materiales durante el tiempo requerido para la prescripción.

El último requisito para que pueda prescribir el poseedor a su favor, es que la posesión debe ser pública.

Se considera clandestina la posesión cuando no se tiene a la vista de las personas que pueden tener interés en interrumpirla por considerar que ocupa algo que no les pertenece.

El artículo 825 del Código Civil de referencia dice lo siguiente:

"ART. 825.- Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos. También es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad". Es precisamente este último punto en el que nos centraremos en el capítulo siguiente.

Queremos hacer referencia específica así como diferenciar la prescripción positiva que determinan los artículos 1156 y 3047 del Código Civil para el Distrito Federal.

El primero de ellos hace mención del derecho que tiene

el poseedor de prescribir en su favor bienes inmuebles, promoviendo juicio contra quien aparezca como propietario en el Registro Público. En el segundo, cuando no esté inscrito el bien materia de la prescripción. Al respecto, existe jurisprudencia de la Corte, misma que a continuación transcribimos:

"INFORMACION AD PERPETUAM.

Conforme al artículo 3023 del Código Civil, el que tenga la posesión jurídica de bienes inmuebles por el tiempo y en las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles, pero se requiere que el inmueble no esté inscrito a favor de persona alguna en el Registro Público de la Propiedad; si está inscrito, el procedimiento que debe seguir es el indicado en el artículo 1156, esto es debe promover juicio contra el que aparece como propietario de esos bienes en el Registro.

De lo anterior se sigue que una información ad perpetuum promovida respecto de un inmueble inscrito, es ineficaz para demostrar la posesión y, en consecuencia, para adquirir por prescripción" (70).

De lo anterior se coligen dos situaciones y procedimie-

(70) Cfr. Quinta Epoca tomo XCII. pag. 1056. Tomo CXXII. pag. 429. Tomo CXXVI, pag. 273. Sexta Epoca. Cuarta Parte Vol. XIX. pag. 120. En Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. 1985. pag. 480.

tos distintos, a saber:

a) Que los bienes inscritos en el Registro Público que sean materia de prescripción positiva y que con el fin de que ésta sea resuelta en esa forma, debe promoverse en contra de la persona a cuyo favor estén inscritos dichos bienes, pues de lo contrario es ineficaz la información Ad-Perpetuam para demostrar la posesión, pues la misma se recibe sin perjuicio de algún tercero, por ende, si éste no es oído y vencido en juicio, no puede depararle perjuicio alguno, pues ha sido recibida sin su audiencia contraviniendo lo dispuesto en los artículos 14 y 16 constitucionales, es por este motivo que se sigue como juicio ordinario civil, y,

b) Cuando dichos bienes no obren inscritos en el Registro Público se podrá, entonces si, tener como suficiente la rendición de la información Ad-Perpetuam -prescripción positiva- ya sea con el fin de ordenar sea inscrita la posesión para, posteriormente, previo el transcurso del tiempo previsto por el Código Civil que se ha producido la prescripción positiva en favor del poseedor; o bien, que se inscriba mediante inmatriculación por resolución judicial, la sentencia que contenga la prescripción respectiva, previa su protocolización ante notario público y sean pagados los impuestos y derechos que con motivo de la operación de referencia se generen.

Ahora bien, el juzgador aparte de recibir la información requerida, de cerciorarse de la posesión que pretende justificar el promovente, de determinar si le asiste o no el derecho para acreditarlo o en su caso, prescribir a su favor, deberá verificar

que el bien materia de la información no se halla dentro de los predios sujetos a declaratoria sobre Destinos, Usos, Reservas o Provisiones a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 44, para lo cual solicitará del Registro Público de la Propiedad el Certificado de no inscripción del inmueble en el cual se expresará que el predio de mérito no se halla dentro de las zonas contenidas en las declaratorias anteriores.

Deberá también exigir al promovente le exhiba el plano de levantamiento topográfico de su inmueble practicado por ingeniero titulado. La superficie, linderos, medidas, rumbos y colindancias que arroje el dictámen del ingeniero, serán verificadas con las de los padrones de fotogrametría que tiene el Catastro, con el objeto de determinar específicamente el bien y asegurarse de que todos sus colindantes sean citados para deducir los derechos que pudieran corresponderles.

El juez que conozca de la Información Ad-Perpetuum de prescripción positiva que comentamos, tendrá la obligación de declarar si es procedente la misma, previa verificación que haga del inmueble de que se trata, que no forma parte de algún ejido que aún hoy encontramos en diversas Delegaciones Políticas del Distrito Federal, tales como Tlahuac, Xochimilco, Milpa Alta, etc. sin que por alguna circunstancia, deje de solicitarse este documento a la Secretaría de la Reforma Agraria, pues no son las únicas delegaciones políticas que detentan estas formas de tenencia de la tierra.

Consideramos entonces, que todos estos puntos debe cui-

dar el juzgador, de tal suerte que su resolución sea apoyada en ello.

Hacemos referencia al caso citado en el capítulo segundo de este trabajo, relativo a la inscripción de una sentencia que declare disuelta la copropiedad y que no es practicada en el Registro Público por carecer del permiso de subdivisión.

Consideramos que este aspecto debe ser cuidado también por el Juez, previniendo a los interesados, que para su pronta inscripción en el citado Registro, deberán obtener de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica de la Delegación Política que corresponda, el permiso o permisos respectivos para subdividir el inmueble.

Cumplimentado todo lo anterior, se protocolizará la sentencia ante notario público y se podrá, ahora sí, inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

3.- INSCRIPCIÓN DE POSESIÓN O DEL DOMINIO.

De entre los puntos que se plantean en la introducción del presente trabajo, sobresale aquel de dar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles que se encuentran sustraídos al sistema registral y, asimismo, que sea oponible ese derecho de propiedad a terceros.

Respecto de este punto, tenemos que es necesario determinar el carácter de tercero liso y llano y el carácter de tercero para

efectos del Registro Público.

El Doctor Don Francisco Lozano Noriega, distingue dos clases de terceros. De la primera, dispone que "Tercero es todo el que no interviene en el acto o en el contrato que debe ser objeto de inscripción.....y tercero para efectos de registro, no es toda persona que no interviene en la celebración del acto o del contrato objeto del registro, sino sólo aquellas personas que sin haber intervenido tienen al mismo tiempo un derecho real sobre la cosa" (71). Por su parte, la Suprema Corte ha resuelto lo siguiente:

".....Existe además en el mismo orden civil el tercero adquirente, que es quien ha entrado en relación jurídica con alguna de las partes de un contrato, respecto de lo que es materia u objeto del mismo, como sería el caso de la celebración de un nuevo contrato. Estos terceros son los causahabientes, llamados también adquirentes a título singular o subadquirentes. En cambio, tercero para los efectos del Registro es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir, frente a un determinado contenido registral" (72).

Luego entonces, tenemos que en primer término, tercero

(71) Lozano Noriega Francisco. "Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos". Asociación Nacional del Notariado Mexicano. A.C. Cuarta Edición, México. 1985. pag. 608.

(72) Cfr. Sexta Epoca, Cuarta Parte. Vol. XXVIII, pag. 280. Queja 37/58. En Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Tercera Sala. 1985. pag. 731 y sigs.

es toda persona que no interviene en el acto que se ha realizado; y tercero para efectos registrales, es toda aquella persona que no obstante no intervino en el acto materia de la inscripción en el Registro, tiene sobre el bien algún derecho real. Esto nos lleva a lo siguiente:

Si bien es cierto que toda persona ajena a un contrato o acto que se celebre es un tercero, para efectos del Registro Público de la Propiedad, particularmente las inscripciones en el contenidas, no lo es en esa característica, en virtud de que no le puede deparar perjuicio la referida inscripción sino hasta que pretenda adquirir el bien objeto de ella.

Continuaremos con la explicación del procedimiento de inscripción de la posesión o del dominio respecto de algún bien inmueble.

En el primer caso, de inscripción de la posesión en favor de la persona que ha seguido en todas sus partes el procedimiento de la Información Ad-Perpetuam, prescripción positiva, ante el Juez de lo Civil, con la exhibición de los documentos que hemos mencionado con anterioridad, procederá a dictar sentencia y en los puntos de la misma ordenará que se protocolice ante notario público. Sobre el particular creemos erróneo el término de protocolizar, pues es necesario primero hacer la siguiente reflexión: en primer término aclararemos que se hace constar en un acta y que se asienta en un escritura ante notario.

De la primera de ellas, la Ley del Notariado para el Distrito Federal, nos dice lo siguiente:

"Art. 82.- Acta notarial, es el instrumento original en el que el

Notario hace constar bajo su fé uno o varios hechos presenciados por él, y que éste asienta en un libro del protocolo a su cargo a solicitud de parte interesada y que autoriza mediante su firma y su sello".

Con respecto a las segundas, el artículo 60 del mismo ordenamiento expresa que:

"Art. 60.- Para los efectos de esta ley, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos:

I.- El original que el Notario asiente en el libro autorizado, conforme al artículo 46 de este ordenamiento, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga la firma de los comparecientes y el notario..."

En los términos antes expuestos el Acta se diferencia de la Escritura en que en la primera se hacen constar hechos jurídicos, en tanto que en la Escritura constan los actos jurídicos.

En la adquisición por prescripción bien cierto e que existe una transmisión de dominio, no obstante no medie un acuerdo de voluntades de manera expresa -necesario para la existencia de todo acto jurídico en atención a lo dispuesto por artículo 1742 del Código Civil para el Distrito Federal entre transmitente y adquirente, existe el deseo tácito por parte del primero de ellos de abandonar o de no proteger lo que es suyo; o como dice el maestro don Antonio de Ibarrola al referirse a la usucapión romana: " El poseedor ejercita sus derechos, el pueblo romano ratifica con su silencio los derechos del poseedor, su situación frente a la sociedad y frente al propietario descuidado y moroso, quien pierde su propiedad en favor del posee-

dor" (73).

Pues bien, nos encontramos ante la presencia de una transmisión de dominio, un acto jurídico que debe constar en escritura pública. Es bien cierto que debe transcribirse literalmente la sentencia pronunciada por el Juez en el protocolo del fedatario, pero no es únicamente lo que se hace, pues deben insertarse certificaciones de pago de impuestos entre otras, que le dan una característica distinta de la que ostenta cualquier otra acta. Y si atendemos a lo que nos dice Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en relación con la actividad del notario, tenemos que:

"El otorgar una escritura ante notario implica por parte de él, el examinar los títulos y la legalidad de ellos, el poder de disposición del vendedor, investigar los gravámenes civiles y fiscales, redactar el instrumento, examinar la capacidad de las partes y su identidad, explicar el valor, contenido y fuerza legales del instrumento, y finalmente dar fe de la firma del mismo" (74). Para otorgar mayor firmeza a lo antes expresado, transcribimos a continuación el artículo 90 del mismo ordenamiento:

(73) Ibarrola, Antonio de. op. cit. pag 503

(74) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. "Algunas modalidades de la transmisión de la propiedad en los Contratos", Revista de Derecho Notarial num. 91. Asociación Nacional del Notariado Mexicano. A.C. México. 1985. pag. 95.

"ART. 90.- Para la protocolización de un documento, el Notario lo transcribirá en la parte relativa del acta que al efecto se asiente o lo agregará al apéndice en el legajo marcado con el número de acta y bajo la letra o número que le corresponda. No podrá protocolizarse un documento cuyo contenido sea contrario a las Leyes de orden público o a las buenas costumbres".

El hecho de protocolizar un contrato privado, no le otorga al mismo la característica de dejar de serlo, ni mucho menos le concede el título de escritura pública, dadas las características que esta reviste; lo que le confiere es única y exclusivamente la certeza de que con determinada fecha fué protocolizado y asentado en el protocolo, lo cual no le quita su esencia de privado, por lo que nos inclinamos a pensar que el término "protocolizar" no debe ser aplicado a este tipo de operaciones ante notario.

Consideramos entonces que de esa resolución que se dicta de prescripción, resultan consecuencias jurídicas. También es cierto que de esa sentencia que asienta el notario en su protocolo tienen que pagarse el impuesto sobre la renta y el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, amén de los derechos por concepto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En consecuencia, no se trata de una simple "protocolización" la que realiza el fedatario, pues las características de ella se equiparan a los de una escritura lisa y llana.

Complementados los requisitos anteriores por el notario, (redacción y firma de la escritura, pago de impuestos, etc,) éste expedirá un primer testimonio para el adquirente, el cual le ser-

virá como título de propiedad. Se pagarán los derechos respectivos y se ingresará al Registro Público en la Sección correspondiente a Inmobiliaria. El registrador examinará el testimonio presentado y verificará que se hayan seguido todos los trámites y obtenido todos los documentos a que hemos hecho referencia y procederá, ya con toda leglidad, a practicar la inmatriculación de la finca objeto de la escritura, ya sea como primera inscripción de posesión, o la primera de dominio.

Con la primera de ellas, podrá el poseedor tener los elementos suficientes para que, trascurrido el término previsto por el Código Civil, pueda convertirse en propietario mediante la rendición de la información ad-perpetuam -prescripció positiva- que así lo declare.

En el caso de la segunda, se inscribirá por vez primera la finca, con expresión de la superficie, medidas y linderos, que se detallen en los documentos proporsionados por el Catastro, iniciándose con ella, el tracto sucesivo respecto de ese bien inmueble nacido apenas a la vida registral.

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

PRIMERA.- Hasta el ocho de agosto de mil novecientos ochenta y ocho, el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se hallaba dividido en Oficinas, las cuales desempeñaban diversas funciones dentro de él. A partir de esa fecha entró en vigor el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual en su artículo cuarto mencionaba que las funciones y atribuciones de las Oficinas que en adelante lo conformarían, quedarían sujetas a la expedición de un "Manual de Organización", el cual a la fecha no ha sido expedido.

Luego entonces, las Oficinas, así como las atribuciones y obligaciones de ellas, que dejó sin efecto el nuevo Reglamento, deben seguir funcionando tal y como lo venían haciendo, de tal suerte, es urgente la expedición de ese "Manual de Organización", debiéndose contener en él, las atribuciones de los registradores en lo relativo a la calificación registral que practican.

SEGUNDA.- La característica esencial de nuestro Registro Público de la Propiedad, es que no convalida los actos celebrados entre los particulares, únicamente surte los efectos de hacerlos oponibles ante terceros, ya que no es constitutivo, sino que es declarativo.

TERCERA.- La cancelación de las anotaciones o inscripciones no debe operar simplemente a petición de parte y por el solo transcurso del tiempo que regula el Código Civil para el Distrito

Federal, debe mediar en necesariamente, en algunos casos, juicio para tal efecto.

CUARTA.- La inmatriculación consiste en la primera inscripción de Propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad que carece de antecedentes en él, previos los requisitos legales a que haya lugar.

QUINTA.- La Inmatriculación sólo puede practicarse mediante Resolución Judicial o Resolución Administrativa.

Por Resolución Judicial se inmatriculará exclusivamente en los siguientes casos:

a).- Información de Dominio,

b).- Información de Posesión.

a) Para inmatricular un inmueble vía información de dominio o prescripción positiva se proveerá al juez de todo lo necesario a fin de dictar resolución que ordene, previo otorgamiento en escritura pública, se inscribe como la primera de dominio el bien de que se trate.

En el caso de información de posesión, el juez examinará los documentos que le presenten y, si así lo estima procedente, dictará sentencia que ordene al Director del Registro Público, inscriba la posesión y que, al término del tiempo prescrito por la Ley, declare que el poseedor se ha convertido en propietario por virtud de la prescripción.

b) Por resolución administrativa sólo se inmatricularán los bienes inmuebles que sean materia de los decretos que expida el

Ejecutivo en las que se declare que un bien ha dejado, o bien, pasa a ser propiedad del Estado mediante incorporación o desincorporación del dominio público.

El decreto que así lo establezca, se inscribirá sin más en el Registro Público; no es necesaria alguna otra resolución o calificación por parte del registrador para llevarla a cabo.

SEXTA.- La inmatriculación por resolución administrativa, relativa a la inscripción de título fehaciente, información de dominio o posesoria, que se lleve a cabo o que haga el Director del Registro Público, debe ser derogada de nuestro Código Civil para el Distrito Federal, ya que indebidamente se le atribuyen a este funcionario público, características y facultades que son privativas del juzgador, contraviniendo de manera por demás flagrante, nuestra Carga Magna.

SEPTIMA.- Sólo tendrán acceso al Registro Público de la Propiedad por vez primera, los documentos que provengan de una jurisdicción voluntaria de prescripción positiva, efectuada ante el juez de lo civil, previa la obtención de los documentos a que hemos hecho referencia en el presente trabajo.

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

- 1.- BORJA MARTINEZ, Manuel. "La Función Notarial y el Registro Público de la Propiedad". Libros de México, 1979.
- 2.- CARRAL Y DE TERESA, Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral". Editorial Porrúa, S.A, Décima Edición. México. 1988.
- 3.- COGHLAN, Antonio R. "Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral". Abeledo-Perrot, Buenos Aires. 1984.
- 4.- COLIN SANCHEZ, Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad". Editorial Porrúa. Segunda Edición. México. 1979.
- 5.- CUEVAS SENTIES, Carlos. "La Inmatriculación de Inmuebles", Revista de Derecho Notarial (núm. 83) Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México. 1987
- 6.- ESCRICHE, Joaquín. "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia". Librería de Rosa y Bouret, Paris. 1858.
- 7.- IBARROLA, Antonio de. "Cosas y sucesiones". Editorial Porrúa. Quinta Edición. México, 1981.
- 8.- LOZANO NORIEGA, Francisco. "Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos", Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. Cuarta Edición. México, 1986.
- 9.- MARGADANT S. Guillermo. "Derecho Romano" Editorial Esfinge S.A. Octava Edición, México, 1978
- 10.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO Bernardo. "Derecho Notarial" Editorial Porrúa, S.A. Cuarta Edición, México 1989.

- 11.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. "Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México", Editorial Porrúa, S.A. Segunda Edición. México. 1988.
- 12.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. "Algunas Modalidades de la Transmisión de la Propiedad en los contratos" Revista de Derecho Notarial. Num. 91 Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C. Núm. 91 México, 1985.
- 13.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón. "Naturaleza Jurídica del Procedimiento Registral". Libros de México. México; 1979. pag. 54.
- 14.- PEREZ LASALA, José Luis. "Derecho Inmobiliario Registral", Ediciones Depalma, Buenos Aires. 1965.
- 15.- PINA, Rafaél de. "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Tomo IV Editorial Porrúa, S.A. Décima Sexta Edición. México 1988.
- 16.- PINA, Rafaél de y PINA VARA, Rafaél de, "Diccionario de Derecho" Editorial Porrúa, S.A. Décima Segunda Edición. México, 1984.
- 17.- ROCA SASTRE Y ROCA MAMCUNIL, José María. "Derecho Hipotecario". Tomos I, II y III. Editorial Bosch, Séptima Edición. Barcelona 1979.
- 18.- ROJINA VILLEGAS, Rafaél. "Compendio de Derecho Civil", TOMO IV. Editorial Porrúa, S.A. Décima Quinta Edición México 1983
- 19.- SANCHEZ MEDAL, Ramón. "De los Contratos Civiles". Editorial Porrúa, S.A. Novena Edición. México. 1988.

20.- TOUSSAINT, Manuel.

"Arte Colonial en México", Universidad Nacional Autónoma de México Segunda Edición, México. 1983.

21.- ZAMORA Y VALENCIA, Angel Miguel.

"Contratos Civiles". Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, 1989.

LEGISLACION .

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Ediciones Andrade.S.A.
- 2.- Ley de Amparo, Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Ediciones Andrade,S.A.
- 3.- Código Fiscal de la Federación. Editorial Themis S.A.
- 4.- Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. Ediciones
Andrade, S.A.
- 5.- Ley General de Asentamientos Humanos. Ediciones Andrade,S.A.
- 6.- Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.
Diario Oficial de la Federación de 29 de diciembre de 1989.
- 7.- Ley del Notariado para el Distrito Federal. Ediciones
Andrade,S.A.
- 8.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
Ediciones Andrade, S.A.
- 9.- Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
Ediciones Andrade, S.A. 1987.
- 10.- Código Civil para el Distrito Federal de 1870.
Imprenta de E. Ancona y M. Peniche. México, 1871.
- 11.- Código Civil para el Distrito Federal.
Editorial Andrade, S.A.
- 12.- Reglamento Sobre Fraccionamientos de Terrenos en el Dis-
trito Federal. Editorial Andrade, S.A.
- 13.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito
Federal de 1980. Editorial Porrúa, S.A. Quincuagésima Edi-

ción, México, 1980.

- 14.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Distrito Federal, Editorial Andrade, S.A.
- 15.- Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal. Editorial Andrade, S.A.
- 16.- Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Editorial Andrade, S.A.
- 17.- Ley del Impuesto Sobre la Renta. Editorial Themis, S.A.
- 18.- Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Editorial Themis, S.A.
- 19.- Oficio 0108 de 29 de marzo de 1990 de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

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

- 1.- "Circulares del Registro Público del Distrito Federal", Boletín del Registro Público del Distrito Federal.
- 2.- "Diccionario de la Lengua Española", Editorial Océano, S.A., México, 1988.
- 3.- Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Tercera Sala. 1985.
- 4.- Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo XIX. Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1964.