

60
29



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA
INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN EL
EDO. DE MEXICO.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JOSE RAYMUNDO ARISTA GONZALEZ

FALLA EL 15 GEN

México, D. F.

1990



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E .

INTRODUCCION	Pág.
CAPITULO I	ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DERECHO REGISTRAL. 2
	1.- Egipto 3
	2.- Grecia 5
	3.- Roma 7
	a) Periodo Primitivo. . . 10
	b) Periodo Clásico. . . 11
	c) Periodo Justiniano. . . 12
CAPITULO II	SISTEMAS REGISTRALES 13
	1.- Sistema Alemán 14
	2.- Sistema Francés 19
	3.- Sistema Español. 22
	4.- Sistema en México 25
	5.- Principios Registrales 35
CAPITULO III	LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA. 74
	1.- Concepto. 75
	2.- La Inmatriculación Administrati <u>va</u> va en México 77
	3.- La Inmatriculación Administrati <u>va</u> va en el Estado de México 95
	4.- Procedimiento Administrativo de Inmatriculación. 97
	a) Iniciación. 98
	b) Requisitos 98
	c) Calificación 100
	c-1) Jurídica . . . 100
	c-2) Fiscal. 103
	c-3) Registral . . . 104
	d) Publicación 105

e) Resolución 106

f) Inscripción 109

CAPITULO IV	FACULTADES DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y LA NATURALEZA JURIDICA DE SUS RESOLUCIONES.	110
	1.- Facultades Constitucionales	111
	a) Constitución Federal	113
	b) Constitución Local	114
	2.- Facultades conforme al Código Civil y al Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.	116
	3.- Facultades Jurisdiccionales	122
	a) Poder Judicial	124
	b) Director del Registro Público de la Propiedad.	127
	c) Naturaleza Jurídica de sus Resoluciones.	131
CAPITULO V	VENTAJAS.	134
	1.- Publicidad.	137
	2.- Seguridad Jurídica.	140
	3.- Reconocimiento de un Derecho.	145
	4.- Facilidad para Prescribir	148
	5.- Regularización de la tenencia de la Tierra.	151
	6.- Agilidad para la Regularización de Inmuebles	154
	7.- Economía	157
	8.- Artículo 2873 del Código Civil en el Estado de México	161

	Pág.
CAPITULO VI DESVENTAJAS	166
1.- Cancelación de Inscripción por- Orden Judicial.	167
2.- Tercer Adquirente	169
3.- Tercero Perjudicado	172
4.- Subdivisión de Inmuebles	173
5.- Evasión al Fisco	176
CONCLUSIONES	180
BIBLIOGRAFIA	184.

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

En el Estado de México, merece una especial atención la Inmatriculación Administrativa prevista por el Código Civil y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, pues a través de este procedimiento, esta institución cumple con uno de los más altos fines para con la sociedad contemporánea, al agilizar el procedimiento para la regularización de la tenencia de la tierra en favor de las personas legitimadas para ello, y la ley faculta a la autoridad administrativa, concretamente al Director del Registro Público de la Propiedad para orientar a todo interesado sobre el trámite de titulación y matriculación de la propiedad inmueble para los programas de regularización de la tenencia de la tierra.

A dicha institución se le ha dado una nueva dimensión que le permite atender la resolución de los graves y múltiples problemas derivados de la defectuosa titulación de la tierra, pues todos hemos sido testigos de ese despliegue centrípeto, merced al cual, el urbanismo crece a expensas de la rusticidad; la fábrica invade al agro y la población rural cede el paso a un nutrido grupo proletario que busca acomodo en torno a los grandes núcleos industriales, contribuyendo así a agudizar ese grave síntoma que la etio

logía social acompaña a toda crisis de crecimiento que es la escasez de vivienda.

Nuestra inquietud por desarrollar este trabajo es investigar que alcance y consecuencias tiene una resolución que dicta una autoridad de carácter administrativo en beneficio de los habitantes de esta Entidad Federativa y a nuestra manera personal ver las ventajas y desventajas que trae aparejadas esta resolución, si va a prosperar o en un futuro la desecharemos y pasará a ser letra muerta.

También veremos porqué es una preocupación constante del Ejecutivo incorporar al sistema registral todas las propiedades que existen en el territorio del Estado, si en verdad se trata de un beneficio social, o sólo es con el fin de percibir más ingresos por cada finca incorporada.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DERECHO REGISTRAL

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL DERECHO REGISTRAL

El Derecho Registral tiene una serie de antecedentes muy remotos, por esta razón al tratar de desarrollar este trabajo jurídico sobre dicho tema, necesitamos remontarnos al origen de las legislaciones y ver su evolución histórica ya que todas las civilizaciones antiguas y modernas han contribuido de alguna manera a la formación del Derecho Registral y es importante que las tomemos en cuenta porque éstas nos han servido como antecedente en nuestro actual sistema registral, por esta razón dedicaremos especial atención a las legislaciones de Alemania, Francia, España y México, no sin antes ver los sistemas que existían en Egipto, Grecia y Roma.

1). EGIPTO

En la organización del Registro de la Propiedad de la época faraónica, Jerónimo González y Martínez^{1/} señala que existían dos clases de oficinas: la "biblozeke de mosion logon", que era una especie de archivo de negocios en donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto, y la "enkteseon biblozeke", que era una especie de archivo de adquisiciones, regida por los "biblofilakes" que eran funcionarios análogos a nuestros registradores, que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter, los cuales teniendo facultades calificadoras, comprobaban las declaraciones "apografe" (declaraciones presentadas por los interesados al celebrar las distintas operaciones), y anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados.

Se llevaba el archivo, probablemente, por los nombres de los propietarios y orden alfabético, y existían una especie de índices "diastromata", que a la vez eran extractos de la documentación archivada, formados por el sistema de folio personal, es decir, agrupando, ba

1/

González y Martínez, Jerónimo. ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL. Tomo I, Ministerio de Justicia Sección de Publicaciones, Madrid, 1948, págs. 32 y 33.

jo el nombre del propietario, las fincas, cargas y derechos.^{2/}

Los asientos se verificaban regularmente en virtud de declaraciones "apografe", habiéndose encontrado papiros que demuestran la existencia de "parazesis" que era una especie de anotaciones preventivas de tipo variado. - Asimismo, se expedía "katagraphe", que eran constancias - similares a las certificaciones actuales, cuyo objeto era probatorio para el propietario, es decir en ese extracto - se reconoce oficialmente al titular.

De todo lo anterior, Jerónimo González y Martínez^{3/} concluye: "Aunque íntimamente unidos estos registros con la percepción de los tributos, por cuyo motivo algunos autores les han atribuido carácter fiscal, no puede dudarse de que su principal finalidad era tutelar los intereses particulares por medio de la inscripción."

2/

Díaz González Vergara, Rodolfo. CURSO DE DERECHO REGISTRAL. Facultad de Jurisprudencia Universidad Autónoma del Estado de México, Dirección del Registro Público de la Propiedad Gobierno del Estado de México. México, 1980. pág. 35y16.

3/

Obra citada, pág. 33.

Este sistema de registros subsiste hasta fines - del siglo tercero después de Cristo, pero ya en el siglo - cuarto comienza su decadencia y posterior desaparición, de bido a la influencia que Roma ejerce sobre Egipto.^{4/}

2). GRECIA

En Grecia los Primeros actos de adquisición eran verdaderos rituales. Tratándose de venta, la operación se- daba a conocer por medio de un pregonero que anunciaba el- acto durante cinco días, a efecto de que se previniera a-- las personas que estimaran tener derechos respecto de lo - que era materia de la transmisión; después, se celebraba - en ceremonia solemne el contrato en presencia de por lo me- nos tres testigos a quienes se les entregaba una moneda en memoria y testimonio del acto.^{5/}

Posteriormente, en el siglo I de nuestra Era, en diversas ciudades griegas aparecen los registros de contra tos cuyo propósito era meramente fiscal, por cuanto asegu- raba la recaudación del impuesto en la transferencia de - bienes. En ellos se depositaban los contratos y eran de - gran utilidad para los interesados en conocer el estado de

4/
5/

Díaz González Vergara, Rodolfo. Obra citada. pag.32
Idem. pág. 32

una propiedad, puesto que los actos depositados estaban a disposición de las partes contratantes.^{6/}

Por otra parte, cabe hacer mención de otros medios de publicidad elemental utilizados en algunas regiones de Grecia, en las cuales las operaciones traslativas de propiedad o constitutivas de derechos reales eran gravados en los "oroi" (grandes placas de piedra o de madera), que contenían todos los datos del acto celebrado, los cuales eran colocados en lugar público o en el propio fundo-gravado con hipoteca.^{7/}

En base a lo expuesto, podemos subrayar que en Grecia los medios de publicidad que existían fueron elementales; por tanto, imperfectos, ya que eran sólo noticias sin sanción, además los registros que se establecieron para tal efecto no eran eficientes para proteger a los adquirentes respecto de una compraventa nula, darle validez a una hipoteca o para hacerla eficaz contra terceros; pues, el propósito de éstos fue solamente fiscal.

6/ Díaz González Vergara, Rodolfo. Obra citada, pág. 33.

7/ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. Impresión Litográfica México, S. A., México, 1980. pág. 5.

3). ROMA

Tratándose de la materia registral, en el Derecho Romano no existió ningún medio de publicidad semejante a nuestro actual registro; sin embargo, se crearon instituciones de gran importancia como la "mancipatio", la "in iure cessio" y la "traditio". Estas fueron formas civiles de adquirir la propiedad.^{8/}

La "mancipatio" fue una forma de contratación esencialmente formalista, por sus frases y gestos, que eran elementos que perfeccionaban la operación. En ella intervenían: el "mancipio accipiens" (adquirente), el "mancipio dans" (transferente), el "libripens" (agente público) y los "testis classicis" (cinco testigos).^{9/}

La "mancipatio" consistía en la transferencia de las "res mancipi" (terrenos dentro de Italia, algunas servidumbres en relación con éstos, esclavos y animales de tiro y carga), y tenía lugar a base de formalidades

8/ Carral y de Teresa, Luis. DERECHO NOTARIAL Y DE RECHO REGISTRAL. Editorial Porrúa, S. A., tercera edición, México, D. F., 1976, pág. 221.

9/ Idem. pág. 222. Sobre este particular véase a - Margadant S., Guillermo Florio, EL DERECHO PRIVADO ROMANO. Editorial Esfinge, S. A. México, - D. F., 1960, págs. 263, 383, 384, 402.

preestablecidas, entre el adquirente y el transferente en presencia de un agente público, que sostenía una balanza y un pedazo de metal (bronce, cobre, etcétera). También se requería la intervención de por lo menos cinco testigos, los cuales debían ser ciudadanos romanos púberes. Todos reunidos, el adquirente pronunciaba las palabras rituales "nuncupatio", a la vez que ponía su mano sobre la cosa - que en el acto simbolizaba por ejemplo el predio enajenado y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante, acto seguido golpeaba la balanza que sostenía el agente público con una rama de árbol y en ese momento se le daba al transferente el pedazo de metal simbolizando el precio de la cosa.^{10/}

La "mancipatio" confería al adquirente acción - contra el transferente cuando era privado de la propiedad por un tercero con mejor derecho a ella y en tal caso, el primero podía reclamar del segundo una indemnización de - dos veces el precio pagado; pero, para su procedencia el - adquirente debía comprobar que había ofrecido al transfe- rente la oportunidad de coadyuvar en su proceso contra el - tercero reivindicante.^{11/}

10/

Margadant S., Guillermo Floris. Ob. cit. p.384

11/

Idem

La "in iure cessio" fue una especie de juicio - reivindicatorio (pleito ficticio) en que intervenían dos personas con acceso a la justicia romana. En este proceso comparecían el actor (adquirente) y el demandado (transferente), ante el magistrado; el segundo, aceptaba la demanda del primero, el magistrado ante el allanamiento pronunciaba sentencia declarando que la propiedad pertenecía al adquirente, produciéndose así la transmisión de propiedad simulada; pero, por tratarse de un acto público que tiene lugar en plena audiencia judicial, no imponía obligación alguna al transferente frente a la posibilidad de evicción, ya que el comprador no había adquirido algo del vendedor, sino que sólo había afirmado que la propiedad de un objeto le correspondía y por la defectuosa defensa del demandado, el actor había ganado el pleito.^{12/}

La "in iure cessio" tenía como campo de aplicación la venta de las "res mancipi", así como las "res nec mancipi" (establecimiento de servidumbres personales y urbanas), la "manumissio vendicta" (juicio simulado de la libertad de un esclavo), la emancipación y la adopción.^{13/}

^{12/} Eugéne Petit, citado por Pérez Fernández del - Castillo, Bernardo. Obra citada, pág. 9.

^{13/} Margadant S., Guillerme Floris . Obra citada, - pág. 263.

La "traditio" era aplicable a toda clase de bienes y sin la intervención de ritos y fórmulas. Era la -- transferencia de la posesión con acuerdo transmisivo de -- la propiedad ; es decir, la traslación de la posesión por su propietario a otro, mediando siempre la voluntad del -- "tradens", de enajenar y además, la voluntad de adquirir -- la propiedad por el "accipiens". Por eso en el lenguaje -- jurídico- moderno, tradición también quiere decir entrega.^{14/}

Ramón María Roca Sastre en su "Derecho Hipotecario", al referirse a la publicidad inmobiliaria romana, -- distingue tres períodos a saber: a). el primitivo; b). el clásico, y c). el justiniano.

a). "Período Primitivo.

En este período la transmisión de los bienes -- como inmuebles es esencialmente formalista, ya que se funda principalmente en la "mancipatio" y en la "in iure cessio", estas son formas de adquirir la propiedad que ya -- examinamos en el presente apartado. Por supuesto que la --

^{14/} Carral y de Teresa, Luis. Obra citada, pág. 222.

"in iure cessio" es la forma de adquirir con más intensa - publicidad, pues como ya se dijo tenía lugar en plena au- diencia judicial, además de encontrarse rodeada de todo el aparato procesal y por ende constituye el antecedente más - directo de las transmisiones inmobiliarias.^{15/}

b). Período Clásico.

En este período se descuidaron las formalidades publicitarias que eran necesarias en las transmisiones de la propiedad, pues la "mancipatio" y la "in iure cessio"- quedaron desplazadas a segundo término y sólo prevaleció la "traditio". En este mismo período podemos ver que en - Roma aparece la "insinuatio" que únicamente se concretaba para las donaciones que tenían una determinada cuantía y - estaban constituidas a través de un acto complejo que se - integraba por los siguientes elementos: "Consignación por escrito, tradición ante testigos y toma de razón en el re - gistro. En realidad este último elemento formaba en sí la "insinuatio" y su finalidad era establecer un medio de - comprobación."^{16/}

^{15/} CURSO DE CAPACITACION REGISTRAL. Editado por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad. Toluca, México, 1982. págs. 10-12.

^{16/} Idem. pág. 13. Véase también a Margadant S. Guillermo Floris. Obra citada, págs. 404 y 430.

c). Período Justiniano.

En este período sólo se conserva la "traditio"- como modo de adquirir la propiedad, la cual tenía las características que han quedado anteriormente apuntadas. Pero la "traditio" se venía realizando clandestinamente y -abría la puerta al fraude, razón por la cual la formalidad que en un principio era potestativa fue declarada - - obligatoria prescribiéndose como requisito la redacción - por escrito en la transmisión de inmuebles, con la intervención del magistrado y apoyándose en gran forma de que tales transmisiones fueran indicadas en los "gesta" ó acta pública, para asegurar dichas operaciones. No obstante, la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas y el registro que se hacía era esporádico y sólo tenía efectos probatorios.^{17/}

17/

CURSO DE CAPACITACION REGISTRAL. Obra citada - pág. 13. Véase a González y Martínez Jerónimo. Obra citada, págs. 33-37.

CAPITULO II

SISTEMAS REGISTRALES

SISTEMAS REGISTRALES

Es difícil encontrar un criterio que nos permita hacer una clasificación, de los sistemas registrales, - ya que son variables según los diferentes tipos de régimen hipotecario que predominan en cada país, siendo mejor separar los sistemas que tienen una característica propia suficiente para diferenciarlo de otros, omitiendo las diferencias que puedan existir entre unas y otras legislaciones.

En los siguientes sistemas que a continuación analizamos, veremos el grado de eficacia que sus propias legislaciones le otorgan a la inscripción.

1). SISTEMA ALEMÁN

En la legislación alemana, el sistema de regis

tro inmobiliario se rige en el Código Civil del primero de enero de mil novecientos, y en la Ordenanza Hipotecaria de primero de abril de mil novecientos treinta y -- seis. Los detalles de organización están dados por el -- derecho local, ya que Alemania es un país federal.

Los registros se llevan por distritos, en cada distrito, hay una oficina de registro que depende de una sección especial de los tribunales de ese distrito -- y que está a cargo de un juez, es aquí donde se inscriben las fincas y derechos reales. El registro esta ínti -- mamente conectado con el catastro.

"El registro se obtiene por un proceso de jurisdicción voluntaria. Es una relación del particular -- con la autoridad. Primero, se presenta una solicitud de inscripción, que es como una demanda cuyo momento de -- presentación al Registro se anota. En esa demanda, se -- contiene el consentimiento del afectado, por la inscrip -- ción (recordemos que hemos dicho que sólo por el consen -- timiento del titular, puede modificarse ese derecho en -- su perjuicio). La expresión del consentimiento es una -- declaración unilateral al Registro, permitiendo que se -- afecte su derecho. Por eso es un acto de disposición .-

La declaración es abstracta, es decir que no se hace referencia al proceso causal (verbigracia una compraventa), y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido, o sea del beneficiado por la inscripción. Es, pues, la inscripción el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico." 1/

Los libros de registro se llevan por fincas, a cada finca se destina en el registro una hoja registral - que se denomina "folio real". En ella se consigna quien es el titular de su dominio y que gravámenes pesan sobre el inmueble. Sólo por excepción se admite en el registro el llamado "folio personal", en el que aparecen inscritas varias fincas totalmente independientes entre sí, sin más vínculo de unión que el pertenecer todas ellas al mismo propietario, pues cada finca continúa guardando su individualidad dentro del "folio real" que le ha sido asignado, no siendo admisible el "folio personal" cuando cree confusión.

En cuanto a la estructura y operaciones que se

1/

Carral y de Teresa, Luis. DERECHO NOTARIAL Y DE RECHO REGISTRAL. Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México, D.F., 1976. pág.234.

registran en el "folio real" alemán, éste consta de una parte que se destina a describir el objeto, conocida como encabezamiento. Siguen a continuación tres secciones. 2/

En la primera sección encontramos todos los datos relativos al predio de que se trata, tales como, su ubicación, superficie, medidas y colindancias, remisión al catastro; también, se expresan todos los datos concernientes al propietario, y el fundamento de la inscripción. En esta parte del folio, se practican las inscripciones de propiedad respecto de la finca de que se trate, operaciones que se registran conforme van ingresando, constando así en el mismo folio todos los cambios en la titularidad del dominio de dicho bien, de modo que quien lo examine podrá apreciar detalladamente el historial jurídico -- del inmueble.

En la sección segunda, se registran los gravámenes y cargas del bien registrado, a excepción de las hipotecas y derechos reales de garantía, también se inscriben las servidumbres y ciertos derechos ajenos a nuestras

2/

Díaz González Vergara, Rodolfo. CURSO DE DERECHO REGISTRAL. Facultad de Jurisprudencia Universidad Autónoma del Estado de México, Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. Toluca, México, 1980, pág. 59.

modalidades jurídicas, sus modificaciones, y por cierto - la cancelación de los mismos.

Por último, en la sección tercera se inscriben - los derechos reales de garantía que gravan la finca, sus - modificaciones, y la cancelación de estos derechos.

"Tanto en el caso de mutación en la titularidad del dominio como en los supuestos de fusión o segregación de fincas, o en los casos de gravámenes cancelados, las - respectivas inscripciones existentes en el folio real que no se encuentran ya subsistentes son subrayadas en rojo. De manera pues, este señalamiento indica la circunstancia de que esa inscripción carece de eficacia. No se tacha o borra, para permitir el estudio del desenvolvimiento histórico de la vida jurídica de la finca. A través de las - sucesivas inscripciones subrayadas en rojo podrá establecerse la serie de mutaciones experimentadas hasta llegar a una que se encuentre subsistente y que pondrá de relieve el status actual y vigente." 3/

- - - - -

De lo anteriormente transcrita podemos inferir que el sistema alemán tiene efectos de exactitud en lo registrado, ya que la inscripción es constitutiva, es decir, forma parte de la entraña misma del acto transmisivo, o sea que antes de la inscripción no se produce ninguna modificación jurídico-real ni aún entre las partes.

2). SISTEMA FRANCÉS

El sistema francés en la actualidad se rige por el Decreto-Ley de 4 de enero de 1955 y por el Decreto de 14 de octubre de 1955. Está organizado por distritos, en cada distrito, hay una oficina de registro, y al frente de ésta, está el conservador de hipotecas, que es el registrador.

La publicidad del registro está instituída en forma personal, es decir, sobre la base de los apellidos de las personas, pero al mismo tiempo hay establecido un sistema de fichas reales, por parcelas y con índices catastrales, cuyo funcionamiento es el siguiente; "Los documentos se encuadernan por órden de entrada y se anotan en un índice que se lleva por riguroso órden cronológico. Además, hay el fichero inmobiliario, que es doble: 1.- El fichero personal, que consiste en llevar una ficha por cada propietario o titular de derecho real. En ella se --

mencionan todos los inmuebles o los derechos reales de -- cada propietario o titular; 2.- Fichero real, o sea unas fichas que se llevan en relación con las fincas. Las fichas parcelarias se llevan una por cada finca, y están ligadas con el Catastro. Sólo se han establecido donde el Catastro ha sido renovado y está completamente al día; -- las fichas especiales son las que se llevan para los inmuebles urbanos. En ellas se establecen las características de dichos inmuebles, así como los derechos de propiedad y gravámenes sobre ellos." 4/

Por lo que toca al procedimiento de registro, -- los documentos presentados para tal efecto, deben exhibirse al conservador por duplicado, éste practica la calificación registral de los mismos. Si de la calificación resulta que el registro es procedente, encuaderna uno de -- los ejemplares, en el lugar que le corresponde, y devuelve al interesado el otro con mención de haber sido registrado. Pero, si no llena los requisitos rechaza el documento. En este aspecto el sistema francés ha experimentado un enorme progreso, ya que anteriormente el registro --

inmobiliario era únicamente material de transcripción de instrumentos mediante su depósito y archivo, sin que el conservador se cerciorara de la legalidad de los mismos, ya que en el procedimiento de registro no existía la calificación registral.

Ahora bien, en cuanto a los efectos de la inscripción, ésta no es constitutiva como en el sistema alemán, sino declarativa porque estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, derecho que nació fuera del registro.

Por otra parte, debemos añadir que la inscripción en la práctica no es facultativa, sino obligatoria para los notarios, jueces y demás autoridades administrativas ante quien se otorgue el acto de que se trate, -- obligación ésta que pesa sobre ellos con independencia de la voluntad de las partes que lo celebran. Esta obligatoriedad reconoce algunas excepciones, la más importante es quizás la relativa a la hipoteca que, en principio, -- sigue siendo facultativa de inscripción sin más sanción que la falta de oponibilidad a terceros.

El sistema francés adopta el registro con efectos de requisito de oponibilidad, en el cual los actos registrables no registrados no son tomados en consideración, no se pueden hacer valer, es decir, la falta de publicidad trae consigo como sanción la inoponibilidad del acto respecto a terceros.

Por último hay que destacar que en cuanto a los derechos reales en relación a terceros, el sistema que venimos analizando no es convalidante, o sea no convalida la inscripción del título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.

3). SISTEMA ESPAÑOL

El sistema español al igual que el sistema mexicano se consideran como sistemas intermedios ^{5/} entre los que analizamos anteriormente, el derecho español pertenece al grupo de los sistemas que adoptan la teoría del título y el modo, pues en éste para que exista la enajenación se requiere de un contrato traslativo de dominio que irá seguido de la entrega o tradición, ya que se haya cumplido ésto se podrá inscribir en el Registro Público de la Propiedad y el acto se perfeccionará sin

5/

Véase a Carral y de Teresa, Luis. Obra Citada, pág.231.

perjudicar a los terceros.

En el sistema español, el registro se encuentra descentralizado, pues administrativamente España se divide en cincuenta provincias. Al frente de cada oficina de registro está el registrador quien califica bajo su responsabilidad los documentos que se le presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación.

Según la forma en que el registro se hace, el sistema es de folio real, o sea que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio, en que se inscriben las transmisiones, gravámenes, etc., relacionados con dicha finca.

En cuanto al momento constitutivo de los derechos reales, el sistema español es declarativo, por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos reales, ya que España cuenta con un cuerpo notarial orgánico que le suministra de documentación genuina, de la que toma nota el registro para su oportuna publicidad y demás efectos que señalan las leyes. Como excepción a esta regla general, el único caso en que la inscripción es constitutiva es tratándose del derecho de hipoteca, tanto respecto de las partes como de terceros.

Por lo que toca a los derechos reales en relación a terceros, el sistema español es convalidante, es decir, el asiento de inscripción tiene la virtud de purgar los vicios del derecho registrado, confiriéndole efectos de presunción de exactitud y plena protección de terceros.

Finalmente, Ramón María Roca Sastre, a quien le sigue Martín Castro Marroquín^{6/} señala que " el sistema hipotecario español es el mejor porque los efectos -- del registro son de presunción de exactitud y plena protección de terceros adquirentes de buena fe, aún en el caso de que se demuestre la inexactitud registral frente a la realidad, y porque al registro no se le atribuye el valor de requisito constitutivo en las adquisiciones derivadas del acto jurídico como sucede en las legislaciones alemana y suiza. El sistema registral español, dice, sería un tipo plenamente modélico de contar con un buen sistema de catastro.

"Un buen sistema jurídico registral debe proporcionar no sólo la tranquilidad y confianza que da la cer-

- - - - -

^{6/} Castro Marroquín, Martín. DERECHO DE REGISTRO.- Editorial Porrúa, S.A., México, 1962, pág. 121.

teza, seguridad y protección del Registro, tan anheladas, sino también facilitar las relaciones sociales, jurídicas y económicas, especialmente las operaciones del tráfico - jurídico, el cobro fiscal de contribuciones de manera proporcional y equitativa y, sobre todo, una recta, expedita y oportuna administración de justicia." 1/

4). SISTEMA EN MEXICO

En México, cada una de las entidades federativas (Distrito Federal y Estados) tiene un registro, cuya jurisdicción se encuentra determinada por los límites de sus respectivos territorios, registro que se rige principalmente por las disposiciones del Código Civil relativas al Registro Público de la Propiedad y del Reglamento respectivo de la entidad federativa de que se trate.

" El Registro Público de la Propiedad en la República Mexicana, en la mayor parte de las Entidades Federativas, está a cargo de los jueces de Primera Instancia de los Distritos Judiciales excepto en la capital de los Estados, en donde la función registral se encomienda a un director.

- - - - -

1/ Registro Marroquín, Martín. Obra Citada pág. 121.

"En el Distrito Federal y en algunos Estados -- (Michoacán, Tabasco, Morelos, Guerrero, Tamaulipas, Aguas calientes), han considerado pertinente centralizar la fun ción regis tral en una oficina instalada en la capital del Estado y a cargo de un director o tenedor del registro, - tal vez con el fin, entre otros, de facilitar el servicio y ejercer mayor control sobre esas funciones." 8/

En el sistema mexicano la enajenación de bienes se produce por el mero efecto del contrato, pero tratán - dose de enajenaciones inmobiliarias la inscripción será - necesaria para hacerlas valer en perjuicio de terceros. - Los efectos del proceso enajenativo se producen en dos -- etapas: entre partes, para lo cual basta el contrato; - - contra terceros, para lo cual se necesita la inscripción - en el registro.

En nuestro país se sigue el sistema declarativo, el registro no es convalidante por lo que toca a los dere chos reales en relación a terceros, ni obligatorio sino - necesario.

- - - - -

8/ Colín Sánchez, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGIS - TRAL DE LA PROPIEDAD. Editorial Porrúa, S.A., - Segunda edición, México, D.F., 1979, págs.55 y - 56.

Ahora bien, respecto de la forma en que el registro se hace en México, en todas las entidades federativas a excepción del Distrito Federal, se sigue la técnica de transcripción, o sea, que los documentos se archivan o se copian haciéndose un extracto del contenido del documento en los libros del registro. En el Estado de México el Registro Público de la Propiedad esta organizado agrupando sus libros en cuatro secciones que están destinadas a saber: "La primera, al registro de bienes inmuebles. La Segunda, al registro de bienes muebles. La Tercera, al registro de personas morales; y La Cuarta, al registro del planeamiento y ordenación del suelo." 9/:

Por último y para tener un mejor panorama de los sistemas registrales, consideramos necesario hacer mención al sistema australiano por la importancia que reviste el mismo.

El sistema australiano, mejor conocido con el nombre de "Acta Torrens", en honor de su creador el coronel Sir Robert Richard Torrens, se implantó en el sur de Australia desde mediados del siglo pasado bajo el nombre-

- - - - -

9/ Véase artículo 79 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

de "Real Property Act o Act Torrens", que principió a ---
regir el 10. de julio de 1858, y posteriormente se exten-
dió a otros países.

Es un sistema de registro referente a inmuebles
o derechos reales sobre los mismos, al que generalmente -
se le conceden las ventajas de simplicidad, rapidez y se-
guridad en las operaciones de tráfico inmobiliario.

Desde su origen se encuentra organizado en una-
sola oficina central, y al frente de esta oficina está el
registrador general cuyas atribuciones son muy amplias, -
"Decide o deniega la inscripción, autentica documentos, -
vela por los intereses de la Corona y de los ausentes y-
menores, publica edictos, notifica a los interesados, ci-
ta a los testigos, recibe juramentos, impone multas y pro-
voca la intervención de los tribunales." ^{10/} A su vez, -
el registrador general tiene bajo sus ordenes a peritos -
en derecho y topógrafos que lo auxilian en el procedimien-
to de registro.

10/

González y Martínez, Jerónimo. ESTUDIOS DE DE--
RECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL. Tomo I. Mi-
nisterio de Justicia Sección Publicaciones. Ma-
drid, 1948, pág.79.

Ahora bien, por lo que toca a los libros, éstos se forman cronológicamente por orden de matrícula, y se integran normalmente por 250 folios o certificados de títulos, a su vez los folios tienen varias hojas, en las que se fija el derecho, se describe la finca y se traza el plano.

Hay también libros auxiliares, como el Diario, que comprende las indicaciones de los títulos presentados hora y la fecha de su despacho y devolución.

En el sistema Torrens, el propietario que quiere colocar un inmueble bajo su régimen debe seguir un procedimiento de inmatriculación preestablecido para tal efecto, muy sencillo, que se inicia con una solicitud dirigida al registrador general por el propietario, con la designación del inmueble, su naturaleza, linderos, nombre y domicilio de los colindantes, cargas que lo gravan y justificación del consentimiento de los que tengan derecho sobre éste, a dicha solicitud se acompañan los títulos justificativos de su derecho y un plano a escala levantado y certificado por un agrimensor autorizado, y el importe de los derechos de la inscripción. "Esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos que son unos, juristas y otros, ingenieros topógrafos. De esa manera se

busca una gran perfección tanto desde el punto de vista-- legal, como desde el punto de vista físico. Enseguida, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y la finca, fijándose un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado; -- vencido el cual, se hace el registro, o sea se inmatricula la finca y se redacta el certificado del título." 11/- El título de referencia lo expide el registrador general-- por duplicado, de los que, un ejemplar lo anexa al libro-- de registro, y el otro lo entrega al interesado.

El título que otorga el registro en cada inma-- triculación es expedido a nombre del Estado, garantía que inspira confianza a los usuarios, y como la inscripción -- es un elemento constitutivo de existencia y de validez -- entre partes y frente a terceros, lo registral generalmente coincidirá con lo real, y sólo será atacable por frau-- de o error de matrícula, o sea al practicarse la inscrip-- ción; pero aun en estos casos existe un seguro inmobilia-- rio, para el efecto de compensar en forma económica los -- daños y perjuicios que pudieran sufrir los verdaderos ti--

tulares de la propiedad o de un derecho real sobre el inmueble que se registra bajo este sistema. Este fondo de seguridad para indemnizaciones se constituye con los mismos derechos que se cobran por registrar, y que es sobre una tasa de un dos por millar en cada inmatriculación.

En el sistema Torrens la transferencia de las fincas inscritas se realiza mediante un procedimiento muy simple que no requiere de la intervención de escribanos.- Hay formatos impresos de acuerdo a modelos preestablecidos, que las partes contratantes llenan con los datos relativos a la enajenación (nombres de los otorgantes y sus firmas, descripción del inmueble, etc.), una vez que lo suscriben, le legalizan las firmas ante un funcionario autorizado (notario, etc.), satisfechos los requisitos se envían los documentos de referencia junto con el certificado del título al Registro, ahí se practica la calificación de los mismos, y si ésta es favorable, se procede a inscribir las constancias pertinentes en el folio del Registro correspondiente al inmueble, entregándose al adquirente un nuevo certificado del título o bien el mismo anterior, endosado por el enajenante.

"Cuando la transferencia se refiere sólo a una parte del inmueble, la tramitación anterior se complica con la necesidad de acompañar planos, calificar la segregación topográfica y jurídicamente, inscribir la nueva finca y expedir el título correspondiente." 12/

En cuanto a la constitución de gravámenes sobre las fincas inscritas se sigue un procedimiento semejante. "El propietario que quiere hipotecarlas, compra el impreso correspondiente, llena los huecos relativos a las partes, cantidades, intereses y plazos, firma y hace legitimar su firma después de la aceptación del hipotecario. Une a este documento su título y la libranza para gastos, y los envía por correo al Registrador general, que extiende la mención del acto en los dos duplicados (folio y título) así como en el dorso del acta de constitución de la hipoteca, devolviendo uno de aquéllos al propietario y ésta al acreedor." 13/

En similar forma se obtiene la cancelación de un derecho real, "puede enviarse con el título de propiedad el acta constitutiva de aquél, en la que se ha ex

tendido una nota de liberación firmada por el titular y legitimada en la forma corriente, o puede extenderse -- aparte un acta cancelatoria a la que se acompaña la de -- constitución. El Registrador general hace constar la can -- celación en los duplicados del Registro y del propieta -- rio y en el acta de constitución del derecho." 14/

Para terminar, consideramos necesario hacer -- mención de que este sistema ha sido objeto de crítica -- favorable y desfavorable, por reconocidos tratadistas -- del Derecho Registral 15/, dando en resumen las ventajas siguientes: "Eliminó la inseguridad, haciendo seguras -- las transacciones; introdujo la claridad y la precisión -- en las mismas; simplificó los tratos del comercio jurídi -- co; protege a los adquirentes contra fraudes; restituye -- su valor a las fincas depreciadas en el mercado por su -- titulación deficiente; disminuye notablemente el número -- de pleitos sobre la propiedad territorial e indemniza a -- los terceros perjudicados al no restituir la propiedad -- registrada." 16/

14/ - - - González Martínez, Jerónimo. Ob. Cit. pág.84.- Véase sobre este particular a Carral y de Tere -- sa, Luis. Ob.Cit. págs. 236 y 237. Véase a Goñ -- zález Martínez, Jerónimo. Ob. Cit. págs. 86 a -- 89; y, a Roca Sastre, Ramón María. DERECHO HI -- POTECARIO. TomoI. Bosch, Casa Editorial, sexta -- edición, Barcelona.1968, pág.188.

15/

16/ Castro Marroquín Martín. Ob. Cit. pág. 138.

Por lo que toca a las desventajas se resumen - las siguientes: "El defecto principal que se atribuye a este sistema es el que puede perjudicar los intereses de los verdaderos propietarios; también se le acusa de mobilizar con mucha facilidad la riqueza territorial, y, por último, el que una sola oficina central sería insuficiente para la marcha regular de los cientos o miles de operaciones que se registren con motivo de los bienes inscritos."^{17/}

No obstante las censuras anteriormente transcritas, Don Jerónimo González Martínez señala que: "No puede, sin embargo, desconocerse que su funcionamiento - en las colonias es admirable, no presenta dificultades y se ha popularizado rápidamente."^{18/}

Para terminar, en los párrafos que anteceden - quedan claramente explicados los sistemas registrales. - Ahora pasaremos a estudiar los principios registrales.

- - - - -

^{17/} Castro Marroquín, Marín. Ob. Cit. pág 138.

^{18/} Obra Citada, pág. 89.

5). PRINCIPIOS REGISTRALES

Tanto la doctrina como la legislación, hacen referencia a una serie de principios que gobiernan el -- procedimiento registral, mencionándose como principios -- registrales los siguientes: de publicidad, de inscripción, de especialidad, de consentimiento, de tracto sucsivo, de rogación, de prioridad, de legalidad, de legitimmación, y de fe pública registral. Pero no podemos ha-- blar de principios registrales en general, aplicables a-- todas las legislaciones, pues como pudimos observar ante-- riormente, existe una variedad de sistemas registrales,-- por lo que, tales principios no pueden ser asimilados de manera uniforme por los diversos ordenamientos positivos entonces, es menester para examinarlos tomar como modelo una legislación, y para tal efecto, vamos a referirlos a la nuestra. Sin embargo, antes de iniciar el estudio de-- tallado de los mismos, consideramos necesario precisar -- su concepto, es decir, que se entiende por principio re-- gistral.

Para Roca Sastre 19/, los principios registra -- les constituyen "el resultado conseguido mediante la sin

tetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral". En base al concepto antes transcrito, Carral y de Teresa 20/, expresa que "Son los principios registrales el resultado de una exégesis que hacemos de los preceptos legales sobre el registro público". Continúa explicando el citado autor que "nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica". 21/

Por su parte Castro Marroquín 22/, al referirse a los principios registrales dice que son "las bases o fundamentos prácticos tomados de la experiencia en relación con el Derecho de Registro, es decir, son proposiciones admitidas generalmente que sirven de base a los ordenamientos legales de esta rama del Derecho, sin que dichos principios sean leyes propiamente,"

En forma análoga a los conceptos anteriormente enunciados la llamada Carta de Buenos Aires, producto --

20/ Carral y de Teresa, Luis. Ob. cit. pág 241.

21/ Idem. págs. 241 y 242.

22/ Castro Marroquín, Martín. Ob. cit. pág. 69.

del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral - celebrado en los meses de noviembre y diciembre de 1972, en la misma ciudad, se proclamó coincidentemente que -- "los principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho positivo". 23/

De los anteriores conceptos podemos inferir -- que los principios registrales, son postulados que nos ilustran y explican las leyes que rigen un sistema registral determinado.

Una vez establecido el concepto de principios registrales examinaremos los que son admitidos en nuestro sistema registral.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Como ya dijimos en el capítulo de antecedentes históricos del derecho registral, la publicidad desde sus orígenes tenía por objeto dar a conocer el derecho -

- - - - -

23/

Coghlan, Antonio R. TEORIA GENERAL DE DERECHO-INMOBILIARIO REGISTRAL. Editorial Abeledo-Perrot Buenos Aires, 1984, pág. 12.

en cuanto a los inmuebles, para que de esa manera pudiera ser respetado, dándose a conocer a todo el mundo.

En opinión de Luis Carral y de Teresa, 24/ - - "Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad", Y - continua manifestando el mismo autor "El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda - persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro - y de obtener constancias relativas a los mismos." 25/

El principio de publicidad lo expresa el artículo 2853 del Código Civil vigente en en Estado de México en los términos siguientes: "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren, - en presencia de un empleado de la oficina, de los asientos que obren en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas. También tienen obligación de expedir copias --

24/
25/

Carral y de Teresa, Luis. Ob. Cit. pág. 242.
Idem.

certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a nombre de ciertas personas."

Otra disposición relacionada con este principio es la siguiente: "Art. 2859.- La inscripción de un documento en el Registro conforme a las prescripciones de este Código, da publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados para que surtan efectos contra terceros.

Los documentos que siendo registrables no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los celebren, pero no podrán producir perjuicios a tercero el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables."

PRINCIPIO DE INSCRIPCION

La palabra inscripción, deriva de la latina -- "inscriptio", que etimológicamente denota la idea de escribir, y de aquí que se le haya atribuido el significado de expresión gráfica de algo, para su constancia y recuerdo.

Jurídicamente hablando, inscripción se toma -- como sinónimo de asiento registral. También, hace referencia a la mecánica de inscribir los documentos que son presentados al registro para tal efecto.

El principio de inscripción según Colín Sánchez, 26/ "se traduce en la materialización del acto de registro en los libros correspondientes, para que de ese modo, produzca efectos jurídicos".

Efectivamente, los derechos que han nacido fuera del registro, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les otorga.

En nuestro derecho la inscripción es potestativa, pues no hay obligación de efectuarla, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, más bien es necesaria, es decir, que no es obligatoria, sino que es indispensable que se practique para que el derecho surta efectos contra terceros.

En cuanto a las clases de inscripción, el tra-

tamiento registral de cada una de ellas y sus efectos, -
 varía según el sistema que se adopte. Por tanto, para --
 terminar con este principio, sólo haremos mención de que
 el Código Civil vigente en el Estado de México, en su nu
 meral 2857 establece los actos que son registrables: - -
 "Sólo se registrarán: I.- los testimonios de escrituras-
 o actas notariales u otros documentos auténticos; II.--
 Las resoluciones y providencias judiciales que consten -
 de manera auténtica; III.- Los documentos privados que -
 impliquen actos u operaciones jurídicas reputados váli -
 dos bajo esa forma con arreglo a la ley. IV.- Los planes
 de Desarrollo Urbano Nacional, de Conurbación, Estatal,-
 Municipales, Parciales y Especiales.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

A este principio también se le conoce con el -
 nombre de principio de determinación, porque la publici-
 dad registral exige determinar con exactitud la finca, -
 el derecho que se trata de registrar, y el titular de la
 misma.

José Luis Pérez Lasala. - - comenta que, en ma-
 teria registral, este principio se puede considerar des-
 de dos puntos de vista:

"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 unidad registral finca". 27/

En sentido estricto, significa que a cada finca se le debe asignar una hoja registral propia, que se le conoce con el nombre de folio real, (solo en el D. F) donde se determinan sus características, así como los derechos que recaen sobre la misma e individualizar con claridad al titular del derecho inscrito, precisando en caso de ser varios titulares las partes proporcionales que corresponden a cada uno.

En diversas disposiciones encontramos aplicaciones del principio de especialidad, el artículo 2906 del Código Civil en el Estado de México nos dice de los requisitos que debe contener una inscripción: "Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes: I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales --

27/

Pérez Lasala, Jose Luis. DERECHO INMOBILIARIO-REGISTRAL. Ediciones Depalma Buenos Aires, - - 1965, pág. 105.

afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial nombre y número si constare en el título, así como las referencias al registro anterior; II.- La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trata; III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deba expresarse en el título; IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la fecha en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada, cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; los réditos que se caucen y la fecha desde que deban correr; V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellos de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción; VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y VII.- La fecha del título, número, si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado."

Mientras que el artículo 2764 del mismo ordenamiento nos establece la obligación de que se determine la porción del crédito por el que responde cada finca -

cuando sean varias las que garanticen el mismo crédito.

PRINCIPIO DEL CONSENTIMIENTO

En el ámbito del Derecho Registral el principio de consentimiento se traduce en lo siguiente: "para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular".^{28/}

Para Angel Sanz Fernandez citado por Rodolfo - Díaz González ^{29/}, el principio de consentimiento consiste "en la necesidad de que, para transmitir el dominio o constituir un derecho real, concorra el consentimiento del que transfiere y del que adquiere, o al menos del primero, dirigido precisa y exclusivamente a tal fin, y seguido de la inscripción en el registro".

Este principio está claramente expresado en el

- - - - -

^{28/} Carral y de Teresa, Luis. Obra citada, págs.-- 245y246.

^{29/} Díaz González Vergara, Rodolfo. Ob. cit. p.81

texto del artículo 2881 del Código Civil vigente en el Estado de México que estipula: "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte -- sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se extendió -- la inscripción o anotación debida a hecho o hechos que -- no requieran la intervención de la voluntad."

Debemos poner en relieve que el artículo antes transcrito, no sólo admite el principio de consentimiento generalmente aceptado por la doctrina, sino que, también señala sus excepciones, pues los órganos jurisdiccionales pueden ordenar no sólo el registro, sino también otros actos, sin que medie la voluntad del titular-registral, dado el imperio que los caracteriza.

PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO

A este principio se le ha denominado también de tracto continuo o simplemente continuo.

Este principio exige que los sucesivos titula-

res de la propiedad o derecho real registrado aparezcan en el registro intimamente eslabonados, enlazados el causante con el sucesor. El tracto sucesivo tiene como finalidad organizar los asientos del registro de manera que se establezcan con toda claridad, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre un inmueble determinado, fijando la unión del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato.

El principio de tracto sucesivo es un principio de orden, que exige el concatenamiento de los asientos que en el pasado, presente y futuro concurren a formar el contenido del registro, es decir, tiene por objeto "mantener el enlace o nonexión de las adquisiciones -- por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada." 30/

Don Ramón María Roca Sastre 31/, considera que el encadenamiento riguroso en las sucesivas inscripcio -

- - - - -

30/ Roca Sastre, Ramón María. Ob. Cit. Tomo II, --
pág. 308.
31/ Idem. pág. 340.

nes realizadas en el Registro Público de la Propiedad,-- se cumple en dos formas posibles a saber: a).- Destinando un asiento independiente a cada acto registrable. Por eso, no permitirá la inscripción del derecho en favor de persona alguna, si no aparece inscrito el del transferente en su asiento correspondiente. En este supuesto el -- principio de tracto sucesivo se presenta como requisito de previa inscripción y recibe el nombre de tracto formal. b).- Consignado en un mismo asiento, ordenadamente, varios actos registrales. En esta forma, que sólo se permite en casos excepcionales, recibe el nombre de tracto-abreviado o comprimido.

En los supuestos indicados, el tracto se limita a exigir que al tiempo de proceder a registrar un acto, conste previamente inscrito el derecho del disponente (tracto formal) o que se inscriba en ese momento, con el debido orden (tracto abreviado).

Este principio está consagrado en las disposiciones siguientes:

- - - - -

Artículo 2870.- del Código Civil vigente en el Estado de México "Para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación."

A este respecto la Ley Orgánica del Notariado del Estado de México nos dice: "Art.63.- El notario redactará las escrituras en español, observando las reglas siguientes: . . . Si se tratase de inmuebles, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura y citará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad o expresará la razón por la cual aún no está registrada."

Del principio de tracto sucesivo en resumen -- podemos decir que para que en el Registro Público de la Propiedad se inscriba un título por el cual se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite grave o extinga el dominio, posesión originaria y los de

- - - - -

más derechos reales sobre una finca determinada, es necesario que conste inscrito con anterioridad el derecho -- del que va a disponer, o cuando menos se inscriba en ese momento con el debido orden, a no ser que se trate de in matricular ese inmueble.

PRINCIPIO DE ROGACION.

"En virtud del principio de rogación los asien tos del registro se practican a solicitud de parte interesada."33/

El encargado del registro no puede efectuar la inscripción por el hecho de que conozca la existencia -- del acto o hechos que en alguna forma alteren el conteni do de un asiento registral. Se requiere que alguien se -- lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta petición, -- pone en marcha el mecanismo registral y provoca, como -- consecuencia la calificación de los documentos presentados, sin que sean necesarios nuevos pedimentos para que el registrador extienda, suspenda o deniegue la inscripción.

- - - - -

33/

Pérez Lasala, José Luis. Obra Citada, página-
136.

Al principio de rogación se le denomina también de voluntariedad, de instancia, de petición, de solicitud o principio dispositivo.

Entre nosotros el principio de rogación está reconocido en el artículo 2869 del Código Civil en vigor para el Estado de México que textualmente establece: "La inscripción o anotación de los títulos en el registro -- puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o a anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número."

También en el artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México -- actual, se admite este principio al enunciar: " Está -- facultado para pedir el registro de un documento inscribible, el titular del derecho en él consignado, sus causahabientes, apoderados, representantes legítimos, el notario que hubiere autorizado el acto, el Secretario General de Gobierno, los titulares de las Dependencias del

Ejecutivo de las oficinas fiscales en los asuntos de su competencia, tratándose de actos en los que el Estado, -- tenga interés."

El principio de rogación se expresa en el registro mediante el asiento de presentación, en dicho -- asiento se hará constar el día y la hora de la presentación de los documentos y se hará precisamente al momento de su presentación y por riguroso orden cronológico.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

"El principio de prioridad o rango establece -- que el acto registrable que primeramente ingresa en el -- registro tiene preferencia a cualquier otro que ingrese -- con posterioridad, aunque el título fuese de fecha anterior. " 34/.

El principio de prioridad tiene base de sustentación en el apotegma clásico: "El que es primero en -- tiempo también lo es en derecho". Esto, referido al orden registral se traduce en que es primero en derecho el primero en registrar.

- - - - -

34/ Pérez Lasala, José Luis. Ob. cit. pág. 151.

Este principio gradúa la prelación de los derechos que es adquirida por el momento de la presentación de los documentos en el registro. Pero, sólo se forma este principio si se trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios en el registro. La contradicción puede darse en los casos siguientes:

a).- Cuando se trata de dos derechos cuya coexistencia no es posible; y

b).- Cuando se trata de derechos que si bien pueden coexistir por la naturaleza del acto, se requiere su jerarquización.

En el primer caso, la preferencia es excluyente, o sea, no se permite la registración de un acto, por ser incompatible con otro que ingresó primeramente en el registro. En el segundo, la prioridad se presenta por superioridad de rango, es decir, cuando la preferencia del derecho que primero ingresó al registro, no alcanza a excluir el acto presentado con posterioridad, en este caso el primero que ingresó tendrá superior rango que el segundo.

En nuestro derecho se encuentra reconocido es-

te principio en el artículo 2864 del Código Civil vigente en el Estado de México al estatuir: "La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución. El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aun cuando la inscripción sea posterior siempre que se dé el aviso que previene el artículo 2867."

En el mismo sentido se admite el principio de prioridad en el artículo 2866 del mismo ordenamiento al establecer: "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, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente."

"Art.2867.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible el notario deberá solicitar al Registro Público certificado sobre -

la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efecto de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El Registrador, con esta Solicitud practicará inmediatamente la nota de presentación al margen del asiento correspondiente, sin cobro de derechos por este concepto, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud una (sic ¿solicitud. Una?) vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate al Registro Público dentro de los dos días hábiles siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El Registrador, con el aviso de que se trata y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de la presentación del aviso.

Si el testimonio respectivo se presentare al -

Registro Público dentro de cualquiera de los términos -- que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción-- surtirá efectos contra tercero desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. -- Si el instrumento se presentare fenecidos los referidos-- plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha-- de presentación."

El artículo 2867 del multicitado Código Civil-- no altera el principio sentado en los artículos 2864 y -- 2866, sino que lo confirma, sólo que el momento de entra-- da en el registro vendrá dado, en este caso, por el avi-- so preventivo, según el procedimiento indicado en los -- términos del artículo 2867 transcrito. .

PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Para Roca Sastre, 35/ "El principio de legali-- dad es el que impone que los títulos que pretendan su -- inscripción en el Registro de la Propiedad sean someti -- dos a un previo examen, verificación o calificación, a -- fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan -- acceso títulos válidos y perfectos". La calificación de

35/ Obra citada, Tomo II, pág. 239.

los títulos constituye el medio para cumplir este principio, y consiste en el examen que hace el registrador, para que sólo tengan acceso al registro los títulos que -- reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su registración. Por tanto, el registrador deberá estudiar y calificar el acto de que se trate para ver si es de los ordenados en la ley como inscribibles y si se cumplen -- los principios registrales de tracto sucesivo, de prioridad etcétera, para los efectos de extender, suspender o negar la inscripción solicitada. Mientras más estricta sea la calificación, más exacto será el contenido del registro.

Según Guillermo Colín Sánchez,^{36/} este es el único principio que debe tomarse en consideración, ya que el registrador está obligado a ajustar sus actos a la ley, donde, por otra parte, se contienen todos los demás principios.

El principio de legalidad se encuentra consagrado en el artículo 37 del Reglamento actual del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México en

^{36/} Obra citada, pág. 81.

los términos siguientes: "Presentado un documento para su inscripción o anotación, el Registrador examinará, -- dentro de los tres días hábiles siguientes, si es inscribible o anotable, si reúnen las condiciones extrínsecas exigidas por la Ley y si en su caso, contiene los datos a que se refiere el artículo 32 de este Reglamento.

En caso afirmativo, hará la cotización de los derechos que deban cubrirse y una vez enterados, ordenará la inscripción o anotación, la que se efectuará dentro de los tres días hábiles siguientes.

En caso negativo, quedará el documento a disposición del interesado, con expresión de las causas y fundamentos legales por los que se denegó o suspendió la anotación o inscripción.

Para los casos de depósito de documentos se observarán en lo conducente, las mismas disposiciones."

Por su parte el Código Civil Vigente en la misma Entidad en su artículo 2872 establece: "Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para extensión de alguna inscripción o

anotación, la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

I.- Cuando el título presentado no es de los que deben 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 otrogantes, sea notoria la incapacidad de los mismos o la falta de representación del que a nombre de otro celebra el acto jurídico consignado en el documento;

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

V.- Cuando el negocio jurídico de que se trate carezca de validez;

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

VII.- Cuando se trate de resoluciones judiciales que provengan de juez notoriamente incompetente;

VIII.- 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;

IX.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con este Código y otras leyes aplicables."

También el artículo 2873 del citado ordenamiento, admite este principio al enunciar : "La calificación hecha por el Registrador podrá, (sic) recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación, el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos desde que por primera vez presentó el título, es decir, desde la fecha de la anotación preventiva a que se

refiere la fracción V del artículo 2894."

En las disposiciones que anteceden se establece el derecho y la obligación para el registrador de - - aplicar el principio de legalidad y hacerlo efectivo, y el medio de lograrlo, expresando para tal efecto, los ca sos en que suspenderán o denegarán el registro. Asimismo se mencionan los recursos que pueden interponerse cuando el registrador determina la denegación del registro.

PRINCIPIO DE LEGITIMACION.

Este principio nos orienta respecto de que los asientos registrales gozan de una presunción de realidad o veracidad, que se conserva hasta tanto no se demuestra la discordancia entre la inscripción y la realidad jurídica.

Legitimar en general "es justificar la verdad- o calidad de algo, conforme a las leyes." 37/

Jurídicamente hablando, "legitimación es el --

37/

NUEVO DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO Y ATLAS UNIVERSAL CODEX. Editorial Codex, S.A. Tomo I, Séptima edición, Buenos Aires, 1958, pág. 828.

reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico con eficacia". ^{38/}

Ahora bien, para mejor comprender este principio, así como el de fe pública registral, en forma breve veremos la doctrina de la legitimación y de la apariencia jurídica.

Carral y de Teresa, ^{39/} manifiesta que "hay íntima relación entre legitimación y apariencia jurídica; pero no son sinónimas: la apariencia no es más que una - de las causas que determinan la legitimación." El mismo autor siguiendo a J. Ladaria, clasifica la legitimación - según que el acto produzca efectos dentro de la esfera - jurídica del autor (legitimación ordinaria), o en la esfera jurídica ajena (legitimación extraordinaria) . A gu vez subdivide la legitimación ordinaria en: directa e in directa; en la primera, el acto es ejecutado por el autor, que es el titular de la esfera jurídica en que el - acto produce sus efectos. En este caso, hay identidad -- entre el autor y el titular, por ejemplo, vende el verdadero dueño. Aquí la ley legitima al titular del derecho-

^{38/} J. Ladaria citado por Carral y de Teresa, Luis
Obra citada, pág. 251.

^{39/} Obra citada, pág. 252.

subjetivo; en la legitimación ordinaria indirecta, el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno, eficaz y lícitamente, pero sobre esfera jurídica ajena, sólo que respetando esa titularidad, por ejemplo, gestión de negocios, etcétera. Aquí la ley legitima el proceder de otro que respeta la esfera jurídica ajena.

En la legitimación extraordinaria, el acto jurídico es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, que no respeta, y que se ejecuta en nombre propio, basado en una apariencia de titularidad. Aquí la ley legitima al que parece ser titular. Pero, ocupemonos de la aparencia jurídica.

La teoría de la apariencia se enuncia en los términos siguientes:

"a).- Los actos realizados por una persona en gañada por una situación jurídica que es contraria a la realidad, pero que presenta exteriormente las características de una situación jurídica verdadera, son definitivos y oponibles, como lo serían los actos fundados en situciones absolutamente regulares.

"b).- Los derechos adquiridos al amparo de esta situación se consolidan instantáneamente y producen todos sus efectos "erga omnes".

"c).- Cuando estos derechos adquiridos en base de una situación aparente se opongan a los del verdadero titular, esa yuxtaposición, o mejor dicho esta superposición, debe resolverse en favor del titular aparente. Pero, al mismo tiempo, el titular verdadero debe ser investido de una acción personal de indemnización, dirigida contra el que creó la situación aparente, causa inicial del perjuicio.

"d).- Esta simple reparación por equivalencia debe exponer y expone al titular verdadero de la situación jurídica, a sufrir las consecuencias de la insolvencia eventual del titular aparente "40/

Esta teoría es reconocida en México, ahora terminaremos de examinar la legitimación extraordinaria, y sobre esta base trataremos el principio registral que es

tamos analizando.

La legitimación extraordinaria a su vez se divide en: "A).- Legitimación de goce y conservación (eficacia defensiva de la inscripción). A este tipo de legitimación corresponde el principio de legitimación registral." ^{41/} En este caso la ley otorga una presunción - "iuris tantum", es decir, impone la veracidad del registro, mientras no se demuestre su inexactitud; y B).- Legitimación extraordinaria de disposición (eficacia ofensiva de la inscripción) que es donde encaja el principio de fe pública registral.^{42/} En este caso la ley otorga una presunción "iuris et de iure", o sea, el registro - se reputa exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de sus asientos, y en consecuencia se le protege de su adquisición.

En otras palabras, los asientos del registro - pueden tener por finalidad hacer constar la existencia - de un derecho o bien su extinción, el principio de legitimación actuará positivamente en el primer caso y negativamente en el segundo. De ahí que, al titular de un -

^{41/} - - - Alejandro Bérnago, citado por Carral y de Teresa, Luis. Obra citada, pág. 253.

^{42/} Idem.

derecho inscrito se le deba tratar como si realmente fue se tal titular, y al titular de un asiento cancelado debe tratársele como si hubiera dejado de serlo. Entonces este principio supone que el titular registral estará legitimado para actuar en el tráfico jurídico, pero por -- tratarse de una presunción "iuris tantum", admite la -- prueba en contrario, permitiendo que el derecho del titular aparente pueda ser destruido por el verdadero titular.

Este principio se encuentra reconocido en el -- Código Civil vigente en el Estado de México en los términos siguientes: "Art. 2862.- El derecho registrado se -- presume que existe y que pertenece a su titular de una -- inscripción de dominio o de posesión del inmueble inscrito. No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio de inmuebles, de derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados en favor de persona o entidad determinada sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derechos. En el caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio reg

pecto de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos por manifestación auténtica del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la que se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción como causahabiente del que aparece dueño en el Registro."

PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL.

La palabra fe, procede del latín "fides" que significa: "Confianza, acción de aceptar algo por verdadero. Palabra dada, o promesa hecha con solemnidad. Aseveración de que algo es cierto. Virtud teologal, por la que creemos lo que Dios dice. Documento que certifica la verdad de algo, o la existencia de alguien. . . ."43/
Observamos que la palabra fe tiene varias acepciones, -- las cuales en ninguna forma se contradicen; encontramos como elemento común una idea de verdad.

Por otra parte, en el ámbito del Derecho Regis

43/

NUEVO DICCIONARIO ENCICLOPEDICO Y ATLAS UNIVERSAL CODEX. Obra citada, Tomo I, pág. 615.

tral, Carlos Emerito González, ^{44/} dice que la fe pública es el poder que compete al funcionario para dar vida a las relaciones jurídicas, constituyendo una garantía de autenticidad. Así mismo, la clasifica en: notarial, judicial y administrativa.

A nosotros nos interesa la fe pública administrativa, porque consideramos que a ésta corresponde la fe pública de que se encuentra investido el registrador.

La fe pública administrativa según Larraud ^{45/} es la potestad de certificar la verdad de hechos ocurridos en los procedimientos de la administración pública.

Ahora bien, el principio de la fe pública registral constituye la manifestación más importante de la presunción de exactitud del registro. Como ya dijimos, cuando estudiamos el principio de legitimación, la fe pública registral es la legitimación extraordinaria, ofensiva, de disposición, que la ley otorga una presunción "iuris et de iure", presunción con la que el tercero que

44/ DERECHO NOTARIAL. Ediciones La Ley, S.A., Buenos Aires, 1971, pág. 208.
 45/ Larraud, Rufino. CURSO DE DERECHO NOTARIAL. - Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1966, p.636.

adquiere en las circunstancias determinadas por la ley, - toma carácter sustantivo, pues su valor es decisivo aun cuando el contenido jurídico de la inscripción no concuerde con la realidad, presumiéndose verdadero en beneficio del tercero el asiento registral.

Los principios de legitimación y de fe pública registral, tienen en común la presunción de veracidad de los asientos, pero difieren entre sí, porque al primero, la ley le otorga una presunción "iuris tantum", o sea, que la exactitud del registro puede ser desvirtuada pero mientras no se demuestre la inexactitud debemos creer en la exactitud del registro. En cambio cuando la presunción del contenido registral no concuerda con la realidad jurídica, el principio de fe pública registral actúa en protección de los terceros adquirentes, gracias a que la ley otorga a este principio una presunción "iuris et de iure", que es lo mismo que no admite prueba en contrario.

Por otra parte, en nuestro país la inscripción no convalida los actos nulos es la regla general, pero para la seguridad del tráfico inmobiliario, hay casos de excepción a esta regla, y se concede a ciertos asientos,

efectos de sustantividad y se llega a admitir en caso de que el titular registral transmita algo que está fuera - de su patrimonio. Esta es la excepción a la regla y es donde se aplica el principio de fe pública registral. El Código Civil actual en el Estado de México, contempla lo anterior y lo admite en sus numerales siguientes: - - "Artículo 2860.- La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes."

"Art.2861.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos."

De las disposiciones transcritas Luis Carral y de Teresa,^{46/} deduce que son seis los requisitos para --

-- -- -- --
 46/ Obra citada, pág. 258.

que la protección legal del tercero funcione, a saber:

"1.- Que el derecho del transferente esté registrado, para que por la legitimación podamos presumir que el derecho existe y pertenece al titular (aparente);

"2.- Que el derecho pase al tercero mediante acto traslativo (tracto sucesivo);

"3.- Que el adquirente inscriba su derecho, -- pues si no cumple con esa elemental obligación, no merece ser protegido por el mismo registro que parece serle indiferente;

"4.- La ineficacia debe ser en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Esto significa que se desechan los títulos o las causas de invalidez si aparecen del registro, no se protege al que, a sabiendas, tomó el riesgo.

"5.- Para otorgar la protección legal, se requiere la buena fe de parte del adquirente, o sea el tercero. La buena fe está en la base de toda la teoría de la apariencia. Consiste en la ignorancia de la falta de

correlación entre la situación registral y la titularidad verdadera; en el desconocimiento del hecho de que la situación es aparente, o sea, que no está acompañada de titularidad. Si el adquirente conocía esta situación, - hay mala fe y no hay protección.

"6.- Que la adquisición sea hecha a título oneroso. Por equidad, no se protege a los actos que son a título gratuito." 47/

En este aspecto. la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Jurisprudencia número 318 sostiene:

"REGISTRO PUBLICO. TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.

Es cierto que los derechos del tercero que adquiere con la garantía del Registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado, sino de la fe públi

ca registral y de la estricta observancia del tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece -- inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también les es oponible; además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el Registro, no pueden precaverse de una ulterior reclamación.

"Sexta Epoca. Cuarta Parte:

*Volumen XXVIII, Pág. 274. A.D. 2595/59.- Rodolfo Moguel Farrera.- 5 votos.

*Volumen XCIV, Pág. 142. A.D. 558/58.- Francisco Serrano Solís y Coags.- 5 votos.

*Volumen CI, Pág. 61. A.D. 8592/60.- Lauro Marañón Cruz.- 5 votos.

*Volumen CV, Pág. 57. A. D. 8042/63.- Eufra sea Rodríguez de Ibarra.- Mayoría de 4 votos.

"Volumen CXXXIII, Pág. 64. A.D. 4351/64.- Manuel Sandoval Rodarte.- Unanimidad de 4 votos"
48/

Para mantener el equilibrio entre el registro- y la realidad jurídica, el principio de fe pública registral permite la rectificación de los asientos registra- les, por errores que se adviertan en los folios del re- gistro o en los índices, con vista en los documentos reg- pectivos, o en los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan los documentos que dieron origen a la ins- cripción, no siendo necesaria esta confrontación cuando- pueda comprobarse con base en el texto de las inscripcio- nes con las que los asientos erróneos estén relacionados (artículos 2874 al 2878 del Código Civil y del 56 al 65- del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, - - ambos en vigencia para el Estado de México.

48/

APENLICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERA- -
 CION .- JURISPRUDENCIA 1917 - 1975. CUARTA -
 PARTE, TERCERA SALA. Ediciones Mayo, S.A. Méxi-
 co, 1975, pág. 973.

CAPITULO III

LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

C O N C E P T O .

Para hablar de este concepto en primer lugar - debemos referirnos a su significación gramatical, la palabra inmatriculación está compuesta de dos palabras la tinas: "In" y "Matrixicis". "In", aquí en este caso, - es una preposición privativa, que equivale a "non", que quiere decir no. Matrícula es una palabra derivada de "matrix" que significa matriz, y ésta a su vez deriva de "mater" que es el equivalente a madre, luego "la pala - bra inmatriculación significa NO matriculación es decir - una cosa que no está matriculada." ^{1/}

1/ - - - - Colín Sánchez, Guillermo. CIRCULARES DE LA DI RECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, - Edit. Patria. S.A. México 1975. págs. 84-93.--

Por esta misma razón al hablar de inmatriculación estaríamos en el supuesto de lo no inscrito y lo que no es susceptible de matricular o inscribir, al respecto, Colín Sánchez nos dice "Este neologismo jurídico, no muy acertado, gramaticalmente hablando y al parecer heredado del Derecho Hipotecario Español, significa la incorporación de una finca a la vida registral, mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad."^{2/}

Inmatriculación formalmente hablando se refiere a la "inscripción o anotación de personas, cosas, actos o derechos en el registro público, con el fin de dar publicidad a su existencia y alcanzar, mediante ella, los efectos jurídicos previstos en la ley. Incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad."^{3/}

Lo que a nosotros nos interesa para efectos de este trabajo es lo relativo a la incorporación de una finca al Registro de la Propiedad, ya que de acuerdo a la ley existen varias formas de incorporar una finca al sistema registral y nosotros examinaremos una de ellas -

^{2/} - - - -
Colín Sánchez, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD. tercera edición, Editorial Porrúa. S.A. México 1985. pág. 288.

^{3/} Palomar de Miguel, Juan. DICCIONARIO PARA JURISTAS. Ediciones Mayo. México 1981. pág. 845.

la cual es el tema central de este trabajo.

Ahora bien, el vocablo administrativa, proviene del latín "administrativus", que en una de sus acepciones se refiere "al conjunto de actos mediante los -- cuales los órganos del Poder Ejecutivo atienden a la realización de los servicios públicos." 4/

De lo antes expuesto, se infiere que la inmatriculación administrativa, es el conjunto de actos (procedimiento) mediante los cuales los órganos del Poder Ejecutivo (Director del Registro) incorporan una finca al Registro Público de la Propiedad, cumpliendo previamente con los requisitos establecidos en la ley.

Sentado el concepto de inmatriculación administrativa, pasaremos a analizar:

2.- LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN MEXICO.

Para dar una solución a la problemática de la-

4/

De Pina, Rafael. DICCIONARIO DE DERECHO. --
Edit. Porrúa. S.A. Segunda Edición. México,
1970. pág. 37.

regularización de la tenencia de la tierra, urbana, - - suburbana y rural, con el objeto de crear la seguridad - jurídica para que de ésta manera se facilite el tráfico - inmobiliario para la operatividad de los créditos y de - más actos que se relacionen con la propiedad inmobilia - ria, que vienen a culminar con la inscripción del acto - de que se trata en el Registro Público de la Propiedad.

El objetivo de esta inmatriculación en un prin - cipio fué garantizar la seguridad jurídica de la tenen - cia de la tierra y evitar su especulación, pues el hom - bre tiene el derecho de usar, disfrutar y disponer de - una cosa, siempre y cuando no perjudique otros intereses sean particulares o colectivos, pues el derecho de pro - piedad es una función social y no un derecho subjetivo - absoluto inviolable anterior a la sociedad y al Estado, - al respecto el maestro Colín Sánchez, nos dice: "He ad - vertido la importancia sin igual que ha tenido y tiene - el derecho de propiedad y los múltiples problemas que la tenencia y posesión de la tierra han originado siempre, - a grado tal que, podría afirmar: nada hay, nada existe - mas allegado al hombre que la tierra misma" 5/

5/

Colín Sánchez, Guillermo. PROCEDIMIENTO REGIS - TRAL DE LA PROPIEDAD. Edit. Porrúa. S.A. Segun - da Edición. México 1979. pág. 8.

En el Distrito Federal, la explosión demográfica ha sido agobiante, ya por demasiados nacimientos o -- por la afluencia de personas con el fin de establecerse en él, toda vez que en muchos de los casos se han pose -- sionado de terrenos aledaños sin que exista la titula -- ción previa.

Debido a ello se ha hecho necesaria la regularización de la tenencia de la tierra por conducto de los organismos creados para tal efecto.

Aún cuando en cierto modo pudiera pensarse que el hecho de tomar posesión de un inmueble que no le pertenece a la persona podría implicar un ilícito (concretamente el delito de despojo).

En la práctica se observan "transmisiones de propiedad" basadas en meros contratos privados carentes de autenticidad, sin antecedentes registrales, lo que -- ha motivado que las autoridades correspondientes hayan -- optado por darle un matiz de legalidad a tales situaciones anómalas. En las resoluciones administrativas, dictadas por el Director del Registro Público de la Propiedad, como mas adelante lo veremos, NO SE PREJUZGA SOBRE

LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL SOLICITANTE O DE TERCERAS-PERSONAS RESPECTO DEL INMUEBLE DE QUE SE TRATE, por lo - que dichas resoluciones implican la incorporación de la finca al registro, pero de ninguna manera puede consti-- tuir un título de propiedad, ya que el Director del Re-- gistro Público de la Propiedad no tiene facultades para declarar propietaria a una persona mediante simple proce-- dimiento de inmatriculación administrativa, en virtud de que dicha facultad es propia y exclusiva de la autoridad judicial.

En la especie se esta considerando que las re- soluciones administrativas de inmatriculación, una vez - inscritas, dan pauta para que transcurrido el tiempo que la ley señala, el interesado pueda adquirir el derecho - real de propiedad mediante el juicio de prescripción, el que se hace necesario para consolidar formalmente ese de recho.

En la práctica observamos que muchas personas- que han obtenido la resolución administrativa de inmatri culación, plasmada en un documento que da la apariencia- de título de propiedad, basados en él, pretendan vender- el inmueble respectivo, lo que jurídicamente no es posi-

ble en virtud de que, como ya lo dijimos, tales resoluciones no prejuzgan sobre el derecho de propiedad, sino que solo estan declarando que la finca ha sido incorporada al registro.

Se han dado casos en los que fueron otorgados títulos de propiedad por la autoridad municipal como a principios de Siglo suscribieron los PREFECTOS, en el Distrito Federal, y en el Estado de México los JEFES POLITICOS DE LAS MUNICIPALIDADES y aún cuando muchos de ellos no fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad, existe por ello un principio de legalidad en la tenencia de la tierra.

En México este procedimiento nace el 3 de Enero de 1979, se publica en el Diario Oficial de la Federación el decreto que reforma, adiciona y deroga diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, en vigor por lo que hace al Registro Público de la Propiedad, al tercer día de su publicación.

- - - - -

Conformada así nuestra legislación civil co --
rresponde a los numerales del 3046 al 3058 del propio -
cuerpo legal el tratamiento normativo de la inmatricula-
ción, que se practicará conforme lo disponen las diver -
sas fracciones del precepto enunciado en primer término.

Ahora bien, el 7 de Enero de 1988 el Diario --
Oficial de la Federación, publica un decreto por el que --
se reforma y adicionan diversos artículos del Código Ci-
vil para el Distrito Federal en Materia Común y para to-
da la República en Materia Federal; por lo que respecta-
a la Inmatriculación Administrativa, éste decreto en su
artículo tercero nos dice: "Se reforman los artículos -
3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, --
3055, 3056, 3057 y 3058 del Código Civil para el Distri-
to Federal en Materia Común y para toda la República en-
Materia Federal, para quedar como sigue: "

"DE LA INMATRICULACION"

"ARTICULO 3046.- La inmatriculación es la ins-
cripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el
Registro Público de la Propiedad, que carece de antece -

- - - - -

dentes 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 de la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtener la mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos 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 al 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 en 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 éste 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 fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código. "

"INMATRICULACION POR RESOLUCION JUDICIAL"

"ARTICULO 3047.- En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes in-

muebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el libro segundo, título séptimo, capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de -- inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez -- competente para acreditar la prescripción rindiendo la -- información respectiva, en los términos de las disposi -- ciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

"Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el juez declarará que el poseedor se ha -- convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad."

"ARTICULO 3048.- En el caso de información posesoria, a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos -- en el Registro Público de la Propiedad en favor de pers_ona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente.

"Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para las informaciones a que se refiere el artículo 3047

"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 fecha de la inscripción.

"Las inscripciones de posesión expresaran las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público."

"ARTICULO 3049.- Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente.

"La presentación del escrito de oposición suspendera el curso del procedimiento de información si este estuviese ya concluído y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción y si ya estuviese hecha, para que quite dicha demanda.

"Si el opositor deja transcurrir seis meses -- sin promover en el procedimiento de oposición quedará -- este sin efecto, asentándose en su caso, la cancelación -- que proceda."

"INMATRICULACION POR RESOLUCION ADMINISTRATI -
VA"

"ARTICULO 3050.- La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la -- fracción II del artículo 3046."

"ARTICULO 3051.- Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos.

"I.- Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla.

"II.- Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser -- fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad,

"III.- Que manifieste bajo protesta de decir verdad si esta poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso, y

"IV.- Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble si las hubiere."

"ARTICULO 3052.- Quien se encuentre en el caso del inciso d), de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción-- conforme al siguiente procedimiento.

"I.- El interesado presentará solicitud que exprese.

"a) Su nombre completo y domicilio;

"b) La ubicación precisa del bien, su superfi-

cie, colindancias y medidas,

"c).- La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma,

"d).- Que la posesión que invoca es de buena - fe,

"e).- El nombre y domicilio de la persona de - quien la obtuvo el petionario en su caso, y los del - causante de aquella si fuere conocido, y

"f).- El nombre y domicilio de los colindan -- tes."

"II.- A la solicitud a que se refiere la frac - ción anterior, el interesado deberá acompañar:

"a) El documento con el que se ácredita el ori - gen de la posesión, si tal documento existe;

"b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmue - ble; y

"c) Constancias relativas al estado catastral - y predial del inmueble, si existieren.

"III.- Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la hará del conocimien - to, por correo certificado y con acuse de recibo, de la

persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándose un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga.

"El Director del Registro Público de la Propiedad, además, mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación;

"IV.- Si existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el juez competente;

"V.- Si no existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión en concepto de propietario y por el tiempo exigido por -

este Código para prescribir, por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

"El Director del Registro Público podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho; y

"VI.- La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a éste Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

"ARTICULO 3053.- Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apta -

para prescribirlo, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solicitante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita."

"ARTICULO 3054.- Si la oposición a que se refiere la fracción IV del artículo 3052 se presentara una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público de la Propiedad-- suspenderá la inscripción, si aún no la hubiese practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.

"Si el opositor deja transcurrir seis meses -- sin promover el juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa."

"DISPOSICIONES COMUNES"

"ARTICULO 3055.- Quien haya obtenido judicial- o administrativamente la inscripción de la posesión de -

un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, - si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita."

"ARTICULO 3056.- Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente."

"ARTICULO 3057.- La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad."

"ARTICULO 3058.- No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos - que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad."

Como un comentario marginal debemos hacer mención que el artículo 3057 del ordenamiento en estudio, - antes de la reforma decía: "La resolución del director del Registro Público que ordene la inmatriculación además de expresar los fundamentos en que se apoye, deberá comprender la siguiente advertencia:

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

Y como se pudo apreciar en ninguna de las disposiciones transcritas se refiere al contenido del segundo párrafo, lo cual consideramos puede crear situaciones de confusión.

3.- LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN EL ES
TADO DE MEXICO.

Esta forma peculiar de incorporar un inmueble al Registro Público de la propiedad, tiene su fundamento en la fracción V del artículo 2897 del Código Civil de la propia entidad así, como en los artículos 2903-A, - - 2903-B, 2903-C, 2903-D, 2903-E, 2903-F; fracción y artículos que fueran adicionados por Decreto número 235 de 2-VII-1980 (G.del G. núm. 2, sección segunda, tomo CXXX de 3-VIII-1980) (Fe de Erratas, G. del G. núm. 29, sección segunda, tomo CXXX del 4-IX-1980). Dice la fracción y artículos en su parte relativa:

"ARTICULO 2897.- La inmatriculación se verificará:

"V.- Mediante resolución administrativa que la ordene, y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado."

"ARTICULO 2903-A.- 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."

"ARTICULO 2903-B.- Los interesados en la inmatriculación además de satisfacer los requisitos que señale el Reglamento deberán acreditar, a juicio del Director - del Registro Público que les asiste derecho para obtenerla."

"ARTICULO 2903-C.- La inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del Registro Público, dejará siempre a salvo derechos de tercero."

"ARTICULO 2903-D.- La inmatriculación, una vez realizada no podrá modificarse o cancelarse, sino mediante determinación judicial contenida en sentencia ejecutoria."

"ARTICULO 2903-E.- Una vez dictada la resolución de inmatriculación de un inmueble se ordenará, desde luego la inscripción correspondiente, previo el pago de los derechos que deban cubrirse."

"ARTICULO 2903-F.- Cualquiera que se crea con derecho a los bienes materia de inmatriculación administrativa podrá oponerse en los términos que señale el Reglamento."

Particular interés reviste la intención del legislador, al haber incluido estas reformas a la legislación civil respecto a la inmatriculación administrativa, cuyo procedimiento se le encarga al Registro Público de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en éstos numerales, pues es conocida por todos nosotros la problemática que encierra la propiedad inmueble en el Estado de México, que en la mayoría de los casos se origina por la forma tan irregular en que se ha transmitido la propiedad, pues hasta la fecha quedan en esta entidad un gran número de predios rústicos que contando con documentos privados, no gozan de la seguridad que da el Registro por lo cual es necesario aumentar los programas que ya existen e implementar nuevos mecanismos que den seguridad jurídica a los titulares y permitan la incorporación de un mayor número de predios al sistema registral.

4.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE INMATRICULACION.

Como ya lo estudiamos anteriormente, el fundamento legal de la inmatriculación administrativa, la autoriza la fracción V del artículo 2897 y demás numerales transcritos anteriormente del Código Civil vigente en el-

propio Estado de México.

a) INICIACION.- Su fundamento específico lo encontramos en lo dispuesto por el artículo 140 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Se inicia con una solicitud por escrito que tiene su apoyo en el principio de rogación, de instancia o petición de parte interesada, ya que el Registrador no puede actuar de oficio, y en el cual el promovente pide se le inscriba el bien inmueble objeto de la inmatriculación en el libro correspondiente de dicha Institución adjuntando a su escrito los documentos en que funde su pretensión como lo son el contrato privado y demás medios de prueba para acreditar su posesión y la causa generadora de la misma, además de los siguientes requisitos: Nombre y domicilio del solicitante, naturaleza del inmueble, descripción del mismo, nombre del inmueble, nombre y domicilio de los colindantes, ubicación del inmueble (población, Municipio y Distrito), medidas y superficie del inmueble, y nombre de la persona de quien adquirió el inmueble.

b) REQUISITOS

Los requisitos que se necesitan para promover-

la inmatriculación administrativa son:

1.-Certificación expedida por el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la ubicación del inmueble en donde conste que éste no se encuentra inscrito a nombre de ninguna persona, y su fundamento lo encontramos en la fracción I del artículo 141 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

2.- Constancia en la que se acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial, ya sea a través de una certificación fiscal de no adeudo o del último recibo del pago del impuesto predial, esto lo encontramos reglamentado en la fracción II del artículo 141 del mismo ordenamiento.

3.- Plano o croquis descriptivo y de localización del bien inmueble que se pretende inmatricular, esto lo dispone la fracción III del artículo 141 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

4.- La fracción IV del artículo en cuestión dispone que debe agregar constancia ejidal o comunal que especifique que el predio motivo de la inmatriculación no tiene esa naturaleza.

5.- Constancia municipal de posesión del inmueble de que no forma parte del dominio del poder público y su fundamento legal lo encontramos en lo que dispone la fracción V del mismo artículo y mismo ordenamiento.

6.- Por último, como lo dispone la fracción VI del multicitado cuerpo legal, también deberá presentarse el documento que justifique el derecho a inmatricular.

c) CALIFICACION.

Comprende la identidad de los interesados y de la finca, capacidad y validéz formal de los documentos presentados sea, que recaigan en la misma persona, el titular y el que transfiere el documento. Al practicar la calificación el registrador no puede fundarse en lo que no consta en los documentos presentados; en el supuesto de faltar algún dato, pedirá a los interesados que subsanen la omisión y en caso de no complementarlo denegará o suspenderá el registro.

c-1).- JURIDICA.

El artículo 2872 del Código Civil vigente en -

el Estado de México, establece la reglamentación de ésta y es la siguiente:

"ARTICULO 2872.- Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para extensión de alguna inscripción o anotación, la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

"I.- Cuando el título presentado no es de los que deben 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, sea notoria la incapacidad de los mismos o la falta de representación del que a nombre de otro celebra el acto jurídico consignado en el documento;

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

"V.- Cuando el negocio jurídico de que se trate carezca de validéz;

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

"VII.- Cuando se trate de resoluciones judiciales que prevengan de juez notoriamente incompetente;

"VIII.- 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;

"IX.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con este Código y otras leyes aplicables."

Como se desprende del artículo anteriormente transcrito, esta es la calificación jurídica para todo documento que ingrese a registro, pero tratándose de inscripciones administrativas los lineamientos que los establecen los artículos 33 y 37 del Reglamento en cuestión que en su parte conducente dicen:

"ARTICULO. 33.- Todo documento inscribible expresará lo siguiente:

"III.- Los antecedentes de registro, excepto que se trate de primera inscripción." . . .

"ARTICULO 37.- Presentado un documento para -

su inscripción o anotación, el Registrador examinará, -- dentro de los tres días hábiles siguientes, si es inscri**bi**ble o anotable, si reúnen las condiciones extrínsecas-exigidas por la Ley y si en su caso, contiene los datos-a que se refiere el artículo 32 de este Reglamento.

"En caso afirmativo, hará la cotización de los derechos que deban cubrirse y una vez enterados, ordenará la inscripción o anotación, la que se efectuará dentro de los tres días hábiles siguientes.

"En caso negativo, quedará el documento a disposición del interesado, con expresión de las causas y fundamentos legales por los que se denegó o suspendió la anotación o inscripción." . . .

c-2).- FISCAL

La calificación fiscal consiste en la cotización que se haga de los derechos que causen los servicios prestados por la Institución del Registro Público de la Propiedad, previa la comprobación de haber sido cubiertos los impuestos y derechos propios de la operación que se consigna en el documento, y deberá ser elaborado-

dentro de los tres días hábiles siguientes a la calificación registral. Esta cotización que corresponde a los derechos, podrá ser de rechazo, de anotación o de inscripción, de conformidad con la Ley de Hacienda de la propia entidad, pudiendo ser porcentual o nominalmente, encontramos también su reglamentación legal en los dos párrafos anteriormente transcritos.

c-3).- REGISTRAL.

La calificación registral consiste en la revisión y cotejo de los documentos presentados a registro, y que realizará el registrador, de las condiciones extrínsecas que la ley exige, y si en su caso reúne los requisitos del artículo 32 del Reglamento de la materia, como lo dispone el primer párrafo del numeral 37 del mismo ordenamiento, cumpliéndose así con el principio de legalidad.

*ARTICULO 32.- Está facultado para pedir el registro de un documento inscribible, el titular del derecho en él consignado, sus causahabientes, apoderados, representantes legítimos, el notario que hubiere autorizado el acto, el Secretario General de Gobierno, los titu-

lares de las Dependencias del Ejecutivo de las oficinas-fiscales en los asuntos de su competencia, tratándose de actos en los que el Estado, tenga interés."

Concluye esta fase con el dictámen que le recaiga a los documentos, admitiéndolos o denegandolos de acuerdo a la ley y a los antecedentes registrales, salvo que se trate de inmatriculación.

Según lo dispone el artículo 37 del Reglamento en cita debe de ser realizada dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de su presentación, y si de la misma resultare una denegación, ésta podrá recurrirse ante el Director del Registro Público; y si éste confirma dicha calificación, el particular podrá reclamarla en juicio como lo dispone el artículo 2873 del Código Civil vigente en la multicitada Entidad.

d) PUBLICACION

Una vez reunidos todos éstos requisitos en el expediente, el registrador procederá a notificarle a los colindantes del predio motivo de la inmatriculación por si estos creen tener algún derecho sobre el mismo y en -

caso de ser así que lo hagan valer ante la autoridad -- competente, acudirá al predio y citará a los colindantes quienes se acreditarán a satisfacción del registrador, - según lo dispone el artículo 142 del ordenamiento en estudio.

Hecha esta notificación, el funcionario ordenará la publicación de un extracto de la solicitud de la - inmatriculación en la Gaceta de Gobierno y en un periódico local de mayor circulación que deberán hacerse por -- tres veces de tres en tres días (siendo el costo de las publicaciones a costa del solicitante.) Su fundamento - legal de lo anterior es el artículo 143 del Reglamento - del Registro.

e) RESOLUCION.

Integrado ya el expediente, el Director del Registro Público de la Propiedad, resuelve y ordena la inscripción del documento en el Registro correspondiente, - obteniendo así la publicidad legal del acto jurídico en él consignado, y dando al particular los siguientes beneficios:

1.- Incorporación al sistema registral de los predios que se encuentran fuera del mismo.

2.- Ser considerados como sujetos de crédito - a los titulares de los predios inmatriculados.

3.- Impulsar el desarrollo armónico de las comunidades.

4.- Propiciar la formación de sociedades agrícolas.

5.- Control del suelo.

6.- Aumento del tráfico legal inmobiliario.

7.- Fortalecer el patrimonio familiar.

El fundamento de estas resoluciones administrativas lo encontramos en el artículo 145 del Reglamento - en cuestión, ya que una vez dictada la resolución por el Director del Registro Público de la Propiedad, éste no podrá revocarla, apoyándonos en la siguiente:

"RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS, REVOCACION DE -- LAS.- La facultad que tienen las autoridades administrativas para reconsiderar sus resoluciones, revocandolas, no existe cuando deciden una controversia sobre aplicación de las leyes que rigen en su rama, creando derechos en favor de tercero, o cuando las resoluciones crean de-

rechos a favor de las partes interesadas, pues esos derechos no pueden ser desconocidos por una resolución posterior, dictada en el mismo asunto." 8/

"AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS, REVOCACION DE -
 LAS RESOLUCIONES DE LAS.- El artículo 4, del decreto de
 9 de julio de 1921, no justifica que pueda hacerse una -
 excepción a la jurisprudencia establecida por la Segunda
 Sala de la Suprema Corte de Justicia, respecto a que las
 autoridades administrativas no pueden revocar las resolu-
 ciones que dicten, cuando estas crean derechos a favor -
 de los particulares." 9/

8/ Sección Administrativa, tesis número 408, apén-
 dice 1985, pág. 716, Vol.III. Quinta época Tome
 V, pág. 649 Olivares Facundo y Coags. Tomo XV-
 pág. 335 Menchaca Jose O. Tomo XVII, pág.925
 Wong Fook Yee y Cía. Suc. Tomo XVIII, pág.428
 Cía. Palomas, de Terrenos y Ganados S.A.
 Tomo XVIII, pág. 1455 Tejada Nicolas E.

9/ Fuente Administrativa
 Sección Administrativa.
 pág. 351.
 Tome XXXIV.
 Epoca, 5a.
 Nuñez Vda. de Llorente Josefa.
 Tesis Relacionada
 Tesis Relacionada con jurisprudencia 408/85 --
 Castillo y Canales.

f) INSCRIPCION.

Como ya dijimos cuando estudiamos los principios registrales, la inscripción es la manera de hacer público un acto jurídico siempre y cuando cumpla con las formalidades que la ley establezca para poder plasmarlo en los libros correspondientes de la Institución denominada Registro Público de la Propiedad, ésta inscripción es de carácter definitivo, pues no está sujeta a caducidad, y por lo mismo consigna todos los actos, modificaciones, transmisiones, constituciones que se relacionen con el bien de que se trate, ya que esta materialización es siempre en forma escrita y por lo tanto se deja constancia de manera indubitable de la legitimidad de los actos de que se traten.

En tratándose de inmatriculaciones administrativas, el numeral 146 del ordenamiento en cita, nos dice que con vista en el expediente, el Director del Registro ordenará su inscripción en el Registro Público que correspondiera, siempre y cuando haya procedido la inmatriculación.

CAPITULO IV

**FACULTADES DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y LA NATURALEZA JURIDICA DE-
SUS RESOLUCIONES.**

1.- FACULTADES CONSTITUCIONALES.

Para introducirnos en este capítulo, empezaremos por dar la definición o el concepto de lo que el -- diccionario nos dice que es facultad; "Atribuciones, poderes, círculo jurisdiccional de cometidos peculiares, - de cargos públicos." ^{1/} Esto aunado a constitucionales - lo entendemos como atribuciones de cargos públicos conforme a la Constitución.

Fernando Lasalle nos dice "para designar a la

- - - - -

1/

DICCIONARIO ENCICLOPEDICO SALVAT, Salvat Editores S.A. Barcelona, decimotercera Edición 1968 Tomo 5 pág. 650.

estructura ontológica de un pueblo o sea su ser y su modo de ser se encuentra en su Constitución Real y efectiva que cada país en lo particular tiene." y del mismo modo agrega, "que por la misma ley de necesidad del cuerpo, todo tiene su propia constitución buena o mala, estructurada de un modo o de otro pues no concibe un país en que no imperen determinados Factores Reales de Poder, cualquiera que ellos sean la presencia necesaria-esencial, innegable y "sine qua non" de la Constitución-Real de un pueblo, expresa la quiddidad misma de éste sin pasar desapercibida la doctrina teleológica de cada pueblo." 2/

Para el objeto de este estudio consideramos -- pertinente hacer alusión a la rama del Derecho Público -- Administrativo, entendida como la totalidad de las normas positivas destinadas a regular la actividad del Estado y de los demás Organos Públicos, en cuanto se refiere al establecimiento y realización de los servicios de naturaleza administrativa, al igual que a regir las relaciones entre la administración y los particulares y las entidades administrativas entre sí, considerando que la

2/

Lasalle, Fernando, citado por Burgoa O., Ignacio. DICCIONARIO DE DERECHO CONSTITUCIONAL GARANTIAS Y AMPARO. Editorial Porrúa, S.A. México, 1984. pág. 84.

actividad del Director del Registro Público de la Propiedad es una relación administrativa por el servicio que presta el Estado a los particulares, y para entender plenamente los actos de decisión que el Director emite, nos referimos a los actos administrativos, " Acto administrativo es una manifestación unilateral y externa de voluntad, que expresa una decisión de una autoridad administrativa competente, en ejercicio de la potestad pública, crea, reconoce, modifica, transmite o extingue derechos u obligaciones, es generalmente ejecutivo y se propone satisfacer el interés general". 3/

a) CONSTITUCION FEDERAL.

La constitucionalidad de los Directores del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en las Entidades Federativas de la República, se contemplan en el artículo 124 de nuestra Carta Magna y que a la letra dice:

"ARTICULO 124.- Las facultades que no están expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados."

Por su parte el párrafo primero del artículo 41 de la Propia Constitución expresa:

"Artículo 41.- El pueblo ejerce su soberanía por medio de los Poderes de la Unión, en los casos de la competencia de éstos, y por los de los Estados, en lo que toca a sus regímenes interiores, en los términos respectivamente establecidos por la presente Constitución Federal y las particulares de los Estados, las que en ningún caso podrán contravenir las estipulaciones del Pacto Federal."

En tal forma el artículo 43 del ordenamiento legal referido nos señala:

"ARTICULO 43.- Las partes integrantes de la Federación son los Estados de . . . México, . . ."

b) CONSTITUCION LOCAL.

El Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México nace y de fundamenta en la Constitución Local, según los artículos siguientes:

"ARTICULO 91.- Para el despacho de los asuntos

que la presente Constitución encomienda al Ejecutivo, --
 Habrán las Dependencias y Organismos que señale la Ley -
 Orgánica respectiva."

"ARTICULO 217.- En el Estado serán obligato --
 rias las Instituciones del Notariado y del Registro Pú -
 blico de la Propiedad."

"ARTICULO 219.- Las Leyes que se expidan sobre
 Registro Público de la Propiedad, prescribirán que haya-
 por lo menos una Oficina de Registro por cada Distrito -
 Judicial."

La Ley Orgánica de la Administración Pública -
 del Estado de México tiene por objeto regular la organi-
 zación y funcionamiento de la Administración Pública Cen-
 tral y Paraestatal del Estado, estableciendo en su Capít-
 ulo Tercero la competencia de las Dependencias del Eje-
 cutivo.

"ARTICULO 21.- A la Secretaría de Gobierno co-
 rresponde, además de las atribuciones que expresamente -
 le confiere la Constitución Política del Estado, el des-
 pacho de los siguientes asuntos :

"XVI.- Organizar, dirigir y vigilar el ejercicio de las funciones del Registro Civil y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio."

2.- FACULTADES CONFORME AL CODIGO CIVIL Y AL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO.

El diccionario de la Lengua Castellana, nos da la definición de director, como: "persona a cuyo cargo está el régimen o dirección de un negocio, cuerpo o establecimiento especial."^{2/}

En la Legislación Mexicana, la dirección, administrativamente forma un elemento de ella, ya que se configura ésta con los elementos de previsión, organización, coordinación y dirección, pues constituye un cuerpo social, encargado de dirigir y hacer funcionar la administración para que el cuerpo social pueda realizar sus servicios.

2/

DICIONARIO ENCICLOPEDICO SALVAT. Decimotercera Edición, 1968. Salvat Editores S.A. Barcelona. Tomo 4 pág. 649.

Asentada la disposición y facultad de orden público que tiene el Director del Registro Público de la Propiedad, en su calidad de autoridad administrativa, como órgano del Poder Ejecutivo, el Código Civil para el Estado de México, regula la instalación y funcionamiento de la Institución del Registro Público de la Propiedad en sus artículos del 2851 al 2919, independientemente del Reglamento respectivo y de las disposiciones contenidas en otros ordenamientos, sobre todo de carácter fiscal, así el artículo tercero del tantas veces citado reglamento nos dice:

"ARTICULO 3.- Corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, el ejercicio de las atribuciones que la Secretaría de Gobierno le señala en esta materia la Ley Orgánica de la Administración Pública, las que el Reglamento Interior de la propia Secretaría asigna a esta Dirección General y las que determinan este Reglamento y otros ordenamientos legales."

Asimismo, los numerales del 10 al 12 del Reglamento de esa Dependencia, expresamente señalan:

"ARTICULO.10.- Corresponde al Director General planear, organizar, programar, dirigir, controlar y evaluar los Servicios del Registro Público de la Propiedad y del Archivo General de Notarías, conforme a los ordenamientos en la materia. "

"ARTICULO 11.- Son obligaciones del Director - General:

"I. Ejercer la función directiva del Registro Público de la Propiedad en todo el territorio del Estado y asumir por ministerio de la ley la Dirección General - del Registro Público de Comercio.

"II. Autorizar con su firma la primera y última hojas de los Libros del Registro, indicando la oficina, sección, libro y volumen al que serán destinados.

"III. Autorizar con su firma los protocolos notariales, en términos de lo que dispone la ley de la materia.

"IV. Proporcionar a través de la Unidad de Apoyo Administrativo, el personal y elementos materiales - que se requieran para el funcionamiento de las distintas oficinas del Registro Público de la Propiedad.

"V. Promover todas aquellas medidas que juzgue pertinentes para actualizar el sistema registral.

"VI. Dictar las medidas necesarias para una -- pronta y expedita inscripción de predios no incorporados al sistema registral.

"VII. Ordenar, en su caso, la reposición y restauración de libros y documentos deteriorados, destrui - dos o extraviados, de acuerdo con las constancias exis - tentes en el registro y las que proporcionen las autori - dades, los notarios o los interesados.

"VIII. Las demás que le impongan otros ordena - mientos legales."

"ARTICULO 12.- Son facultades del Director General:

"I. Proponer al Secretario de Gobierno, a tra - vés del Subsecretario del ramo, los nombramientos, ascen - sos y remociones del personal de la Dirección General y de las oficinas del Registro Público de la Propiedad.

"II. Girar instrucciones y circulares tendientes a uniformar la práctica registral en el Estado, así - como la prestación de los servicios a cargo del Archivo - General de Notarías.

"III. Dictar las providencias necesarias para - facilitar y agilizar las actividades en todas las ofici - nas registrales.

"IV. Proponer en los casos que estime necesarios, el otorgamiento de subsidios para el pago de derechos de inscripción en el Registro Público.

"V. Resolver los recursos que previene este --
Reglamento.

"VI. Ordenar la inmatriculación de predios y --
aprobar la constitución del patrimonio familiar, en los procedimientos que establece este Reglamento.

"VII. Autorizar definitivamente los instrumentos
públicos que regularice el Archivo General de Notarías.

"VIII. Las demás que le otorguen otras disposiciones jurídicas."

Para entender en mejor forma las facultades --
del Director del Registro Público de la Propiedad, nos permitimos comparar éstas con las facultades que todo Director de una empresa privada tiene, y para este caso - Henry Fayol nos dice: "Todo director de empresa tiene que cumplir con el cuerpo social a su cargo y las facultades administrativas siguientes:

"1.- Cuidar que el programa de acción este maduramente preparado y físicamente ejecutado.

"2.- Cuidar de que el organismo social y el or-

ganismo material se encuentren en relación con su objeto, los recursos y las necesidades de la empresa.

"3.- Establecer una decisión única competente y vigorosa.

"4.- Concertar las acciones y coordinar los esfuerzos.

"5.- Formular decisiones claras definidas y precisas.

"6.- Contribuir a un buen reclutamiento debiendo cada servicio tener a su cabeza un hombre competente y activo, debiendo estar cada agente en el lugar en que pueda prestar el número mayor de servicios.

"7.- Definir claramente las atribuciones.

"8.- Fomentar el gusto de las iniciativas y de las responsabilidades.

"9.- Remunerar equitativamente y habitualmente los servicios prestados.

"10.- Imponer sanciones contra las faltas y los errores.

"11.- Hacer observar la disciplina.

"12.- Cuidar de que los intereses particulares estén subordinados al interés de la empresa.

"13.- Prestar una atención particular a la Unidad de mando.

"14.- Vigilar el órden material y el órden social.

"15.- Hacer que se inspeccione todo.

"16.- Combatir los abusos de reglamentación, - de formulismo burocrático y de expedienteo." 4/

3.- FACULTADES JURISDICCIONALES.

Entendida la facultad literalmente como la potencia y actividad de las cosas para causar o producir - sus efectos; jurídicamente Francisco Carnelutti sostiene que "Facultad es la posibilidad de obrar en el campo de la libertad, y la contrapone a la obligación, pues cuando se trata de facultad el hombre obra como quiere; cuando se trata de obligación como debe," el mencionado jurisprudente expresa también que el Derecho Subjetivo -- está constituido por la libertad en que se encuentra el titular del interés protegido de valerse o no del mandato, es claro el parentesco entre derecho y facultad; -- pues el Derecho Subjetivo es un interés protegido mediante una facultad" 5/

4/ Fayol, Henry. ADMINISTRACION INDUSTRIAL Y GENERAL, 17a. Edición Herrero Hermanos y SucS.S.A. México, 1974 págs. 200 y 201.

5/ Pallares, Eduardo. DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL Edit. Porrúa, S.A. 1981. pág. 507.

Etimológicamente la palabra jurisdicción significa decir o declarar el derecho; Bécriche define la jurisdicción como "el poder o autoridad que tiene alguno - para gobernar y poner en ejecución las leyes." 6/

Caravantes abunda en ésta idea y sostiene que "jurisdicción es pues, la potestad pública de conocer de los asuntos civiles y de los criminales, o de sentencias conforme a las leyes." 7/

Manreza y Navarro, señala que la jurisdicción - es la potestad de que se hayan revestido los jueces para administrar justicia." 8/

Por su parte el procesalista Piero Calamandray señala "que el fin fundamental del Estado es el mantenimiento del orden en la sociedad y que regula ésta a tal-objeto la convivencia de los coasociados estableciendo - el Derecho Objetivo, pues el Estado administra justicia- a partir de la noción de jurisdicción pero el juez no -

6/ Pallares, Eduardo. Obra citada, pág. 507.

7/ Idem.

8/ Idem.

puede buscar los criterios de su decisión en la ley que no existe, debe directamente sacarlos de su conciencia o como se dice también de su sentimiento de equidad natural, pero ésto no significa que el juez sea aquí libre de decidir según su capricho individual." 9/

Procesalmente la jurisdicción es uno de los elementos que junto con la acción y el proceso forman e integran todo Derecho Público Procesal y además en la -- Constitución General de la República, el artículo 14 contempla las garantías jurisdiccionales, como la forma más elevada y delicada de ejercicio del Poder Público, en cuanto asegura el normal desenvolvimiento de las relaciones jurídicas, ya que previene los actos ilegítimos en lugar de afectarlos con el peso de grandes responsabilidades, y dá a las partes una regla para su conducta futura.

a) PODER JUDICIAL.

Entendida la definición de jurisdicción, pasaremos a analizar la jurisdicción concreta del Poder Judicial del Estado de México teniendo en cuenta a que admi-

- - - - -

administrative y orgánicamente toda autoridad para ser -
 tal y emitir con efectos ante los gobernados sus resolu-
 ciones, es incuestionable que se funde en una ley, pues
 en México vivimos y ejercemos un estado de derecho, por
 ello la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Mé-
 xico nos define y brinda el ámbito de jurisdicción al es-
 tipular:

"ARTICULO 2.- Corresponde a los Tribunales de
 Justicia del Estado, en los términos de la Constitución-
 Política Local, la facultad de aplicar las Leyes en asun-
 tos civiles y panales del fuero común, lo mismo que en -
 los asuntos del órden federal, en los casos en que expre-
 samente los ordenamientos legales de esta materia les --
 confieran jurisdicción."

"ARTICULO 3.- La facultad a que se refiere el-
 artículo anterior se ejerce por:

"I.- El Tribunal Superior de Justicia.

"II.- Los Juzgados de Primera Instancia.

"III.- Los Juzgados Municipales.

"IV.- Los demás servidores públicos y auxilia-
 res de la Administración de Justicia, en los términos --
 que establezca (sic ¿establezcan?) esta Ley, los Códigos

de Procedimientos Civiles y Penal y demás Leyes relativas.

En el numeral 5 del ordenamiento en cuestión nos señala:

"ARTICULO 5.- Son auxiliares de la Administración de Justicia:

"IV.- El Director y Registrador del Registro Público de la Propiedad."

Mientras que las obligaciones de las autoridades judiciales las señala la Ley Orgánica aludida en el numeral siguiente:

"ARTICULO 7.- Son obligaciones de las Autoridades Judiciales:

"I.- Ejercer la función jurisdiccional pronta-expedita y gratuitamente.

"II.- Ajustar sus procedimientos y resoluciones a las leyes.

"III.- Auxiliar a la Justicia Federal y demás autoridades, en los términos de las disposiciones legales relativas.

"IV.- Diligenciar o mandar diligenciar exhor--

tos procedentes de las demás Autoridades Judiciales del Estado o de fuera de él, si estuvieren ajustados a derecho.

"V.- Proporcionar a las autoridades competentes los datos e informes que éstas pidan, cuando así proceda conforme a la Ley.

"VI.- Las demás que los ordenamientos legales les impongan."

El Título Segundo de la Ley Orgánica en cuestión, tiene un Capítulo Unico que comprende de los artículos 8 al 13, la división jurisdiccional. En este aspecto el artículo 8 a saber expresa:

"ARTICULO 8.- El Estado de México, para los efectos de esta ley se divide en Dieciséis Distritos Judiciales que son: Chalco, Cuautitlán, El Oro de Hidalgo, Ixtlahuaca, Jilotepec, Lerma, Otumba, Sultepec, Temascaltepec, Tenango del Valle, Tenancingo, Texcoco, Tlalnepantla, Toluca, Valle de Bravo y Zumpango."

b).- DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

En el Estado de Derecho en que vivimos, para su ejercicio y aplicación, el gobierno como parte de éste se divide clásica y Constitucionalmente en tres poderes, que son: El Poder Ejecutivo, que es el encargado especialmente de la administración del Estado; El Poder Legislativo, que es el encargado de la función de elaborar leyes o normas de carácter general; y el Poder Judicial, que es el encargado de la jurisdicción o sea el de declarar el Derecho e impartir justicia.

Una parte de la doctrina se inclina a considerar que la función jurisdiccional no se distingue sustancialmente de la administrativa que en realidad en el Estado hay solo dos actividades distintas, la de hacer las leyes y la de ejecutarlas, sin que haya razón de fondo para distinguir la ejecución en caso de controversia y la ejecución en caso de que no haya conflicto.

Asentada la definición de jurisdicción clásica como facultad exclusiva del Poder Judicial, continuaremos con hacer referencia a la jurisdicción administrativa, que surge en los contratos que celebra la administración si concurren en ellas la finalidad de obras o servicios públicos, por ello las relaciones jurídicas de Dere

cho Privado en que interviene la Administración, entran, solo en parte en la jurisdicción administrativa, y de ahí viene la anormalidad en éstos contratos, por naturaleza civiles, de que conoce la jurisdicción administrativa pues se diluye el reparto de competencias en materia contractual, pues la competencia de la administración no es conocer de todos los contratos privados en que la Administración es parte o nó. La competencia de la jurisdicción administrativa nace de los contratos de los entes privados del Estado y su propio patrimonio, provocando la primera la competencia de la jurisdicción administrativa y la segunda la competencia de la jurisdicción ordinaria o judicial.

Por otra parte, y este es el principal motivo, los contratos privados que la Administración celebra, -- tengan o nó por finalidad Obras y Servicios Públicos, están sometidos a un régimen jurídico mixto de Derecho Público y privado en el cual las reglas de Derecho Público guardan su individualidad propia ya que toda regla de -- competencia difícil de interpretar es mala, y la administración en vías de mantener su integridad y ser eficaz -- en sus decisiones modalisa o condiciona el Derecho Común teniendo siempre presente que para los contratos como pa

ra los servidores de la administración y del dominio, -- una sola jurisdicción debe ser competente, que evidentemente hace posible mejor la solución esta no puede ser -- otra posición en el estado actual de nuestro Sistema Jurídico considerando su especialización, pero nada le impide a la jurisdicción administrativa aplicar los principios de Derecho Privado, Y con ello todos los contratos privados que encajan en la categoría de los llamados instrumentales deben tener libre entrada en la jurisdicción administrativa, pues clásicamente se uso la expresión de que los contratos que se referían a obras o servicios públicos pertenecían a la jurisdicción administrativa, esta expresión no se formuló con alcance limitativo y fué desde el año de 1946 en el Derecho Francés en el que se otorga atribuciones de competencia a los Consejos Provinciales, de todos los negocios de naturaleza civil y por ende de los contratos de cualquier especie celebrados -- por la Administración con los particulares y a partir de este momento se inicia la pugna Tribunales-Administración.

De acuerdo a los antecedentes, el Director del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, tiene jurisdicción de carácter eminentemente administra-

tiva, pues el conocer en los procedimientos de inmatriculación administrativa para la inscripción de los contratos privados, sólo significa que abre el Registro y en consecuencia esencialmente otorga la publicidad de sus instrumentos para surtir sus efectos ante terceros, pero nunca declara, define, condiciona, limita o modifica el Derecho Sustancial y la relación jurídica del propio contrato.

b).- NATURALEZA JURIDICA DE SUS RESOLUCIONES.

Por ser el Director del Registro Público de la Propiedad una autoridad de carácter administrativo, sus resoluciones con efectos externos o internos son de naturaleza eminentemente administrativa, es por ello que estimamos conducente dar un concepto de acto administrativo, entendido éste como el acto de autoridad que crea, reconoce, modifica o extingue una situación jurídica o personalidad individualizada y concreta que no tiene como fin resolver un conflicto de derecho ni como motivo la preexistencia de dicho conflicto; obviamente el acto-administrativo es un acto jurídico, producto de la voluntad tendiente a producir efectos jurídicos y es un acto-de autoridad tanto porque reúne las características de -

unilateralidad, coercitibilidad e imperatividad, cuando porque proviene de un órgano de gobierno y genéricamente los actos administrativos por su objeto se clasifican en actos que amplían la esfera jurídica de los particulares y actos que restringen la esfera jurídica del gobernado, debemos resaltar que las decisiones del Director a que nos hemos referido son actos administrativos que amplían la esfera jurídica del particular pues por el procedimiento de inmatriculación en su propia resolución hace que ciertos derechos nazcan al ámbito del Registro Público con todas las garantías y beneficios que ésta Institución otorga.

El procedimiento administrativo de inmatriculación es un acto administrativo de decisión de autoridad, además de considerarse un procedimiento administrativo, ya que el acto de autoridad es aquél que realiza en cumplimiento de sus funciones y dentro de la esfera de sus atribuciones oficiales, un servidor público revestido de autoridad, mientras que el procedimiento administrativo eminentemente es "declaración de voluntad de un órgano de la Administración Pública, de naturaleza reglada o discrecional susceptible de crear con eficacia particular o general obligaciones, facultades o situaciones ju-

rídicas de naturaleza administrativa". 10/

Como ya expresamos, las resoluciones administrativas dictadas por el Director del Registro Público de la Propiedad, no constituye en la especie un título de propiedad sino un mero reconocimiento de posesión, -- toda vez que al declarar propietario a un individuo respecto de un bien, implica el ejercicio de la jurisdicción propia y exclusiva del Poder Judicial, y como nos dice Sánchez Meda 11/ "nunca un simple acuerdo del Director del Registro Público de la Propiedad , el cual -- sólo esta facultado por el Código Civil para acordar la "inmatriculación" de una ilusoria posesión de un inmueble en un "folio auxiliar" que de nada sirve al interesado, porque a la referida "inmatriculación" hay que agregarle la negativa leyenda: "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros" que reduce así tal inscripción a agua de borrajas o a una inocua resolución de archivo."

10/

Rodríguez, Ramón. DERECHO CONSTITUCIONAL Nueva Biblioteca Mexicana. Universidad Nacional Autónoma de México. Méx. 1978. 2a. Ed. 1875. 1a. reimpresión 1978. pág. 169.

11/

Sánchez Meda, Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES Edit. Porrúa. 9a. Edición, 1988. pág. 545.

CAPITULO V

VENTAJAS DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

VENTAJAS DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

Ventajas que nos brinda el procedimiento administrativo de inmatriculación en la inscripción de inmuebles.

Al hablar de ventajas tenemos que referirnos a los beneficios que directa o indirectamente se obtienen del procedimiento de inmatriculación administrativa, al lograr incorporar bienes inmuebles a las garantías y beneficios que nos proporciona el Registro Público de la Propiedad, como Institución de orden público, cuya finalidad esencial podríamos señalar que es garantizar universalmente la titularidad de la propiedad a favor de --

quien aparezca como tal en el Registro, de manera que -- las ventajas de orden práctico de la Institución aludida son múltiples y además abren un camino mas para enriquecer el número de inmuebles garantizados e inscritos en esa Institución, pues por tradición y de acuerdo al Derecho Positivo la inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad sólo se hacía mediante órden judicial, hoy por las necesidades cambiantes de la época y la obligación del Estado de garantizar la titulación de la propiedad ha sido una de las causas por las que se integró el procedimiento administrativo de inmatriculación.

Las ventajas que proporciona la inmatriculación administrativa desde el punto de vista de lograr -- dar publicidad, a los instrumentos jurídicos que se inscriben por este medio.

Cabe señalar que por publicidad entendemos -- aquéllo que es conocido por todos y surte efectos obligadamente "erga omnes", pues desde su advenimiento al mundo jurídico, nace no solo por un problema de interés particular de garantizar la voluntad de las partes como suprema Ley de los Contratos, sino también del interés ge-

neral que tiene el Estado de brindar certeza y eficacia de sus actos.

La Legislación Castellana otorgaba publicidad, a los actos, a través de y tratándose de enajenaciones de inmueble, ésta se efectuaba a fin de evitar fraudes: "en Alcalá de Henares establece que debe hacerse los domingos, a la salida de misa y luego de un llamado de campanas porque de acuerdo con las costumbres de la época era la forma más segura de dar publicidad al acto." 1/

La propiedad importa una cosa de apreciación en dinero; de ella se obtiene provecho, a fin de cuentas la propiedad traduce una utilidad o interés que, por ir de lo particular a lo general, ha obligado al Estado a sintetizar un conjunto de medidas, por su precisa protección jurídica, congloba una eficiente seguridad pública.

1.- PUBLICIDAD.

La publicidad en síntesis se reduce a garanti-

1/

Díaz González Vergara, Rodolfo. CURSO DE DERECHO REGISTRAL. Facultad de Jurisprudencia Universidad Autónoma del Estado de México, Dirección del Registro Público Edo. Méx. 1980. pág45

sar una sola cuestión, la seguridad en operaciones sobre inmuebles consistente en seguridad jurídica.

a) Porque permite la información acerca de las condiciones jurídicas de las cosas y de la persona.

b) Seguridad económica porque las operaciones sobre inmueble dan lugar a inversión en dinero.

c) Interés social, porque el afianzamiento de las operaciones trae una intensa actividad económica, - que se traduce en un alto beneficio social.

d) Recurso fiscal, porque a través del lucro - que produce la actividad del régimen inmobiliario el Estado establece, como recursos financieros, tasas impositivas sobre las operaciones que se realicen.

Mediante la publicidad se asegura la voluntad-soberana de las partes, que produce efectos contra terceros y desde luego para sus sucesores a título universal, en este aspecto el Estado se vió precisado a crear un organismo de carácter público que tenga por único y exclusivo objeto la anotación de los instrumentos públicos en cuya virtud se haya materializado algún acto o hecho jurídico. Esto revela la importancia que se asigna a la - publicidad como elemento complementario de los contratos

entre vivos y de las disposiciones de última voluntad, y así en la evolución de las Instituciones Jurídicas y el auge progresivo de la contratación sobre la propiedad -- raíz determinó la necesidad de aceptar el sistema de la inscripción como único medio probatorio de la publicidad.

El Registro ha resultado ser indispensable y -- plenamente factible, pues sólo en él se tiene la verdadera y única posibilidad de que los interesados puedan conocer la situación jurídica de un inmueble, todo esto explica lo evidente de la necesidad del registro y los efectos jurídicos que acarrea la inscripción. Lo primero que es dable contemplar, como hecho prominente, es que -- la inscripción en el Registro importa promulgar un derecho adquirido cualquiera que sea el título, en el Sistema de Derecho Anglosajón la inscripción se efectúa obligadamente y a través del Folio Real o sea de inventarios e índices por fincas, teniendo así el Registro la función de otorgar publicidad a los instrumentos jurídicos -- también la de conservarlos y constituirlos, mientras -- que en el Derecho Mexicano la inscripción se otorga -- testativamente a través de publicidad personal y sólo es declarativo, nó constitutivo, pues el asiento registral de inscripción se hace mediante un extracto del documen-

to a inscribir, agregando un ejemplar al apéndice.

2.- SEGURIDAD JURIDICA.

La seguridad jurídica que se obtiene mediante el procedimiento administrativo de inmatriculación, el procedimiento administrativo como tal en cuanto a las ventajas que ofrece de seguridad jurídica, son mínimas, pues sólo ofrece la seguridad de cumplir con las Leyes Procesales o de procedimiento que muchas veces no brindan la seguridad jurídica absoluta, entendida ésta como la que garantiza la eficaz expresión del Derecho Procesal o Adjetivo y el Derecho Sustantivo, en síntesis nos referimos a los actos de procedimiento que para obtener la inscripción de un inmueble en el Registro Público se requiere de lo que ya estudiamos en el Capítulo respectivo.

Cumplidas todas estas fases externas, se ofrecería la seguridad jurídica de forma, o que llamamos incompleta; pues la garantía de Seguridad Jurídica plena protege esencialmente la dignidad humana y el respeto de los derechos personales, patrimoniales y cívicos de los particulares en su relación con la autoridad; e in-

cluye un conjunto bastante extenso de prevenciones constitucionales que tienden a producir entre los individuos la confianza de que en sus relaciones con los órganos gubernativos, éstos no procederán arbitraria ni caprichosamente, sino de acuerdo con las reglas establecidas en la Ley como Normas del ejercicio de las facultades de los propios órganos los cuales necesitan estar creados en una disposición legislativa y sus atribuciones necesitan a su vez estar definidas en textos legales reglamentarios expresos.

Así el artículo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, referido a garantía de seguridad jurídica establece: "En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y las condiciones que ella misma establece."

Dicho artículo nos da la pauta general que norma la intervención de las autoridades y actuar de los individuos que de esta manera tienen seguridad de que cuentan con la protección constitucional contra los errores o los abusos de los órganos gubernativos que los afecten

en su persona o en sus intereses legítimos.

El artículo 13 de nuestra Ley fundamental, contribuye a la seguridad jurídica sólo en cuanto implícitamente o por razón contraria somete las personas y sus derechos a las leyes comunes y a los tribunales ordinarios así da la seguridad de que los conflictos que afecten a los particulares no serán juzgados o resueltos de otra manera.

Asimismo el artículo 14 de la propia Carta Magna, nos habla de la irretroactividad de la ley, pues sería irracional y absurdo exigir a los sujetos de derecho que ajusten sus actos y su conducta a una norma que no existía al tiempo de su actuación.

La aplicación retroactiva de la ley en perjuicio de persona, es injusta, en cuanto lesiona derechos adquiridos o situaciones concretas de derecho que quedaron definidos o perfeccionados antes de la vigencia de la nueva ley, pero sí es jurídico aplicar la ley nueva a las meras expectativas de derecho, puesto que éste todavía no se ha consolidado.

La irretroactividad no protege los efectos de los actos jurídicos anteriores, que suceden en el transcurso del tiempo, posterior a la expedición de la nueva ley, y que son distintos de los que se consumaren antes de la vigencia de dicha ley, aunque aquéllos sean una -- consecuencia ocasional, natural y aún forzosa de éstos -- últimos.

Esto lo podemos ver en el régimen de la propie-dad, que conforme al tercer párrafo del artículo 27 Cons-titucional, puede ser modificado por leyes posteriores a la adquisición; la adquisición esta regida por la ley - de su época, pero el ejercicio del derecho adquirido lo está por la ley vigente al tiempo en que se desarrolla o en que sucede el acto que constituye el ejercicio.

La seguridad de que las controversias sean re- sueltas por los tribunales nos la da el artículo 17 y ex-presamente prohíbe las actividades de los particulares-- tendientes a que prevalezca su derecho frente al de otro sin la intervención de los tribunales; nadie puede hacer se justicia por su propia mano, y por tanto todos los in-dividuos deben de someter a la decisión de los tribuna- les la certeza, la afectividad y el alcance de sus dere-

chos en conflicto, a fin de que el obligado sea compeli-
do a cumplir por un órgano jurisdiccional, y no personalmente por su contrario.

El Código Civil del Estado de México en el Capítulo III del Título II inherente al Registro Público de la Propiedad, configura la seguridad jurídica de los actos que el mismo tiene obligación de emitir, y especialmente por lo que respecta al procedimiento administrativo de inmatriculación se fundamenta en los artículos anteriormente transcritos en el Capítulo respectivo, mientras que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, fundamenta y brinda la seguridad jurídica de éste procedimiento en sus artículos del 139 al 148.

En síntesis expresaremos que las ventajas que el procedimiento administrativo de inmatriculación, a través de la seguridad jurídica nos brinda, son especialmente y desde el punto de vista de otorgar publicidad a los instrumentos que se redactan entre particulares y previo el cumplimiento de los requisitos que señala el Reglamento de la multicitada Institución se inscriben, naciendo así, a la luz del derecho y por el principio de

seguridad jurídica, sin afectar o modalizar el Derecho - Sustantivo que el propio instrumento contiene, dado que como ha quedado asentado, la finalidad del Registro Público es declarativa y no constitutiva de derechos.

3.- RECONOCIMIENTO DE UN DERECHO.

Por el procedimiento de inmatriculación administrativa que es materia de este estudio, solo se reconoce el derecho de posesión del promovente, pues el órgano del Estado que tiene juricidad para reconocer y declarar el Derecho es el Poder Judicial, asimismo y el capítulo IV en el que vimos las facultades y obligaciones del Director del Registro Público de la Propiedad al igual que los Registradores de la propiedad en las diferentes jurisdicciones del Estado, nunca existe la facultad de reconocer un derecho de propiedad, sino más bien la inscripción de documentos o títulos públicos o privados que contienen un derecho, luego entonces la inscripción que se genera por el procedimiento de inmatriculación, sólo se refiere a inscribir al título que contiene y garantiza un derecho que nació por acuerdo entre particulares a través de un instrumento privado o público, -- pero que el inmueble objeto del derecho, carece de ante-

cedentes registrales.

Con la inscripción de un título que contemple el derecho de propiedad plena no se reconoce éste, dado que la inscripción se hace sin perjuicio de terceros y sin entrar a el análisis de si el Derecho Sustantivo que contiene es procedente y legítimo, derivado de ello ahora entendemos el porqué algunas Instituciones Crediticias no aceptan como garantía las propiedades que avalaban los títulos inscritos bajo el procedimiento administrativo de inmatriculación pues su redacción especialmente carece de técnica jurídica y las partes tampoco han sido debidamente explicadas sobre los fines y alcances a que se obligan en los instrumentos que ellos redactan, en este aspecto la legislación Civil del Estado de México, con fecha 3 de julio de 1980 deroga los contratos privados, atendiendo siempre a brindar la mayor ventaja, seguridad y firmeza jurídica en las operaciones que realiza el gobernado.

Por el procedimiento administrativo de inmatriculación como ha quedado asentado sólo se reconoce, el derecho de posesión, que es uno de los elementos fundamentales que constituyen la propiedad plena; pues como

es de todos conocido clásicamente y desde el Derecho Romano, la propiedad se integraba por: "Ius utendi", "Ius fruendi" y, "Ius abutendi"; en la actualidad y en la Legislación Mexicana se distinguen fácticamente dos elementos de la propiedad que son el derecho de posesión y el derecho de dominio, pues en el derecho de posesión se encuentra implícito el derecho de administración aunque no necesariamente la posesión implica la administración.

Considerando los elementos del derecho podemos afirmar que al inscribir un título en el Registro Público de la Propiedad, sólo se está reconociendo y surtiendo efectos ante terceros el derecho de posesión del inmueble a que se refiere el título, mismo que el Código Civil define como que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, y posee un derecho el que goza de él, haciendo la clasificación de posesión derivada o detentación y posesión originaria; distinguiéndola de la ocupación, pues en ésta se presume que los bienes existentes en las propiedades pertenecen al mismo dueño mientras no se demuestre lo contrario.

4.- FACILIDAD PARA PRESCRIBIR.

Para el procedimiento de administración que ofrece en la prescripción de bienes inmuebles. Entendiendo por prescripción a la actitud o circunstancia, que ordena, señala o determina alguna cosa existiendo así dos tipos de prescripción que son, la prescripción positiva o adquisitiva y la prescripción extintiva o negativa de obligaciones, atendiendo a que por el procedimiento administrativo que es materia de éste estudio, se inscribe y nace ante terceros el derecho de posesión mismo que dá origen a la obtención de la propiedad por el transcurso del tiempo y cumplidos los requisitos de que ésta sea demostrada en concepto de propietario, en forma pacífica, de manera continua y públicamente, que ésta circunstancia se demuestre con la inscripción del título que se haga en el Registro Público de la Propiedad, y así el artículo 912 del Código Civil, del Estado de México señala; que los bienes inmuebles se adquieren por usucapion o prescripción positiva en cinco años a partir de que se obtenga la posesión cumplidos los requisitos anteriores, pero además que la posesión sea de buena fe y en diez años cuando la posesión sea de mala fe; sin embargo la fracción II de éste mismo artículo nos señala

que también se obtiene la propiedad en un plazo de cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; lo que nos impone la obligación de aceptar a que el acto de dar publicidad del Registro Público a la posesión, nunca puede ser de mala fe, pues - por su naturaleza ningún acto público puede estar viciado de nulidad por este concepto, dado que en principio - todo acto de autoridad es de buena fe y no cabe la mala fe en las instituciones.

La prescripción extintiva o negativa, se configura en los artículos del 2052 al 2077 del Código Sustantivo del Estado de México y la define como el medio de liberarse de las obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y con las condiciones establecidas por la ley, extinguiéndose por prescripción sólo las obligaciones que estén en el comercio.

En relación a la prescripción positiva el artículo 2898 del mismo ordenamiento, expresa en su primer párrafo que "el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlas y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso"

Entendemos en este caso que el título defectuoso a que se refiere éste artículo en aquél que ampara la propiedad de un inmueble pero que carece de antecedentes registrales, en este aspecto las facilidades que nos -- brinda el procedimiento de inmatriculación para prescribir, vemos dos; la primera una fuente y origen de prescripción desde el punto de vista que por éste medio se reconoce el derecho de posesión, fuente generadora de la prescripción, y la otra que dá y brinda la solución en aquéllos títulos que garantizan la propiedad de un inmueble pero no tienen antecedentes de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y que la ley les llama defectuosos, a pesar de que la fracción III del artículo 140 del Reglamento de la referida Institución nos señala que entre otros requisitos el solicitante expresará:

"III.- Causa u origen de su posesión y tiempo que tiene de poseer el inmueble, mencionando el nombre de la persona de quien adquirió la posesión"

Concluyendo con las facilidades para prescribir que nos ofrece este procedimiento, las podemos expresar desde el punto de vista que nos garantiza el derecho de posesión absolutamente; que la prescripción no impor-

tando el plazo en que se consuma en cualquier tiempo se va a dar, e inscrito un título que garantice la posesión sólo con el transcurso del tiempo y sin declaración judicial el poseedor se convierte en propietario y por ello se genera el derecho de dominio o de disposición del inmueble, transcurrido el plazo de cinco años de la inscripción por este procedimiento o un plazo mayor a partir de la fecha de redacción del documento o sea que éste procedimiento nos simplifica la prescripción sólo en un plazo máximo de cinco años.

5.- REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

En este ángulo los beneficios que aporta el procedimiento referido son de bastante consideración y eficacia, pues por regularizar entendemos según el diccionario de la Academia de la Lengua Castellana "el ajustar a reglas una cosa, ordenarla, metodizarla" Lo que significa que por medio del procedimiento aludido ordenamos y sujetamos a las reglas jurídicas la tenencia de la tierra, ésta entendida desde el contexto del derecho agrario, como la posesión, titularidad o derecho en virtud del cual se explota y aprovecha tanto la propiedad social cuanto la propiedad comunal de las rancherías, --

pues la tenencia de la tierra responde a una de las varias y disímbricas modalidades del derecho de propiedad, - pues al hablar de la propiedad privada se refiere mas -- bien al derecho de dominio y no al derecho de la tenencia o posesión.

Constitucionalmente el artículo 27 nos expresa en el primer párrafo "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación la - - cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada." Asimismo nos dice la nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, de igual forma dictará las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos reservas y destinos de tierras, aguas y bosques.

El mismo precepto legal en el segundo párrafo de la fracción VI nos señala que las Leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con di--

estas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente; en éste sentido el inciso g) de la fracción XVII nos dice que las leyes locales organizarán el patrimonio de la familia, determinando los bienes que deben constituirlo sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravámen alguno.

De conformidad con lo apuntado, podemos constatar que las bondades que nos ofrece la inmatriculación administrativa en regularizar la tenencia de la tierra, en primer orden es el medio o instrumento que nos ayuda a someter a reglas jurídicas la posesión de la tierra; y en segundo orden podemos notar que también es el conducto de constituir y definir el patrimonio familiar de acuerdo con la legislación local, asimismo que derivada de la tenencia de la tierra y por la vía de prescripción se puede legitimar la propiedad privada, insertándole a la posesión originaria a través del tiempo y de acuerdo a las circunstancias que marca la ley, el derecho de dominio.

Si el titular de la propiedad regularizada por este procedimiento también tiene como ventajas el ser su

jeto de créditos y ofrecer su título como garantía real.

Podemos señalar que también otra ventaja es el ingresar al tráfico inmobiliario.

Las ventajas que para el Estado ofrece el regularizar la tenencia de la tierra por este procedimiento, las podemos sintetizar en que, Constitucionalmente está obligado a brindar:

1.- Seguridad jurídica en los bienes de la población.

2.- Proporcionar paz y tranquilidad individual para que el gobernado se manifieste, cree y se realice - fortaleciendo al mismo Estado de Derecho y,

3.- Constituir al regularizar la tierra una -- fuente de ingresos por concepto de derechos e impuestos- que se generan.

6.- AGILIDAD PARA LA REGULARIZACION DE INMUE-
BLES.

El procedimiento administrativo objeto de nuestro estudio, también ofrece agilidad para regularizar - los bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente se ha-

bía estilado inscribir bienes inmuebles en el Registro Público, exclusivamente por la órden y vía judicial, misma que por el incremento de negocios contenciosos, se ha venido expresando como una actividad que ejerce el Estado rezagadamente, pues se ajusta a formalismos intrascendentes y a criterios o marcos jurídicos infranqueables, que obstaculizan la actividad judicial y de por sí se vuelve económicamente muy costosa, en tiempo, dinero y esfuerzo, es así como por necesidad social y por dinámica del derecho que nace, y se genera el procedimiento administrativo en cuestión, para brindar mayor agilidad y sin perder eficacia ni eficiencia en la regularización de la tierra.

En nuestro país existen distintos procedimientos de regularización de la tenencia de la tierra dependiendo del tipo de régimen a que se encuentren sujetas las tierras a regularizar. Se ha dicho que el proceso de negociación que conduce a regularización de la tenencia de la tierra implica un periodo sumamente largo y un costo muy alto para los peticionarios, asimismo que la regularización de la tenencia de la tierra, no puede estar sujeta a un plan determinado, ya que contamos cuando menos de 10 a 15 años de atraso en regularizar bienes in

muebles y que en realidad hay cuando menos cuarenta pasos que cubrir antes de obtener los títulos legales de propiedad, en este aspecto los peticionarios que es la clase más desfavorecida cultural, material y económicamente, tardan 15 años en obtener sus títulos de propiedad.

"Los habitantes que no tienen una posesión clara o definida en el sistema urbano de clases, que se encuentran en el estrato mas bajo en términos de ahorro y consumo, y que habitan en asentamientos espontáneos formados en base a la ocupación de terrenos públicos y privados, dentro o fuera del comercio, esperan que el Registro Público mire a las grandes tareas de una colectividad organizada y se constituye en la base de la estrategia diseñada para regularizar la tenencia de la tierra"
2/.

Asentado el panorama en cuestión, nace el procedimiento administrativo de inmatriculación, como una nueva opción para definir y regularizar la tenencia de la tierra abreviando los términos procesales, los recur-

ses económicos, el esfuerzo de los particulares, pues -- normalmente se les brinda este servicio directamente por las oficinas del Registro Público de la Propiedad residente en cada Distrito, y el procedimiento en términos -- determinados es usualmente de treinta días , mientras -- que el procedimiento judicial tardaría noventa días.

7.- ECONOMIA.

Para entender mejor las ventajas que el procedimiento que analizamos nos ofrece en esta materia, estimamos conducente hacer una ligera alusión de la ciencia económica; en el desarrollo de la historia de la economía humana hay varias divisiones de la materia:

a) Una economía basada en la caza, la pesca, -- la ganadería, y en la agricultura, junto con la industrial y el comercio sostenida por una escuela.

b) Otro desarrollo económico, que divide la -- economía en natural del dinero y del crédito y,

c) La economía de la aldea, de la ciudad, del territorio y del Estado, son éstas formas de desarrollo económico.

La teoría económica aparece por primera vez según unos escritores en el mercantilismo, según otros escritores en el liberalismo clásico. Se puede decir que en sentido moderno, la economía comienza con Kesnay.

De pensamiento fisiócrata basando la economía en la explotación de la tierra; Condillac en su libro - Consideraciones sobre el Comercio, nos dice: "en la libertad sólo pueden formar el precio justo de los bienes y producir un comercio sano. Si se reconstruyera el órden natural, entonces tenía cada suelo su valor justo, cada ciudadano pueda alimentarse por su trabajo y la abundancia económica se extendería sobre el mundo." 3/

En la época actual y derivados de distintas teorías económicas la improductividad se expresa en un aumento espontáneo de los precios y servicios, en vacilaciones enormes del valor de la moneda en una confusión distribuidora y en una concentración más y más fuerte de las grandes empresas, esto ha generado en nuestro país una hiper-inflación, en la que se ha perdido la dimensión de los valores existentes en el aspecto económico,-

3/ Goldschmidt, Alfonso. FUNDAMENTOS DE LA CIENCIA ECONOMICA. Jalapa de Enriquez. Oficina Tipográfica del Gobierno del Estado 1924. p.24.

por múltiples y disímbolas circunstancias a pesar de que en las acciones que el Estado intenta para brindar seguridad jurídica el gobernado coopera y se hace causa común, en los lugares y tiempos que se requiere, se trabaja hasta terminar con el problema a resolver, se ayuda a que las personas sean por su propio trabajo sujetos jurídicos con derechos, que se tomen medidas que eviten cualquier posible irregularidad, para definir totalmente el patrimonio de sus hombres con programas siempre apegados a derecho y con el menor costo económico expresado en dinero o moneda circulante.

De acuerdo al bosquejo anterior podemos concluir que el procedimiento administrativo en estudio y derivado de los apuntamientos que en los referidos capítulos hemos efectuado, éste en términos económicos resulta lo más aceptable y soportable posible para la gente menos favorecida en términos económicos, dado que actualmente el costo expresado en dinero de un procedimiento de la naturaleza señalada asciende a la cantidad de . . .



GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO
SECRETARIA DE GOBIERNO
SUB-SECRETARIA "B"
DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

FOLIO _____

NO. RECIBOS
OFICIALES

PODER EJECUTIVO

PROGRAMA DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

C. ADMINISTRADOR DE RENTAS
P R E S E N T E :

ENTERA

EN ESA OFICINA, POR CONCEPTO DE GASTOS DE INMATRICULACION -
ADMINISTRATIVA LO SIGUIENTE:

- DERECHO DE CERTIFICACION FISCAL DE NO ADEUDO A RAZON DEL 0.5% DE SALARIO MINIMO GENERAL SEGUN ZONA ECONOMICA QUE CORRESPONDA DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 39 DE LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE MEXICO.	\$ 4,202.00
- 15% IMPUESTO PARA EL FOMENTO DE EDUCACION PUBLICA, CON FUNDAMENTO DE CONFORMIDAD AL ARTICULO 39 DE LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE MEXICO.	\$ 630.00
- PUBLICACION DE EDICTOS EN PERIODICO	\$ 20,000.00
- PUBLICACION DE EDICTOS EN LA GACETA	\$ 38,400.00
- GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$ 8,000.00
TOTAL:	71,232.00

_____, MEX., _____ DE _____ DE 19 ____.

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

8.- ARTICULO 2873 DEL CODIGO CIVIL EN EL ESTADO DE MEXICO.

"La calificación hecha por el Registrador podrá, (sic) recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación, el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos desde que por primera vez presentó el título, es decir, desde la fecha de la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 2894."

*ARTICULO 2894.- Se anotarán preventivamente en el registro:

"V.- Los títulos presentados al Registro y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida, por el Registrador; "

Estas disposiciones legales otorgan la facultad de calificar al Registrador de la Propiedad, a fin de constatar que se hayan cumplido los requisitos de forma externa del acto que contenga el título a inscribir, amén de estar ajustado a la legalidad, pues el titular -

del Registro Público correspondiente, desde el momento - en que le es presentado un instrumento para su inscripción debe hacer la clasificación a través del acto de calificación para determinar en que sección se debe inscribir, así como garantizar los derechos de prelación y detracto sucesivo del instrumento que se pretende inscribir.

En éste sentido el Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM nos señala que la calificación en el lenguaje común se define como; "La apreciación o determinación de las características de una persona o cosa; la ubicación de un concepto en el sistema del que forma parte. En su sentido jurídico la calificación consiste en la determinación de la naturaleza jurídica de una relación con el fin de clasificarla en una categoría jurídica; es el razonamiento por el cual se decide que una serie de hechos quedan referidos a una norma. La calificación tiene un carácter previo en el conflicto de leyes su función consiste en hacer operar una norma conflictual que a su vez determina la ley aplicable al fondo de la cuestión; la única -- norma que el juez puede considerar es la que forma parte de su sistema."

Las ventajas que la inmatriculación administrativa nos ofrece por el principio de calificación registral sustentado por el artículo 2873 del Código Civil vigente en el Estado de México, especialmente consiste en que este principio es agotado y ejercido por el Director del Registro Público previamente al dictar su resolución de inscripción, pues es entonces cuando se debe cumplir con los requisitos de forma externa a que esta facultado el Registrador de pedir que se cumplan por el principio de calificación registral, al ser dictada la resolución de inscripción de un título por el Director de ésta Dependencia, es claro que se han cumplido todas y cada una de las formalidades que exige la ley, en el caso de que se trate en éste aspecto, abrevia al Registrador el tiempo que debe destinar a la calificación del título a inscribir dado que con la resolución del titular de la Dirección referida, sin análisis ni juzgamiento previo se procede a inscribir sólo previo el pago de los derechos que genera este concepto, de no ser así se incurrirá en el caso de desobediencia al mandato de un superior jerárquico con las consecuentes responsabilidades por ello.

Por el procedimiento administrativo aludido se simplifica también y es una ventaja el hecho de que en -

ningún momento el solicitante de la inscripción por éste procedimiento se verá desairado en su pretensión y en tal sentido nunca tuvo la alternativa de recurrir por quejas o por algún otro concepto ante el Director del Registro Público.

El derecho a que se refiere la fracción V del artículo 2894 del Código Civil vigente en el Estado de México, y que consiste en el derecho de prelación para el caso de la inmatriculación administrativa, nace desde el momento en que se dicta la resolución de inscripción, pues es entonces cuando se ha analizado y calificado la forma externa para su inscripción, y con ello concluye la fase del procedimiento administrativo de inmatriculación; y surge así el principio de rogación de inscripción registral, desde ésta fecha se abre el Registro Público para darle cabida a su inscripción,

DESVENTAJAS

El Diccionario de la Academia de la Lengua Española, la define como "La mengua o perjuicio que resulta de la comparación de dos cosas, personas o situaciones".

Teniendo presente la definición del término, nos vemos precisados a señalar que en la naturaleza, de las Instituciones, así como en las personas no hay términos medios, por lo tanto en el Derecho y en toda disposición reglamentaria de la vida social del individuo se debe manifestar la acción, bien o interés a garantizar, en un sentido u otro ya sea negativo o afirmativo; pen -

sando comparar la inscripción que nace del procedimiento administrativo de inmatriculación con aquélla que se genera por otro medio o concepto, estimamos expresar que a pesar de la naturaleza y de que los actos registrales son idénticos, la base de sustentación legal de donde -- emergen es enteramente distinta, y en este aspecto no se puede comparar a procedimientos e instituciones desiguales pues como hemos visto la inscripción obtenida por el procedimiento de inmatriculación administrativa, sólo garantiza la posesión de los bienes inmuebles y dá publicidad a ésta, podría señalarse también que la inscripción por inmatriculación judicial en la que se solicite sólo inscribir la posesión, garantizaría a ésta en igual forma, sin embargo el órgano de autoridad que ordena el nacimiento de la inscripción es de diferente naturaleza y se puede afirmar que la inscripción judicial tiene más fuerza jurídica por haber nacido del Organó del Estado encargado de impartir justicia, dirimir conflictos y declarar el derecho.

1.- CANCELACION DE INSCRIPCION POR ORDEN JUDICIAL.

Las desventajas que las inscripciones efectua-

das en el procedimiento administrativo, son aquéllas que la naturaleza de éste permite y contempladas previamente en la reglamentación del Registro Público de la Propiedad, pues carece de facultad para declarar el derecho y hacer valer coactivamente sus resoluciones, no obstante ello las inscripciones de inmatriculación administrativa sólo podrán cancelarse por orden judicial que así lo determine o se genere como consecuencia de la extinción de un derecho o de una obligación, y en éste aspecto el artículo 2903-D del Código Civil en vigor en el Estado de México referente a la inmatriculación administrativa estipula:

"ARTICULO 2903-D.- La inmatriculación, una vez realizada no podrá modificarse o cancelarse, sino mediante determinación judicial contenida en sentencia ejecutoria." Lo que debemos entender no como modificación o cancelación del procedimiento de inmatriculación, sino como modificación o cancelación de la inscripción.

Estimamos correcto recordar que todo tipo de asiento de inscripción en el Registro Público de la Propiedad es modificado o cancelado en su caso por orden judicial, en consecuencia la inscripción que emerge de la

inmatriculación administrativa no va a ser la excepción--- toda vez que ante los tribunales no hay derecho ultra--- aplicable. La cancelación de toda inscripción por órden judicial es indiferente al derecho que consigna el documento inscrito, pues éste ha sido materia de litigio ante los tribunales competentes.

2.- TERCER ADQUIRENTE.

El procedimiento de inscripción que es objeto de éste trabajo puede generar impresión, inseguridad y falta de certeza jurídica al tercer adquirente que generalmente siempre es de buena fe, considerando que obtiene el derecho de propiedad de algún bien inmueble en donde el anterior titular por medio de éste procedimiento - inscribió el título que le garantizó la propiedad, pues como ya quedo asentado en los capítulos precedentes de este estudio, la inscripción generadora en esta vía, solo garantiza la posesión otorgando publicidad para ser-- fuente de obtener la propiedad plena a través de la prescripción positiva, en este sentido el tercer adquirente-- que obtenga una propiedad en estas condiciones pero sin-- el tiempo indispensable para que corra a favor del anterior propietario (poseedor) la prescripción carece de la

gitudinal y de legalidad para acreditar y hacer valer el derecho de propiedad que normal y usualmente se acostumbra, que estando el título inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con ello ofrece seguridad jurídica y garantiza la propiedad, posición que no siempre es correcta, pues estando inscrito un título, el titular del mismo no siempre es el propietario, y el tercero dejaría de adquirir la propiedad sino mas bien adquiriría expectativas de derecho que se encuentran inscritas. Al respecto el artículo 2867 del Código Civil en vigor en el Estado nos dice:

"ARTICULO 2867.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible el notario deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación a la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El Registrador, con esta solicitud practicará inmediatamente la nota de-

presentación al margen del asiento correspondiente, sin cobro de derechos por este concepto, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud una (sic - - solicitud. Una?) vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate al Registro Público dentro de los dos días hábiles siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El Registrador, con el aviso de que se trata y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa -- días naturales a partir de la fecha de la presentación del aviso.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalen los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. -

Si el instrumento se presentare fenecidos los

referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación."

3.- TERCERO PERJUDICADO.

Toda persona que celebre un acto jurídico inscribible y no lo haga como lo manda la Ley, es perjudicada en sus derechos, al no ser oponible frente a terceros sucede lo mismo con el adquirente de mala fe y a título gratuito sin que se verifique el tracto sucesivo o que habiéndose hecho se encuentren irregularidades registrales que afecten el fondo del negocio a éstos no los protege el Registro Público de la Propiedad según lo dispuesto en los artículos 2861, 2859 y 2863 del Código Civil vigente en la Entidad.

Las desventajas del tercer perjudicado que nacen de la inscripción aludida y que afectan al adquirente tercero de buena fe, éste también lo perjudican en su persona o patrimonio sin que por tercer perjudicado se entienda el concepto que por tal se tiene en la Ley de Amparo al expresar:

"ARTICULO 5.- Son partes en el juicio de ampa-

ro:

"III.- El tercero o terceros perjudicados, pudiendo intervenir con ese carácter:

a) La contraparte del agraviado cuando el acto reclamado emana de un juicio o controversia que no sea - del orden penal, o cualquiera de las partes en el mismo juicio cuando el amparo sea promovido por persona extraña al procedimiento;

b) El ofendido o las personas que, conforme a la Ley, tengan derecho a la reparación del daño o a exigir la responsabilidad civil proveniente de la comisión de un delito, en su caso, en los juicios de amparo promovidos contra actos judiciales del orden penal, siempre - que éstos afecten dicha reparación o responsabilidad;

c) La persona o personas que hayan gestionado en su favor el acto contra el que se pide amparo, cuando se trate de providencias dictadas por autoridades distintas de la judicial o del trabajo; "

4.- SUBDIVISION DE INMUEBLES.

Las desventajas que genera el procedimiento de inmatriculación administrativa, referente a la subdivisión de bienes inmuebles, constitucionalmente y de con--

formidad con el primer párrafo del artículo 27 se sabe que la propiedad de tierras y aguas corresponde en su totalidad y como una sola unidad a la nación, mismas que jurídicamente se expresan en los artículos 42 y 43 del ordenamiento legal referido, sin embargo sabemos que la historia ha subdividido el Territorio Nacional, tanto -- para crear nuevos Estados así como por invasiones que el destino del pueblo mexicano le ha tocado vivir, dado que originalmente México comprendía California, Arizona, Nuevo México y Texas; a partir de la Constitución de -- 1824; entre los Estados que se subdividen se encuentra -- el territorio del Estado de México para crear especial-- mente los Estados vecinos de Morelos, Guerrero, Hidalgo y parte de Oaxaca.

Con la subdivisión de la unidad se pierde la -- integridad y consistencia del Sur, atentando contra su -- propia naturaleza pues se pretende borrar la tradición, -- las costumbres y en muchos casos los hábitos de las per-- sonas al pretender ajustar su conducta a un marco jurídi-- co con objetivos distintos a los ya acostumbrados; en -- tal forma que las desventajas que el procedimiento admi-- nistrativo de inmatriculación nos genera al subdividir -- inmuebles especialmente se sintetizan en:

a) Emerge la duplicidad de asientos registrales pues la experiencia nos ha demostrado que el hombre se conduce siempre por la ley del menor esfuerzo y costo, - ello hace que se conduzcan ante la autoridad administrativa del Registro Público falseando los hechos para lograr su objetivo.

b) También se da como desventaja la simulación jurídica del interesado para lograr la inmatriculación-- con las consiguientes desventajas de nulidad de su acto-- pues el artículo 2008 del Código Civil en el Estado de - México textualmente expresa: "Es simulado el acto en -- que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas."

c) Como desventajas también tenemos la incertidumbre jurídica. Con esta desventaja nace la falta de confianza y seguridad en los instrumentos inscritos por este procedimiento, pues si bien es cierto que el procedimiento no conoce ni discierne la propiedad que ampara el título, este al estar inscrito por esta vía trae aparejada cierta falta de confianza y de firmeza en la propiedad o posesión que ampara y,

d) Elusión Fiscal, con la inmatriculación administrativa se da la elusión fiscal porque normalmente el contribuyente omite ejecutar el acto que genéricamente esta gravado, como es el caso de la prescripción positiva, en la que el Impuesto Sobre la Renta y que la Ley de este mismo impuesto grava sobre un 20% del valor total a la fecha en que se haya consumado la prescripción, en este sentido, por medio de contratos privados simulados se elude la acción prescriptiva de la Ley.

5.- EVASION AL FISCO.

La evasión fiscal en el procedimiento administrativo de inmatriculación no existe, contemplada típicamente como delito fiscal, sin embargo el Instituto de Investigaciones Jurídicas en su Diccionario, nos define -- que evasión fiscal "es cualquier hecho, comisivo u omisivo del sujeto pasivo de la imposición que contravenga o viole una norma fiscal, en virtud del cual una riqueza imponible en cualquier forma resulta sustraída, total o parcialmente, al pago del tributo previsto por la Ley."

Sin embargo es necesario que la conducta omisiva o comisiva del contribuyente, este prevista una acción

penal o pecuniaria, que configure el delito tributario, - en este aspecto el Código Fiscal del Estado de México, - en sus artículos del 90 al 107 tipifica los delitos fiscales y en los cuales no encontramos regulada la evasión fiscal como delito, pues mas bien la evasión fiscal se equipararía a la conducta descrita por el artículo 95 -- del ordenamiento legal aludido al señalar:

"ARTICULO 95.- Se sancionará con uno a seis años de prisión a la persona física que proporcione datos falsos para su inscripción en el registro o registros de causantes que corresponda, con perjuicio del interés fiscal."

En este sentido el procedimiento que nos ocupa nunca genera evasión fiscal, pues las contribuciones que en el trámite se deben pagar en concepto de impuestos o derechos, éstos se cubren debidamente con anterioridad a la resolución que dicta el Director del Registro Público de la Propiedad, pues uno de los requisitos exigibles para dictar la resolución de inscripción, lo contempla la fracción II del artículo 141 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México.

"II.- Constancia que acredite que se está al corriente en el pago del impuesto predial del inmueble de que se trate."

Emitida la resolución de inmatriculación administrativa, y hechas llegar las actuaciones al Registrador de la Propiedad de la jurisdicción a que corresponda el inmueble, éste dará una orden de pago sobre los derechos que genera la inscripción de conformidad a lo establecido por el artículo 27-I-D) de la Ley de Hacienda -- del Estado de México.

"ARTICULO 27.- Por inscripción de documentos o actos relativos a bienes inmuebles se causarán y pagarán los siguientes derechos:

"I.- Por inscripciones relativas a la propiedad oposición originaria de bienes inmuebles:

"D) La inmatriculación de inmuebles judicial o administrativa (por cada predio) 2.5 al millar.

"Tratándose de inmatriculaciones administrativas por las que se regularice la tenencia de la tierra -- en campañas promovidas por el Gobierno del Estado, a través de sus Dependencias o los Ayuntamientos, quedarán exentas del pago de los derechos señalados en este inciso."

Por lo anterior consideramos que ha quedado co
rreborado que en el procedimiento administrativo de inma
triculación no existe ningún delito de carácter fiscal.

CONCLUSIONES.

- 1.- La propiedad en su forma tradicional es un derecho que necesita la tutela del Poder Público ya que el interés social requiere una participación más activa de los Organos del Estado - por esta razón el Registro Público de la Propiedad debe salir de su confinamiento burocrático y proyectarse hacia la esfera donde la garantía de la seguridad jurídica no puede quedar librada de la buena voluntad y buena fe de los particulares.
- 2.- El Registro Público de la Propiedad, trata de cumplir con la labor de salvaguardar los derechos patrimoniales de las personas, en la medida que las necesidades de la sociedad actual - lo exijan y que la legislación impone.
- 3.- Los fines y funciones del Registro Público de la Propiedad en éstos tiempos y particularmente en el Estado de México, tienen una aplica -

ción social cotidiana que redundará en la protección y compaginación de los intereses público y privado, adoptando medidas tendientes a hacer más ágiles las transacciones, sobre todo en la gran circulación de la riqueza inmobiliaria, con la máxima seguridad jurídica.

- 4.- En nuestro tiempo las diferentes circunstancias sociales, demográficas, de desarrollo industrial etc. han impuesto la necesidad de conceder al Registro Público de la Propiedad las facultades necesarias para enfrentarse a los más diversos problemas que surgen de la tenencia de la tierra.

- 5.- En el Estado de México en su mayoría integra, la gran área metropolitana donde se asientan grandes conglomerados que tienen situaciones difíciles por el desarrollo de la industria, vivienda, servicios públicos etcétera, y es necesario instrumentar acciones y medidas tendientes a afrontar y regularizar la posesión y propiedad territorial evitando el paracaidismo latifundismo o invasión desmedida de bienes va

cantes y nacionales.

6.- La inmatriculación administrativa en el Estado de México, por su economía viene a beneficiar a la clase más desprotegida, pues es imposible que gentes con el salario mínimo o en algunos casos menor que éste, puedan tramitar el juicio correspondiente para lograr la titulación de sus predios, porque además tendrán que pagar los impuestos federales, estatales y los honorarios de la notaría que en su mayoría son muy elevados.

7.- Encontramos también en esta clase de resoluciones, que en el Estado de México, la mayoría de las personas que promueven por ésta vía, son agropecuarios y es necesario que sus títulos estén debidamente inscritos en el Registro Público de la propiedad (aunque solo sean derechos posesorios) para que sean sujetos de crédito, con las Sociedades Nacionales de Crédito para hacer productivos sus inmuebles en la rama agrícola o ganadera.

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

Burgoa O., Ignacio.

DICCIONARIO DE DERECHO CONSTITUCIONAL. GARANTIAS Y AMPARO

Editorial Porrúa S.A.

México, 1984.

Carral y de Teresa, Luis.

DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL.

Editorial Porrúa S.A. 3a. Edición.

México, D.F. 1976.

Castro Marroquín, Martín.

DERECHO DE REGISTRO.

Editorial Porrúa S.A.

México, 1962.

Coghlan, Antonio R.

TEORIA GENERAL DEL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

Editorial Abeledo-Perrot.

Buenos Aires, 1984.

Colín Sánchez, Guillermo.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.

Editorial Porrúa S.A. 2a. Edición.

México, 1979.

Colín Sánchez, Guillermo.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.

Editorial Porrúa S.A. 3a. Edición.

México, 1985.

Colín Sánchez Guillermo.

CIRCULARES DE LA DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA --
PROPIEDAD.

Editorial Patria S.A.

México, 1975.

De Pina, Rafael.

DICCIONARIO DE DERECHO.

Editorial Porrúa S.A. 2a. Edición.

México, 1970.

De Pina, Rafael.

DICCIONARIO DE DERECHO.

Editorial Porrúa, 6a. Edición.

México, 1977

Díaz González Vergara, Rodolfo.

CURSO DE DERECHO REGISTRAL.

Facultad de Jurisprudencia, Universidad Autónoma del Es-
tado de México, Dirección del Registro Público de la Pro-
piedad del Estado de México.

Toluca, México. 1980.

Emérito González, Carlos.

DERECHO NOTARIAL.

Ediciones La Ley S.A.

Buenos Aires, 1971.

Fayol, Henry.

ADMINISTRACION INDUSTRIAL Y GENERAL.

Herrero Hermanos y Sucs. S.A. 17a. Edición.

México, 1974.

Goldschmidt, Alfonso.

FUNDAMENTOS DE LA CIENCIA ECONOMICA.

Jalapa de Enriquez, Oficina Tipográfica, del Gobierno --
del Estado, 1924.

González y Martínez, Jerónimo.

ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL.

TOMO I Ministerio de Justicia Sección Publicaciones.
Madrid, 1948.

Larraud, Rufino.

CURSO DE DERECHO NOTARIAL.

Ediciones Depalma.

Buenos Aires, 1966.

Margadant S., Guillermo Floris.

EL DERECHO PRIVADO ROMANO.

Editorial Esfinge S.A. 4a. Edición.

México, D.F. 1970.

Palomar de Miguel, Juan.

DICCIONARIO PARA JURISTAS.

Ediciones Mayo.

México, 1981.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo.

**APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PRO-
PIEDAD.**

Impresión Litográfica México, S.A.

México, 1980.

Pérez Lasala, José Luis.

DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.

Ediciones Depalma.

Buenos Aires, 1965.

Roca Sastre, Ramón María.

DERECHO HIPOTECARIO TOMO I .

Bosch, Casa Editorial, 6a. Edición.

Barcelona, 1968.

Rodríguez, Ramón.

DERECHO CONSTITUCIONAL.

Nueva Biblioteca Mexicana.

Universidad Nacional Autónoma de México.

México, 1978.

Sánchez Medal, Ramón.

DE LOS CONTRATOS CIVILES.

Editorial Porrúa, S.A. 9a. Edición.

México, 1988.

CURSO DE CAPACITACION REGISTRAL.

Editado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad.

Toluca, México. 1982.

Revista.

LA FUELCIDAD INMOBILIARIA Y LA PLANIFICACION URBANISTICA.

México, 1978.

NUEVO DICCIONARIO ENCICLOPEDICO Y ATLAS UNIVERSAL CODEX.

Editorial Codex S.A. Tomo I.

7a. Edición.

Buenos Aires, 1955.

DICCIONARIO ENCICLOPEDICO SALVAT.

Salvat Editores, S.A. 13a. Edición.

Barcelona, 1968.

MATERIAL LEGISLATIVO .

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

58a. Edición.

Editorial Porrúa S.A.

México, 1990.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO.

6a. Edición.

Editorial Cajica, S.A.

Puebla, Pue. México 1990.

CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO.

Del Prontuario de Legislación Fiscal, 1989.

Toluca, México.

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

87a. Edición.

Editorial Porrúa S.A.

México, 1989.

LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE MEXICO.

Del Prontuario de Legislación Fiscal, 1989.

Toluca, México.

LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL ESTADO DE-MEXICO.

Del Prontuario de Legislación Fiscal, 1989.

Toluca, México.

LEY ORGANICA DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE MEXICO.

NUEVA LEGISLACION DE AMPARO .

Trueba Urbina, Alberto; Trueba Barrera, Jorge.

Editorial Porrúa S.A. 37a. Edición.

México 1979.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE MEXICO.

Editorial Cajica, S.A. 6a. Edición.

Puebla, Pue. México 1990.

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION.

Apéndice 1917-1975. Cuarta parte. Tercera Sala.

Ediciones Mayo. México, 1975.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.

3 de enero de 1979.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.

7 de enero de 1988.