

915
24°



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

LA INMATRICULACION DE INMUEBLES EN LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

Que para obtener el Título de:

Licenciado en Derecho

Presenta:

Javier Torres Castorena



CIUDAD UNIVERSITARIA

JULIO 1992

FALLA EN ORIGEN



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.

INDICE

Pág.

INTRODUCCION - - - - -	1
------------------------	---

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

I.	En el Derecho Romano. - - - - -	3
II.	En el Derecho Español. - - - - -	14
III.	En el Derecho Germánico. - - - - -	23
IV.	En el Derecho Francés. - - - - -	26
V.	En el Derecho Azteca. - - - - -	29
VI.	En el Derecho vigente con relación al Código Civil anterior. - - - - -	35

CAPITULO SEGUNDO

PRINCIPIOS JURIDICOS QUE RIGEN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

I.	Principio de Publicidad. - - - - -	44
----	------------------------------------	----

II.	Principio de Inscripción. - - - - -	47
III.	Principio de Especialidad. - - - - -	53
IV.	Principio de Consentimiento. - - - - -	56
V.	Principio de Tracto Sucesivo - - - - -	61
VI.	Principio de Rogación. - - - - -	65
VII.	Principio de Prioridad. - - - - -	67
VIII.	Principio de Legalidad. - - - - -	72

CAPITULO TERCERO

ORGANISMOS REGULADORES DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL

I.	Dirección General de Regularización Territorial (D.G.R.T.). - - - - -	85
II.	Coordinación de Regularización de la Tenencia de la Tierra (C.O.R.E.T.T.). - - - - -	90

CAPITULO CUARTO

**PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION EN EL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL**

I.	Situaciones de hecho para la inmatriculación. - - - - -	99
II.	Actos Jurídicos anteriores a la regularización. - - - - -	107
III.	Procedimiento de la inmatriculación. - - - - -	112
IV.	La inmatriculación como Instrumento de seguridad en la tenencia de la tierra. - - - - -	128
V.	La transformación de la inmatriculación administrativa en derecho de propiedad. - - - - -	135
	CONCLUSIONES. - - - - -	141
	BIBLIOGRAFIA. - - - - -	147

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

Desde hace mucho tiempo, el problema de la irregularidad de la tenencia de la tierra ha originado grandes conflictos entre las comunidades o núcleos poblacionales; ello mismo, ha generado cambios sustanciales de orden social, político y económico, dado que desde siempre --según nos enseña la historia--, una de las grandes y básicas preocupaciones y anhelos del género humano, ha sido el contar con una porción de tierra donde edificar dignamente su casa.

La posesión de la tierra, ha sido constantemente regulada por diversos cuerpos legales, e incluso ha sido elevada a rango constitucional con las diversificaciones que se conocen a través del propio artículo 27 de nuestra Carta Magna.

Asimismo, el Código Civil ha contemplado en muchos de sus artículos la forma de la regularización de la propiedad privada de la tierra; por ello, en el presente y modesto trabajo, la investigación que nos ocupó, ha girado en torno a la explicación de la problemática que se ha generado con la figura jurídica llamada Inmatriculación, contenida en el ordenamiento legal antes invocado.

Tratamos igualmente en esta investigación, tanto los aspectos positivos que la revisten, así como los aspectos negativos de la misma, y en su vínculo con la institución pública denominada Registro Público de la Propiedad, estimando que con las consideraciones que se hacen, en un futuro no muy lejano, sirvan a manera de antecedente, para evitar que se cometan los mismos errores en el desarrollo de esa figura jurídica y pueda así, llegar a perfeccionarse - del tal forma que sea empleada como un eficaz instrumento regulador de la tenencia de la tierra.

Se ha puesto, por ende, la mejor disposición en esta labor de investigación, la cual, ha sido de relevante utilidad y significativa experiencia para el investigador, dada la inquietud personal, que sobre la Inmatriculación me motivara de manera directa en el campo del trabajo mismo.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

I.- DERECHO ROMANO.

Este, es el conjunto de los principios jurídicos que rigieron - la Sociedad Romana en las diversas épocas de su existencia, desde su origen hasta la muerte del emperador Justiniano.

Hacer alusión al Derecho Romano no resulta tan sólo capricho so, si tomamos en cuenta que las experiencias de ese pueblo, (que tuvo una especial aptitud para el derecho) contempladas a la luz - de la ciencia moderna, podrán ser mejor comprendidas y muy eficaces para sustentar las nuevas construcciones del derecho, como lo escribe con acierto Eugene Petit. (1) Además, no hay que olvidar que el Derecho Romano representa precisamente el eslabón más fuerte de nuestro sistema jurídico; consecuentemente, constituye -

(1) Petit Eugene, "Tratado Elemental de Derecho Romano", Editorial Nacional, México, D.F., 1952, Pág. 8.

también un poderoso auxiliar en nuestra investigación, y es por --
ello, que nos referimos en primer término a la Legislación Romana.

Durante los primeros siglos de Roma, el derecho está íntima--
mente unido a la religión; pero no por eso conserva menos su domi--
nio propio. Los romanos tuvieron expresiones diferentes para de--
signar las instituciones de origen divino y aquellas que emanaban --
de los hombres; esto es, la LEX DIVINA y la LEX HUMANA.

Conocida es la división que hicieron del derecho en dos gran--
des ramas: *juris publicum* y *juris privatum*. El primero, compren--
de el Gobierno del Estado, su organización y regula las relaciones --
de los ciudadanos con los poderes públicos; el segundo se divide a --
su vez en: derecho natural, derecho de gentes y derecho civil y --
tiene por objeto regular las relaciones entre particulares.

Entre las fuentes de las que emana se ha distinguido entre --
las de derecho escrito y las de derecho no escrito. Entre las pri--
meras se encuentran entre otras, LAS LEYES, decisiones votadas --
por el pueblo; los plebiscitos, decisiones votadas por la plebe; --

LAS CONSTITUCIONES IMPERIALES, que emanan de la voluntad — del emperador y, **LOS EDICTOS DE LOS MAGISTRADOS**, o sea las reglas de derecho que publicaban los magistrados, encargados de la Justicia Civil.

El derecho no escrito no tenía más que una fuente: LA **COS—TUMBRE**.

Todas estas fuentes no han contribuido a un mismo tiempo a formar el derecho romano. Le han nutrido en épocas diversas, según el estado social y la organización del Poder Legislativo. (2)

Tradicionalmente, en el Estudio del derecho romano se han distinguido dos períodos: "El Clásico" y "El Justiniano". Sin embargo, cabe destacar, dado el enfoque propio de nuestra investigación, tres diversos períodos que señala Roca Sastre, (3) atendien-

(2) Petit Eugene, Ob. Cit. Pág. 23.

(3) **ROCA SASTRE RAMON MARIA**, "Derecho Hipotecario", Tomo I Casa Bosch, Edlt. Barcelona, 1954, Pág. 16.

a la evolución de la publicidad inmobiliaria romana, a saber: "El Primitivo", "El Clásico" y "El Justiniano".

PERIODO PRIMITIVO.- En él, la transmisión de los bienes, sean éstos muebles o inmuebles, era esencialmente formalista y se fundaba la manera principal en "LA MANCIPIATIO" y en "LA IN-JURE CESSIO". Tanto una como otra constituyen modos civiles de adquirir la propiedad.

LA MANCIPIATIO.- (de la frase latina MANUERES CAPITUR, que implica la idea de aprehensión manual).- Era un procedimiento que sólo tenía por privilegio a celebrarlo los ciudadanos romanos y los comerciantes. Quiénes intervenían en este acto recibían un nombre, tomando en cuenta la intervención que realizaban dentro del mismo:

- | | | |
|-----|-----------------|------------------------|
| 1.- | El transferente | (Mancipatio dans) |
| 2.- | El adquirente | (Mancipatio accipiens) |

- 3.- El pesador o Agente público. (Libripens)
- 4.- Cinco testigos (Testis Classicis)

La mancipatio era un negocio jurídico bilateral, que se reducía a la aprehensión de la cosa en presencia de cinco testigos -- (ciudadanos romanos y púberes), seguida por la expresión de las palabras solemnes. Otro elemento del acto eran: "El Cobre" y "La Balanza".

La misión de los testigos era dar fé del negocio jurídico celebrado y sobre todo garantizar con su presencia el derecho de disposición del transferente, por eso solían ser los vecinos, que eran -- los que mejor conocían la situación: el pesador no era un órgano o funcionario del Estado, sino sólo la persona encargada de entregar el metal pagado como precio de la operación, ante la presencia de los concurrentes.

De esa manera se desarrolló "LA MANCIPATIO", hasta desarrollarse de simple permuta en un acto jurídico bilateral formal, --

con una doble función de compra-venta y transmisión de propiedad.

(4)

En todo ese formalismo romano las transmisiones inmobiliarias actúan con entera independencia de la condición mueble e inmueble de la cosa transferida, y sólo ofrece una mera trascendencia publicitaria. (5)

LA IN-JURE CESSIO.- El origen de este modo de adquirir la propiedad al igual que "LA MANCIPIATIO" se remonta hasta épocas anteriores a la Ley de las Doce Tablas. La In Jure Cessio, como medio publicitario es más intenso que La Mancipatio, puesto que a diferencia de ésta última, constituye un acto público que tiene lugar en plena audiencia judicial; debe realizarse ante un matristrado

(4) Petit Eugene. Ob. Cit., Pág. 252 y 253.

(5) Bravo González Agustín, "Primer Curso de Derecho Romano", Edit. Pax-México, México, D.F., 1981, Pág. 230.

es decir, *in jure* (en derecho). (6) Este modo de adquirir, hacía nacer la propiedad aún sobre *res mancipi*, después de aparecer la distinción entre cosas *mancipi* y *nec mancipi*, siendo posible por esa distinción, que coexistiera con *La Mancipatio*.

En síntesis, *La In-Jure Cessio* era una simulación de juicio --reivindicatorio, con allanamiento a la demanda, en la que el adquirente pronunciaba las mismas palabras que en *La Mancipatio*, tocando también la cosa, pero aquí los trámites tenían lugar ante el magistrado, en presencia del transmitente, aunque sin asistencia de testigos. La declaración del adquirente, ante la cual el enajenante guardaba silencio formal absteniéndose de contestar, no obstante la intimidación del magistrado, engendraba los efectos jurídicos apetecidos, mediante el fallo confirmatorio del magistrado; era, mejor dicho, un proceso judicial amigable, ya que no se pretendía es

(6) Castán Tobeñas, "Derecho Civil Español", Vol. I, Tomo II, Edit. Madrid, Madrid España, 1964, Pág. 188.

tablecer, ni aún supuestamente, una relación jurídica contenciosa - que hubiera de solventar mediante una sentencia, pues tanto el magistrado como las partes sabían de antemano lo que tenían que hacer. (7)

PERIODO CLASICO.- Lo peculiar en este período es el descuido de las formalidades publicitarias en las transmisiones. La Mancipatio y La In Jure Cessio quedaron relegadas a segundo término, predominando la entrega de las cosas sin formalidad alguna; esto es, lo que viene a constituir la traditio.

Otra de las instituciones de publicidad inmobiliaria, que aparecen en Roma, es LA INSINUATIO, la cual se concretó a las donaciones de cierta cuantía, y se constituía por un acto complejo integrado por los siguientes elementos: consignación por escrito, tradi

(7) "Curso de Capacitación Registral", Gobierno del Edo. de Mex., Dirección Gral. de Reg. Pub. de la Prop., Toluca, Méx., 1982 Págs. 11 y 12.

ción ante testigos y toma de razón en el registro. En realidad este último elemento formaba en sí la insinuatio y su finalidad era establecer un medio de comprobación.

PERIODO JUSTINIANO.- En éste, aún subsisten La Mancipatio y La In-Jure Cessio, pero al caer en desuso dichas formas, el primario sistema de la entrega material de la cosa enajenada se generalizó en forma de TRADITIO, la cual, consistía en la entrega de la posesión de la cosa vendida con la intención del enajenante de transmitir la propiedad de la cosa vendida y la voluntad del adquirente de adueñársela y, por último la justa causa o causa eficiente de la transmisión que normalmente era el contrato.

LA TRADITIO.- Propone cinco requisitos para que esta acción de transmitir se pueda dar: Primero.- Que el que efectúa la traditio (tradens) sea propietario de la cosa transmitida; Segundo.- Que tanto el tradens (quien transmite) como el accipiens (quien recibe) sean capaces de hecho y de derecho; Tercero.- Que la cosa que forma el objeto de La Traditio pueda ser enajenada; Cuarto.- Que

exista la intención, por parte del tradens de enajenar y por parte del accipiens, la de adquirir y, Quinto.- Que el tradens entregue al accipiens la posesión de la cosa (éste es el requisito material de la traditio), y como característica esencial con la cual cuenta esta forma de transmitir la propiedad, es que la cosa que forma el objeto, sea corporal; esto es, que tenga cuerpo, pues solamente éstas son susceptibles de posesión.

Este proceso fue el producto de las reformas hechas por Justiniano al terminar con la distinción entre las res mancipi, además — de establecer para la transmisión de inmuebles el requisito de la escritura y apoyar en gran forma la práctica de que tales transmisiones fueran indicadas en las gesta, es decir, que a fin de dar a las declaraciones de las partes el valor público, los procesos verbales debían ser redactados ante las cancillerías de los tribunales. No obstante, la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas y la registración que se hacía era esporádica y sólo tenía efectos probatorios.

Por último, podemos aseverar que en el Derecho Romano no existió ningún medio de publicidad similar a nuestro actual Registro Público de la Propiedad; sin embargo, del análisis anteriormente realizado de las diversas formas civiles de adquirir la propiedad, sí es posible vislumbrar con base en ellas mismas, indicios de importancia en materia registral, si se toma en consideración que estas formas tenían por objeto el reconocimiento de carácter público de la relación del hombre sobre las cosas, de tal manera que la propiedad transmitida preexistía en el patrimonio del transmitente hasta que éste se desprendía de ella en forma de que pudiese ser por todos conocida.

II.- DERECHO ESPAÑOL.

El Derecho Romano constituye el fondo, la base de las principales legislaciones de Europa, entre ellas la española, la germánica y la francesa, exceptuando a Inglaterra, por fundamentarse ésta - última en la costumbre. El imperio de los romanos llegó a abarcar en su dominación a todo el mundo civilizado y conocido hasta entonces.

En ese orden de ideas, y estimando además que las relaciones históricas entre México y España han sido tan cercanas a lo largo de los siglos, resulta igualmente importante referirnos al Derecho Español.

Siguiendo a Roca Sastre, (8) se puede mencionar, en síntesis, tres diversas etapas o periodos en cuanto a la evolución de la pu-

(8) Roca Sastre Ramón María, Tomo I, Casa Bosch, Editorial Barcelona, España, 1954, Págs. 44 a 46.

blicidad inmobiliaria española. Estos son:

- 1.- De publicidad primitiva
- 2.- De influencia romana
- 3.- De carácter registral.

En la primera etapa, antes de que la península ibérica fuera - dominada por los romanos, la transferencia de los bienes inmuebles se caracterizaban por el cumplimiento de ritos y solemnidades externas; posteriormente, con la conquista romana se introdujo el siste- ma de la traditio, aunque éste no imperó en forma absoluta.

Durante la conquista de los visigodos perduró el Derecho Ro- mano, pero sus leyes reforzaron el sistema formalista de transmisión primitiva. La invasión árabe reproduce con más fuerza el robuste- cimiento de las costumbres de publicidad, cosa que se desprende - sus primeros cuerpos legales llamados fueron municipales. En éstos se consagraban distintas formas de publicidad y se destacan entre

ellas LA ROBRACION O ROBARATIO, que consistía en la ratificación pública y solemne de la transmisión de un inmueble por carta o escritura. Entre LOS FUEROS que regulaban la Robración se citan los siguientes:

- 1.- EL FUERO DE ALCALA DE HENARES, que exigía que la compraventa de bienes raíces se hiciera constar por escrito, publicando su contenido el día domingo.

- 2.- EL FUERO DE ALCALA DE TORMES, estableciendo que La Robración se hiciera ante testigos que vieran y conocieran a las partes; y,

- 3.- EL FUERO DE PLASENCIA, que ordenaba que quién quisiera vender debía pregonar la venta por tres días en la ciudad.

Esta forma de publicidad debió subsistir hasta que se impuso la fórmula romana de La Traditio, misma que estaba exenta de toda solemnidad.

ETAPA DE INFLUENCIA ROMANA.- En ella, y como resulta-- do de la recepción científca del Derecho Romano se eliminaron las _ formas solemnes de publicidad, perdurando únicamente al lado de - La Traditio, La Institución de la Insnuatío en materia de donacio-- nes.

Pero, nos advierte el propio Roca Sastre (9) que al intensifi-- carse las relaciones jurídicas, las transmisiones inmobiliarias y el -- comercio en general, el sistema romano de clandestinidad, ausente _ de toda publicidad, no pudo ya sostenerse, por lo que, para asegu-- rar las adquisiciones de bienes y constituciones de gravámenes, -- era preciso adoptar medios de publicidad adecuados. La necesidad se impuso primero en materia de constitución de censos o prestacio-- nes reales, luego a las hipotecas y por último a todas las transmi-- siones inmobiliarias.

(9) Roca Sastre Ramón María, Ob. Cit. Pág. 47.

ETAPA DE REGISTRACION.- Esta arranca o se inicia con la entrada en vigor de **LA REAL PRAGMATICA** de Carlos III, del 31 de enero de 1768, por la que se crearon los Oficios o Contadurías de Hipotecas, aunque no se trata todavía de un sistema general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos actos relacionados con inmuebles, principalmente de los gravámenes.

Con anterioridad a la Real Pragmática de 1768 se citan como antecedentes las siguientes:

LA PRAGMATICA.- Del 21 de diciembre de 1423, en la que se contemplaba que los Contadores Mayores llevaran libros especiales en los que debían de inscribir las mercedes de fueros, sancionándose con declaración de nulidad la infracción de sus prescripciones.

LA PETICION DE LAS CORTES DE MADRID DE 1528.- En el sentido de que los mandatarios de las ciudades deseaban que se inscribieran los bienes inmuebles en el Registro del Escribano del -

Consejo, a fin de impedir las ocultaciones de gravámenes sobre inmuebles. Sin embargo, esta petición no operó y **LA PRAGMATICA** del mismo año dispuso tan sólo que en lo sucesivo se constituyeran censos o se hicieran declaraciones del gravamen bajo ciertas penas.

LA PRAGMATICA DE CARLOS I Y DOÑA JUANA DE 1539.- - mediante la cual se decreta el registro de censos y tributos de hipotecas. No obstante, este ordenamiento nunca se llevó a la práctica.

LA REAL PRAGMATICA DE CARLOS III DE 1763 contenía:

- A) **LA ORGANIZACION DE LOS OFICIOS O CONTADURIA EN LA CABEZA DE PARTIDO, ASI COMO LAS DE JURISDICCION.-** Se llevaban los libros necesarios para la toma de razón, misma que estaba a cargo de los Escritanos del Ayuntamiento. Los libros debidamente en cuadernados y foliados, y custodiados en las casas con

sistoriales; además, se llevaba un libro índice. (10)

B) ACTOS SUJETOS A TOMA DE RAZON.- Entre otros, - los actos que estaban sujetos a toma de razón se encontraban los concernientes a contribuciones, ventas de bienes raíces, fianzas, fundaciones de mayorazgos y, - sobre todo, los que tuvieran especial y expresa hipoteca.

C) MODO DE LLEVAR LOS OFICIOS.- La toma de razón - debía hacerse en el libro correspondiente al lugar en - que estuviese situado el inmueble.

Por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos, se efectuaba la registración. Servía de base para llevar la a cabo la primera copia que diera el escribano que la hubiera --

(10) Curso de Capacitación Registral, Gobierno del Edo. de Méx., Toluca, Méx., 1982, Págs. 17 y 18.

otorgado, copia a la que se le anotaba al calce la mención del registro efectuado. Asimismo, el escribano debía anotar en el libro correspondiente los siguientes datos: fecha de instrumento, nombre y domicilio de los otorgantes, clase de contrato con sus respectivas características. Los efectos de la registración consistían en dar valor a esos actos ante los tribunales, valor del cual carecían aquéllos actos que no estuvieran registrados.

LA REAL PRAGMATICA DE 1768 recibió fuerte impulso con la implantación del Real Derecho de 1829, que introdujo el llamado impuesto de hipotecas, reformado a su vez por el Real Derecho de 1845; éstos dos documentos constituyen antecedentes inmediatos de la Ley Hipotecaria de 1845.

Finalmente, es la Ley de 08 de febrero de 1861, al reformar el sistema hipotecario, la que vino a instituir el Registro General de la Propiedad Inmueble, con base ya en los principios de publicidad, especialidad y determinación, con la finalidad de evitar la --

clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y, los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe.

III.— DERECHO GERMANICO.

La vida jurídica de los germanos se nutrió fundamentalmente del Derecho Romano; en esa virtud, Carral y De Teresa (11) nos manifiesta que tanto en el sistema romano como en el alemán, en materia de publicidad Inmobiliaria, hay cierta concordancia de adoptar variadas fórmulas y símbolos como principio de publicidad.

Al igual que en la época primitiva de Roma, la transmisión de bienes Inmuebles en los pueblos germanos sigue un carácter esencialmente formalista. Así pues, en el sistema germánico existieron dos formas de publicidad o instituciones denominadas "EL THINX Y LA AUFLASSUNG" equiparables la primera a "LA MANCIPATIO" y la segunda a "LA IN IURE CESSIO".

(11) Carral y de Teresa Luis, "Derecho Notarial y Registral" Edit. Porrúa, S.A. México, 1978, 4a. Edic. Pág. 241.

La primera de estas instituciones, es decir "THINX", el enajenante o vendedor entregaba simbólicamente al adquirente o comprador el inmueble materia de la operación, ante la asamblea popular o consejo comunal y, por este sólo hecho, el adquirente quedaba investido en la titularidad del inmueble (12). En cambio, en "LA AUFLASSUNG", éste tenía por objeto primordial la entrega de la cosa materia de la operación, la cual se realizaba ante un juez, y era este funcionario el que se encargaba de autenticar la investidura titular del derecho adquirido; aquí no se presenta la entrega simbólica de la cosa, sino que el transferente abandona el inmueble y el Juez proclamaba la investidura o auflassung; esto es, operaba una especie de contención procesal ficticia.

En ambos casos, los ritos simbólicos y las formalidades, fueron primero orales y después escritas, admitiendo el uso de tomar notas o incribir el acto de transmisión en los archivos judiciales o en los

(12) Roca Sastre, Ramón Marfa, "Derecho Hipotecario", Tomo I, -- Edit. Barcelona. 7a. Edición, Pág. 183.

consejos municipales, y más tarde, en libros especiales de registro (13) a los cuales se les dotó posteriormente de efectos; todo lo - - cual viene a constituir un verdadero y remoto antecedente de la actividad registral y de lo que actualmente conocemos como Registro Público de la Propiedad.

(13) Roca Sastre Ramón Marfa. Ob. Cit. Pág. 92.

IV.- DERECHO FRANCES.

En este país existió una clandestinidad absoluta respecto de las transmisiones de la propiedad de inmuebles, ya que la venta se realizaba sin la entrega real, con el consecuente peligro de que pudiera existir una venta anterior sobre el mismo inmueble, o bien, de que no hubiera la seguridad de que quien vendiera fuera el verdadero propietario, amén de que se podía dar también la posibilidad de que sobre el bien que se enajenaba recayera algún gravamen.

Sin embargo, en algunas provincias, como "ARTOIS", se garantizaba la operación al adquirente con la toma de posesión del inmueble o con la declaración que se hacía ante el Juez de la demarcación correspondiente.

En otras provincias, como "BRETAGNE" se introdujeron los llamados DECRETOS VOLUNTARIOS, mediante los cuales, el comprador de una finca, en caso de que ésta tuviera algún gravamen, --

convocaba a los acreedores manifestaran lo que a su derecho conviniera, y en consecuencia, se adquiriere el bien o la finca libre de todo gravamen. Este sistema se generalizó a pesar de los inconvenientes que tenía de no saber la fecha exacta de los créditos, de los cuales dependía la preferencia ante el otro.

En 1591, bajo el reinado de Enrique III, aparece la primera reforma para evitar esos males; se estableció un edicto declarando sujetos o registros a todos los contratos de compra-venta y de arrendamiento que excedieran de cinco escudos. Más tarde, este edicto fue derogado debido a la influencia de los grandes terratenientes de la época, quienes manifestaron un notorio interés porque continuaran ocultos los cargos que pesaban sobre sus haciendas y tierras.

En 1771, durante el reinado de Luis XV, se publicó el Edicto denominado "LIBERACIONES", así como una disposición de fecha 23 de junio de 1771, mediante los cuales se abolieron aquellas práct

ticas perjudiciales. (14)

Las llamadas "Cédulas de Ratificación", (Littles de Ratificación), facilitaron posteriormente la circulación de la riqueza inmueble, las cuales a la vez, constituyeron un medio seguro y poco costoso de saber si estaban gravados o no los bienes que se pretendían adquirir.

El efecto que producían aquellas cédulas, era que quienes las tomaban, tenían el carácter de propietario de la finca o bien adquirido, y libre de pagar los gravámenes contraídos por dueños anteriores. Para ésto, era necesario que el contrato de la transformación del inmueble se anunciara por edictos, para que todos los acreedores acudieran en un plazo de dos meses a enterarse en el protocolo y manifestar lo que a su derecho conviniera.

(14) Roca Sastre Ramón María, "Derecho Hipotecario", Tomo I, Séptima Edición Pág. 40.

V.- DERECHO AZTECA.

En el México precortesiano existieron diversas e importantes culturas; entre ellas, destaca la azteca, por ser el pueblo de los antiguos mexicanos el que denotaba mayor desarrollo cultural, hasta el momento de la conquista. No obstante, pese al desarrollo que alcanzaron, en el Derecho Azteca no encontramos una legislación como un cuerpo de leyes contenidas en códigos, debido a su falta de escritura.

En general, el derecho de los aztecas está impregnado de un espíritu religioso profundo, ya que alrededor de su religión politeísta giraba toda su actividad, tanto pública como privada.

La fuente histórica más valiosa para explicar el derecho de los aztecas lo constituyen los códigos como El Mendocino, El Rami--

rez y otros. En ellos, nos apunta el Dr. Angel María Garibay, -- (15) se hallaba un tejido de comentarios y relatos que expresaban con jeroglíficos y pinturas descriptivas y que eran aprendidos de generación en generación, los cuales no podían ser tergiversados por los tribunales.

En algunas de las leyes de los aztecas se notan rasgos de prudencia y humildad y gran celo por las buenas costumbres; en otras, un rigor extraordinario. (16)

Alonso de Zorita (17) afirma que entre los aztecas existió una serie de funcionarios judiciales y tribunales; mencionamos de entre

- (15) Garay Angel María, "Historia de la Literatura Náhuatl", Méx., D.F., 1953, Tomo 1, Pág. 461.
- (16) Clavijero Francisco Javier, "Historia de México y sus Conquistas", Edit. Durán y Cía. México, 1937, Tomo I, Pág. 360.
- (17) Zorita Alonso de, "Breve y Sumaria Relación de los Sres. de la Nueva España", Edit. UNAM, México, D.F. 1942, Págs. 51 y 52.

éstos últimos, por razones de nuestro trabajo, al TLAXZTITLA o Tribunal Supremo, que conocía de cuestiones de límites de tierra y sus fallos no eran apelables.

EL CALPULLEC.- Funcionario principal-, que era elegido en cada barrio o Calpulli, estaba asistido por un consejo de ancianos y a él incumbía principalmente la difícil tarea de la distribución y registro de las tierras en sus libros, por medio de cuadros figurativos y de jeroglíficos, en los que se asentaban todos los cambios que tenía lugar en el repartimiento de las tierras. (18)

A los Tlacuilos o Escribanos se les encargaba el llevar los registros de los territorios del imperio, en forma escrita y realista — en las pinturas de los códices. (19)

(18) Soustelles, Jaques, "La vida cotidiana de los Aztecas en vísperas de la conquista". Edit. Fondo de Cultura Económica, Méx. 1953, Pág. 55.

(19) Soustelles Jaques, Ob. Cit. Pág. 88.

Los aztecas pusieron gran interés en reglamentar todo lo relativo a la tierra y su cultivo, dado que en ella se encontraba su sustento principal. (20)

Las tierras se llegaron a dividir de la siguiente manera:

- 1.- Las del Rey propiamente "Tlatocalli"
- 2.- Las de los nobles "Pillalli"
- 3.- Las de los barrios "Calpullalli"
- 4.- Las de los guerreros "Milachnalli" y
- 5.- Las que servían para sufragar los gastos de culto de los dioses "teotlalpan". (21)

(20) Bobbio Norberto y Nicola Matteucci, "Enciclopedia Jurídica - - Omeba", Edit. Siglo XXI, Tomo XXIII, Méx., 1976, Pág. 922.

(21) Miranda Basurto Angel, "La evolución de México", Edit. Herre ro, S.A., México, 1969, Pág. 143.

Los aztecas pusieron gran interés en reglamentar todo lo relativo a la tierra y su cultivo, dado que en ella se encontraba su sustento principal. (20)

Las tierras se llegaron a dividir de la siguiente manera:

- 1.- Las del Rey propiamente "Tlatocalli"
- 2.- Las de los nobles "Pillalli"
- 3.- Las de los barrios "Calpullalli"
- 4.- Las de los guerreros "Milachnalli" y
- 5.- Las que servían para sufragar los gastos de culto de los dioses "teotlalpan". (21)

(20) Bobbio Norberto y Nicola Matteucci, "Enciclopedia Jurídica - - Omeba", Edit. Siglo XXI, Tomo XXIII, Méx., 1976, Pág. 922.

(21) Miranda Basurto Angel, "La evolución de México", Edit. Herrero, S.A., México, 1969, Pág. 143.

En principio, nadie era propietario de un trozo de tierra; -- ésta pertenecía bien al calpulli o a las instituciones públicas. No existía la propiedad privada del suelo, sino una propiedad colectiva con derechos individuales de usufructo. Sin embargo, se llegó a considerar al Tlatuani o Rey, como propietario absoluto de todo el territorio que comprendía el imperio azteca y podía cederla o donarla.

Todo hombre estaba dotado de un pedazo de tierra y tenía el deber de trabajarla. Esta regla sufrió excepciones, a medida que se acentuó la diferenciación de las clases sociales; así, los altos -- funcionarios, sacerdotes y comerciantes estaban exentos de trabajo agrícola.

La variedad de inmuebles, resultante de la clasificación o división de tierras antes citada, se regía por estatutos o normas diversas. (22)

(22) Mendieta y Núñez Lucio. "El Derecho Precolonial", Edit. Porrúa Hnos. y Cía., Méx. 1937, Pág. 34.

- 1.- Las que se aplicaban a las tierras de una ciudad, las llamaban al Tepetlalli.
- 2.- TECPANTLALLI, a las que se referían a las tierras del palacio real.
- 3.- TLATOCAMILLI, a las referentes de otros grandes señores y
- 4.- YAOYOTLALLI, a las tierras de guerra.

Así pues, atento a lo expuesto, si bien es cierto que en el -- Derecho Azteca no existió una institución como nuestro actual Registro Público de la Propiedad, también lo es, que en la legislación de los aztecas o mexicas, encontramos ya antecedentes importantes que aluden a una reglamentación muy sui géneris, acorde a ese momento histórico, relacionada con el registro y control de sus inmuebles, amén de los tribunales y funcionarios facultados para esa tarea.

V.- EN EL DERECHO VIGENTE CON RELACION AL CODIGO CIVIL ANTERIOR.

El antecedente inmediato de la Institución del Registro Público de la Propiedad, lo encontramos en los antiguos oficios de hipotecas, cuyo origen data del año 1768, que con determinante influencia española fueron introducidos en la Nueva España, obedeciendo_ ello a la preponderancia de acumulación de bienes y sus necesarias garantías hipotecarias dentro del contexto económico colonial.

En el año de 1812, siendo aún virreyes de la Nueva España — Francisco Venegas y Juan Ruiz de Apodaca, entró en vigor, en forma precaria la Constitución de Cádiz. Las Cortes Españolas, como poder legislativo, expidieron el 09 de octubre de 1812 un decreto — sobre arreglo de Tribunales y sus atribuciones, que concedía a las audiencias, en los artículos 13 y 23, el conocimiento de todo lo relacionado a la materia de escribanos, alcaldes y por tanto, a los -- oficios de hipotecas.

Posteriormente en el año de 1828, surge en México, el primer "Código Civil para el Gobierno del Estado libre de Oaxaca", el - - cual no dedicó artículo alguno al oficio de hipotecas; seguidamente, en 1829 se publicó el "Proyecto de Código Civil de Zacatecas" que en un un capítulo bajo el nombre "Del Registro de Hipotecas", en los artículos 1758 al 1761 regulaba esta Institución. Siendo que este Código no entro en vigor.

Durante el año de 1870, se inicia la labor codificadora en México, y así tenemos el nacimiento del Código Civil de ese mismo año, y que se traduce en una serie de estudios realizados por diferentes comisiones. Como un breve antecedente del Código Civil de -- 1870 se señala que, durante su gobierno itinerante, el Presidente Benito Juárez, que en aquél entonces se encontraba en la Ciudad de Veracruz, (1858) dió instrucciones al Doctor Sierra, para la redacción de un proyecto del Código Civil Mexicano; el citado doctor se trasladó a la Ciudad de Mérida con el objeto de realizar esa labor, tomando como Códigos de referencia para el desarrollo del - -

Código Civil, el Código Francés, el proyecto del Código Civil Español, publicado como motivos, concordancia y comentarios del Código Civil Español.

Este trabajo lo tituló el Doctor Justo Sierra como "Proyecto — del Código Civil Mexicano"; dicho proyecto se componía de: Libro Primero.- (de las personas); el Libro Segundo.- (de los bienes de la propiedad y sus diferentes modificaciones); el Libro Tercero.- (no llegó a editarse) y el Libro Cuarto.- (de las sucesiones), estaba ya elaborado y listo para la corrección de estilo, de ahí que se haya integrado una comisión formada por Mariano Yañez, José María Lafragua, Isidro Montiel Duarte y Joaquín Egua y Lis.

Una vez revisado el proyecto fue aprobado por el Congreso — de la Unión por decreto del 8 de diciembre de 1870, y entró en vigor el 1ro. de marzo de 1871, bajo el título de "Código Civil para el Distrito Federal y territorio de Baja California".

La exposición de motivos de este Código, en la parte relativa al Registro Público de la Propiedad manifiesta lo siguiente: "Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la Comisión a fin de hacer seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo; pero la comisión ha creído que bastaba establecer las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo".

Como se puede observar con claridad, el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870, fue el primero en su género dentro de la legislación mexicana que institucionalizó el Registro Público.

En el año de 1871, y durante el gobierno del Presidente Benito Juárez, se expidió el 28 de febrero del mismo año, el Reglamen-

to del título XXIII del Código Civil y que contenía 86 artículos repartidos en cinco títulos, todos ellos normativos del quehacer registral, ordenando que se instalara una oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", en la capital, otra en Tlalpan y además en la sede de los poderes del territorio de Baja California, dicho Registro dependía del Ministerio de Justicia; siendo que dicho Registro se instaló en la ciudad de México la primera oficina, siguiéndole la de Tlalpan y posteriormente, al crearse los juzgados de primera instancia, funcionaron a cargo de los jueces respectivos, los Registros Públicos de la Propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

En el año de 1884, se abroga el Código Civil de 1870, que - había regido prácticamente en todo el país, a través de la creación del nuevo que mantenía la misma línea, introduciendo reformas de - escasa significación sin que llegara a expedirse otro Reglamento, - por lo cual siguió en vigor el del 28 de febrero de 1871.

Este Código Civil destacaba la necesidad de crear una oficina registral en toda población donde hubiera Tribunal de Primera Instancia y se integraba por cuatro secciones, siendo los siguientes:

- 1.- La relativa a títulos traslativos de dominio.
- 2.- El registro de Hipotecas.
- 3.- Registro de Arrendamiento.
- 4.- Registro de Sentencias.

Tanto el Código Civil de 1871, como el de 1884 establecieron el sistema declarativo y consagraron el llamado principio de publicidad, organización que perduró hasta el año de 1921 en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal. (23)

(23) Colón Sánchez Guillermo "Actualización Registral en México", - Dirección General del Registro Público de la Propiedad, México, 1982, Págs. 25 - 37.

C A P I T U L O I I

PRINCIPIOS JURIDICOS QUE RIGEN EL SISTEMA REGISTRAL.

Todo sistema registral se funda en una serie de principios -- que dotan a sus normas de un sentido unitario. Esos principios -- no son proposiciones ciertas, sino más bien creaciones técnicas, pa- ra lograr en la realidad la finalidad específica perseguida por la -- Institución del Registro Público.

Es difícil precisar a ciencia cierta una definición exacta de los principios registrales; sin embargo, se pueden definir como los requisitos o presupuestos por virtud de los cuales una relación jurf- dica es susceptible de penetrar en el mundo jurídico específico a -- través del Registro. Pero no hay que perder de vista que la pala- bra principio tiene amplio significado, por ello diremos que, "prin- cipio" es el primer instante del ser de una cosa, y profundizándo- se un poco más, decimos que principio, es la razón que sirve de -- fundamento para discutirse en cualquier asunto, la causa primitiva de una cosa, o aquello de lo cual proviene o se origina otra.

El Lic. Luis Carral y de Teresa, dice que los principios registrales, a los que él denomina principios, son: "Las orientaciones - capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral". (1)

Antes de entrar a la exposición de los principios registrales, es bueno aclarar que la doctrina española los denomina "Principios Hipotecarios", en virtud de que la Ley Hipotecaria, es la que regula los derechos reales y el Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien, es complicado determinar cuáles y cuántos son los Principios Registrales, debido a que los mismos están relacionados - unos con otros; sin embargo, la mayor parte de los tratadistas han determinado en cuanto a su número, por lo cual en el presente tra

(1) Carral y de Teresa Luis, "Derecho Notarial y Registral". Edit. Porrúa, S.A. Méx., 1978, 4a. Ed. Pág. 241.

bajo explicamos los Principios Registrales que contempla nuestro -- sistema registral.

El maestro Roca Sastre, establece como Principios Registrales_ los siguientes: (2)

- | | |
|---------------------|--------------------|
| 1.- Publicidad | 2.- Inscripción |
| 3.- Especialidad | 4.- Consentimiento |
| 5.- Tracto Sucesivo | 6.- Rogación |
| 7.- Prioridad. | 8.- Legalidad. |

En estos principios se basa nuestro sistema registral, y dada_ la importancia que representan, realizaremos un estudio de cada -- uno de ellos en forma particular.

- (2) Roca Sastre Ramón María "Derecho Hipotecario", Tomo I Edít. Barcelona 7a. Ed. Pág. 183.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Es considerado como el principio registral por excelencia y — tiene su fundamento legal en el artículo 3001 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, y que a la letra reza: "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen". (3): Este artículo señala la obligación de los encargados del Registro de hacer posible la publicidad de los actos, por conducto de dicha Institución.

(3) Código Civil para el Distrito Federal Edít. Porrúa, S.A., México, 1991 59a. Edición Pág. 520.

Es muy importante entender el carácter que reviste el principio de publicidad registral; esto no quiere decir que un documento o título, tenga que ser objeto de publicidad a través de los medios de información o de comunicación social, sino que la finalidad de este principio registral, es manifestar el deseo de una persona interesada en registrar una propiedad inmueble, de que ésta sea inscrita en la dependencia con carácter público, debida y oficialmente constituida.

La finalidad de la publicidad no deja que los actos jurídicos — queden ocultos, evitando con esto, que el contratante de buena fé adquiera sin su consentimiento cargas o gravámenes que pudiese — traer consigo la propiedad, esto es, permite al adquirente conocer el "estado jurídico" del bien que se trata de adquirir.

De todo esto se desprende que no podrá tener mejor derecho sobre un bien, el que no ha inscrito, que aquel que ha practicado una inscripción sobre dicho bien, que al hacerlo está permitiendo —

con ésto, que toda persona pueda enterarse de su contenido y por ende que le respeten dicho derecho.

El registro manifiesta la situación jurídica de los bienes inmuebles, de ahí, que toda persona en uso de sus facultades constitucionales, tiene el derecho de requerir la exhibición de los asientos registrales, y obtener constancias relativas de los mismos, tal y como lo contiene el artículo 3001 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que ya transcribimos anteriormente.

En nuestro sistema, lo no registrado sí existe, y produce todos sus efectos entre los otorgantes, pero nunca contra terceros; - tal y como lo dispone el artículo 3007 del Código ya mencionado, el cual textualmente dice: "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero". (4)

(4) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. Pág. 522.

La publicidad se consolida a través de otros principios, como el de legitimación, considerados en su conjunto por el Maestro Carral y de Teresa, como los principios de mayor trascendencia jurídica.

PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

Primeramente diremos que la palabra inscripción proviene del latín "Inscriptio", que significa "consignación gráfica de algo para su constancia". Asimismo, podemos entender como inscripción, todo asiento realizado en el Registro Público; también significa el acto mismo de inscribir.

En relación a la obra del tratadista Guillermo Colín Sánchez — "Inscripción" se traduce en la materialización del acto por medio de la escritura en los libros correspondientes, para que de ese modo produzca efectos jurídicos. (5)

(5) Colín Sánchez Guillermo "Procedimiento Registral de la Propiedad" Edit. Porrúa, S.A., México 1972, Pág. 51.

De conformidad con esta definición, y la cual consideramos --
acertada, el registrador con este principio, deja constancia fehaciente
de la legalidad del acto jurídico, permitiendo con esto la publicidad
del mismo, y por ende, estará produciendo efectos contra terceros.

En nuestro sistema registral, la inscripción es eminentemente_
declarativa, porque se limita simplemente a publicar el acto que ex
traregistradamente ha nacido; así, al inscribirse los derechos que --
han nacido, adquieren mayor firmeza y protección por la exactitud
y fuerza probatoria de que son investidos al registrarse.

Por otra parte, cabe mencionar lo enunciando por el artículo -
3007 del Código Civil para el Distrito Federal, estableciendo que --
"los documentos que conforme a este código sean registrables y no
se registren, no produzcan efectos en perjuicio de terceros".(6)

(6) Código Civil para el Distrito Federal. ob. cit. Pág. 522.

Como se desprende del contenido del artículo anterior, es importante señalar que con el simple acuerdo de voluntades de las partes nace el negocio jurídico, y se hace muy necesaria su inscripción en el Registro Público, para surtir dichos efectos.

Tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, siendo esta primera inscripción la de dominio, la cual irá soportando las demás inscripciones de acuerdo a las transacciones de que sea objeto el inmueble.

Esto nos lleva a establecer que la primera inscripción es la base o el eslabón esencial sobre el cual gravitan una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras y que permitirán conocer la situación real de la finca.

El interés principal sobre este tema estriba en precisar si la inscripción constituye un factor o requisito esencial para que el negocio jurídico produzca el efecto perseguido. Así que la inscrip—

ción puede ser constitutiva, aquélla que supone un acto indispensable para que se produzca la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales; y es declarativa cuando sólo -- viene a ratificar una transmisión que ya se ha realizado fuera del -- Registro. De acuerdo con la primera especie, la adquisición se complementa con la inscripción; en cambio en la segunda, la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales, es -- producida por el acto sin necesidad de que el mismo quede registrado.

El registro se limita a realizar la anotación del acto que extraregistralmente ha dado ya nacimiento al derecho que se inscribe, es decir, declara, exterioriza y publica lo que ya existe en la realidad jurídica, y le da un carácter legitimador a lo que publica.

El registro no es obligatorio entre las partes contratantes, pero sí es conveniente que hagan uso de él para que queden tutelados -- por los beneficios que éste otorga, y la operación que hayan celebrado surta todos sus efectos en contra de terceros.

Ejemplo de lo anterior lo constituye el artículo 2919 del Código Civil al contemplar que "La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre del registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, -- cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria". (7)

Podremos completar la idea anterior con el artículo 2925 del -- Código Civil y que a la letra dispone: "Todo hecho o convenio entre las partes que puede modificar o destruir la eficacia de una -- obligación hipotecaria anterior, no surtirá efecto contra tercero si no se hace constar en el Registro por medio de una inscripción -- nueva; de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, -- según los casos". (8)

(7) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. Pág. 503.

(8) Idem. Idem. Ob. Cit. Pág. 504.

Estos artículos expresan que siempre que exista un acto relacionado con la hipoteca necesita registrarse para que surte efectos contra terceros, por lo que se desprende, que la inscripción entre las partes es voluntaria, pues el titular no está obligado a registrar su derecho; sin embargo, lo que desea el titular, es que su derecho surta efectos en contra de todo el mundo y no sólo entre las partes contratantes, y para ello tendrá que registrarlo; por lo que se puede señalar que la inscripción en el derecho no es obligatoria pero sí indispensable.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Este principio nació como una reacción de las hipotecas, y abarca todas las situaciones que se refieren al Registro, ya que implica la determinación de los inmuebles sobre los que recaen los derechos reales, con todas las circunstancias necesarias para darlos a conocer, aplicándose también a la persona que puede ejercerlos. A este principio también se le conoce con el nombre de Principio de Determinación, denominación surgida de la necesidad de determinar — con precisión la finca sobre la cual recaen los derechos, así como — por la amplitud que el mismo ha alcanzado.

Por otra parte, se puede afirmar que el ámbito abarcado por el principio de especialidad es cada vez más extenso, mejor dicho, las sencillas reglas han evolucionado, y ya no se concretan a la exigencia de una mayor precisión al describir la finca.

Para lograr el propósito de este principio, el Registro debe — llevarse por fincas, describiéndolas con sus características, calidades y destino; determinar la naturaleza y alcances de los derechos

que recaen sobre la finca y fijar claramente al adquirente del derecho inscrito, individualizándolo; es decir, que cuando haya uno o más copropietarios es necesario señalar la parte alícuota correspondiente a cada uno.

El artículo 3061 de nuestro Código Civil, establece las circunstancias que los asientos de inscripción deberán expresar, y que son los siguientes:

- I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento;
- II.- La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;

- III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título;
- IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, 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 aquéllas 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. (9)

PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Antes de entrar al campo del Derecho Registral, es necesario estudiar el consentimiento dentro de la rama del Derecho Civil, por ello, entendemos que el consentimiento es uno de los elementos esenciales para la existencia de un contrato, el cual se perfecciona con la simple manifestación de aquél.

Entendemos por consentimiento, el acuerdo entre dos o más voluntades acerca de la producción o transformación de derecho y obligaciones. (10)

(9) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. Pág. 539.

(10) De Pina Vara Rafael, "Diccionario de Derecho". Edit. Porrúa, S.A., México, 1975 4a. Edic. Pág. 147.

Para que pueda ser inscrito un acto jurídico, es necesario el consentimiento del transferente, que únicamente puede ser el titular de ese derecho.

En el Derecho Registral, para que una inscripción se realice, debe existir el consentimiento del que va a ser afectado en su derecho, y como sólo puede consentir quién pueda disponer, éste será siempre el verdadero titular registrado.

Existe una excepción en cuanto a que no sólo se puede realizar la inscripción con el consentimiento del titular, sino que también puede consentir un órgano jurisdiccional.

El principio del consentimiento se ha manifestado en la necesidad de que para transmitir el dominio o constituir un derecho real, concorra al consentimiento del que transfiere el del que adquiere, - o al menos del primero, dirigido precisa y exclusivamente a tal bien, y seguido de la inscripción en el propio registro.

En lo que respecta a la materia registral, podemos entender al convenio como la obligación entre las partes de entrega el bien en forma ficticia o simbólica, ya que en la misma entrega va implícito el propio consentimiento y ésta resulta suficiente para producir la transmisión de la propiedad, y por lo menos, el consentimiento de cancelar el asiento de quién transfiere o resulta perjudicado en su derecho.

La inscripción en el Registro sustituye la entrega material o corporal de la cosa, o sea la inscripción sustituye al "corpus".

El Código Civil dispone en su artículo 1796 que, "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquéllos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que,

según su naturaleza, son conforme a la buena fe, el uso o a la --
Ley" (11).

El artículo 3030 del mismo ordenamiento enuncia: "Las inscrip-
ciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las -
personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán_
no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisi-
tos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por dis-
posición de la ley o por causas que resulten del título en cuya vir-
tud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no -
requiera la intervención de la voluntad" (12).

Por otra parte, cabe señalar que el propio artículo 3035 del --
Código antes citado, señala otro caso al observar que "Las anota--
ciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los -

(11) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. Pág. 326.

(12) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. Pág. 528.

tres años de su fecha, salvo aquéllas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por manmandato de las autoridades que los decretaron, podrán prorogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento". (13)

De lo anteriormente descrito, se puede afirmar, tal y como lo sustenta el tratadista Colfín Sánchez, que en nuestro sistema registral, la inscripción debe basarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular registral. (14)

(13) Ob. Cit. Pág. 529.

(14) Colfín Sánchez Guillermo, "Procedimiento Registral de la Propiedad" Edit. Porrúa, S.A. México, 1972, Pág. 51.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

También denominado tracto continuo, este principio protege al titular registral de su derecho, ya que no podrá haber ningún cambio sobre su derecho, sin el consentimiento de él, de tal manera — que con este tracto sucesivo se llevará un control de todo lo que ocurre con el derecho.

El primer presupuesto de la inscripción, es la presentación de un título inscribible. El segundo está constituido por la exigencia de que exista previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue, o en cuyo nombre sea otorgado el acto de inscribir.

Para iniciar el proceso de inscripción no sólo se requiere la presentación del título de asiento, de tal forma que los sucesivos derechos a registrar se sigan los unos a los otros de modo que el

adquirente de hoy sea el transferente del mañana.

El principio de tracto sucesivo, exige que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado, aparezcan en el registro íntimamente eslabonados ó enlazados entre el vendedor y el comprador.

El tracto sucesivo, obedece a la finalidad de organizar los asientos de manera que expresen, con toda exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato.

El maestro Roca Sastre, considera que el tracto sucesivo se cumple en dos formas posibles:

La primera de ellas llamada tracto formal, destinado un asiento dispensable a cada acto registral. Por eso, no se permitirá la

inscripción del derecho en favor de persona alguna si no aparece inscrito el del transferente en su asiento correspondiente. En este presupuesto el principio actúa como requisito de previa inscripción; el segundo de ellos denominado tracto abreviado o comprimido consignando en un mismo asiento varios ordenadamente registrales, esta forma sólo se permite en casos excepcionales. (15)

Tanto el primer presupuesto como el segundo, 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).

La finalidad especial de este principio es ordenar los asientos para que reflejen los sucesivos cambios de naturaleza jurídica. Del

(15) Roca Sastre Ramón Marfa "Derecho Hipotecario". Ob. Cit. Pág. 331 y 332.

principio de tracto sucesivo se puede decir: Que para cambiar la titularidad debe constar que el asiento del transmitente, sea anterior a la inscripción del adquirente.

Que no podrá inscribirse un gravamen sin que previamente o a la vez esté registrado la finca sobre la cual recae.

Que es indispensable que el derecho que se va a cancelar - obre inscrito con anterioridad.

En nuestro derecho este principio está consagrado, aunque de un modo genérico, en nuestra legislación civil, así el artículo 3019 establece "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar - previamente inscrito o anotar 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" (16).

(16) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. Pág. 526.

Como se desprende de la disposición anterior este principio logra la concordancia del mundo real con el mundo registral, exigiéndose para ello un registro continuo en el que, el transferente de hoy, fue el adquirente de ayer, y el titular inscrito será el transferente del mañana.

Este principio ha sido adoptado por los sistemas de folio real, en donde se puede apreciar el historial jurídico de cada finca.

En el Distrito Federal, tal principio tiene plena vigencia ya -- que en él, la unidad básica del sistema registral, está constituido por finca.

PRINCIPIO DE ROGACION.

Este principio consiste en la petición de la parte interesada, bien por mandato judicial o administrativo, dirigido al Registro a fin de que se proceda a la inscripción de un acto, ya que el pro--

pio registrador nunca debe proceder de oficio aunque tenga conocimiento de que un título debe inscribirse; dicho procedimiento se inicia con la presentación del título al propio Registro Público.

En nuestro Derecho, este principio se encuentra consignado - en el artículo 3018 del Código Civil vigente, y que a la letra dice: "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público - - pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro serán devueltos los documentos al que los - presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número". (17) De lo previsto en tal precepto, se satisface el Principio de Rogación, ello con la simple presentación del título no sien-

(17) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. Págs. 525-526.

do necesaria petición escrita o verbal dirigida al registrador, quién queda obligado a iniciar el trámite registral y a extender un asiento de presentación en el libro diario, sin perjuicio de que en su oportunidad, al calificar el título, inscriba en definitiva, o bien suspenda o niegue el registro.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Este principio también denominado de rango, se encuentra regido esencialmente por la regla de derecho romano "Prior tempore potiore jure", sólo que en lugar de decir, "el primero en derecho, es primero en tiempo". La regla se transforma en "Es primero en derecho el primero en registrar".

Se ha definido así el principio de prioridad como aquél en virtud del cual el acto registrado que primeramente ingresa al Registro, tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el título fuese de fecha anterior.

Tratándose de derechos incompatibles, este principio actúa en forma terminante, dejando al margen a todos los que no se hayan - inscrito en primer término, en cambio tratándose de derechos compatibles actúa en el sentido de prioridad o rango. Ejemplo de este principio, se da cuando existen dos o más títulos contradictorios; - dichas contradicciones pueden ser de dos tipos:

1.- Porque se trata de dos derechos cuya existencia sea im posible, esto es, dos ventas de una misma finca donde se aplicará el principio de que el que es primero en tiempo primero es en derecho, esto es, el primero en tiempo que registre será el primero en derecho.

2.- Que se trate de derechos que aunque pueden coexistir exijan un puesto diferente, ejemplo.- Dos hipotecas sobre una misma finca, aquí sí pueden coexistir ambos, pero con diferente rango.

El artículo 3013 del Código Civil, establece "La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se -

determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución". (18)

Uno de los casos más frecuentes, es el que establece el artículo 2266 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice: "Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, prevalecerá la venta primera en fecha". (19)

El artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, establece: "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 o

(18) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. Pág. 523.

(19) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. Pág. 395.

autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas 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 citado 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 presentación del aviso. Si éste se da dentro -- del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, -- sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efecto desde la fecha en que fue presentado y según -- el número de entrada que le corresponda.

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 terceros desde la -- fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de en-- trada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos pla-- zos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que -- se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado,

deberá dar el aviso preventivo, con vigencia por noventa días, el notario, el Registrador o el Juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los Notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el Registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere."(20)

PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Este principio impone que los títulos que pretenden ser inscritos en el Registro Público sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, con el fin primordial de que sólo tengan acceso los títulos que sean válidos, perfectos y verídicos.

(20) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. Pág. 524.

En nuestro sistema declarativo, el artículo 3010 del Código Civil señala "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito". (21)

En principio tienen aplicación en nuestra materia a través de la calificación registral, acto mediante el cual el Registrador vigila que los documentos que contienen los actos jurídicos ahí consignados se ajusten al marco jurídico, mediante la reunión de los requisitos exigidos por la Ley.

La función calificadora base del principio de legalidad registral tiene su órgano propio y que es el Registrador de la propiedad, al ejercer éste la función calificadora, hace efectivo el mencionado principio.

(21) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. Pág. 522.

El principio que nos ocupa, es excluyente con otros títulos de propiedad celebrados fuera del primero en rango. Por lo tanto, -- obstaculiza la entrada del Registro de títulos defectuosos o imper--fectos pero sí crea concordancia, coincidencia y similitud entre el mundo real de la propiedad con el mundo registral.

Por lo tanto, se denominará así, porque presume que todo lo_ registrado es un hecho absolutamente válido legalmente y que nadie puede atentar contra ellos. El medio de probar su legalidad es some--ter los títulos a examen, y éste es lo que se le llama calificación re--gistraal.

Las facultades que otorga el artículo 3021 del Código Civil son los siguientes "Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscrip--ción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos si--guientes:

1.- Cuando el título presentado no sea 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 quiénes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

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

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

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

VII.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables."(22)

Atento a lo señalado en este artículo, los registradores son absolutamente requisionales de tal manera que, cuando el proceso de calificación ejercida por ellos no se presentara ordenadamente y cumpliendo con todas las condiciones que establece el Código Civil y el Reglamento del Registro Público éstos podrán ser suspendidos o denegados.

(22) Código Civil para el Distrito Federal. Ob. Cit. Págs. 526-527.

C A P I T U L O I I I

**ORGANISMOS REGULADORES DE LA TENENCIA
DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL.**

Antes de avocarnos directamente a la función que realizan los organismos señalados en el presente capítulo, cabe destacar que -- los mismos fueron creados por la infinidad de asentamientos humanos irregulares, y que su mayor parte se localiza en el propio Distrito Federal.

Dichos asentamientos obedecen a las necesidades de los individuos de agruparse en un número indeterminado y necesario, para formar una sociedad donde desarrollarse político-socioeconómicamente, y alcanzar las metas propuestas; y al respecto cabe citar que:

"El acelerado crecimiento de la población de muchas grandes ciudades del mundo, entre las que figuran varias de Latinoamérica, y el consiguiente incremento de los déficit de escuelas, transporte,

viviendas, empleos y servicios que desde hace tiempo son causas de creciente preocupación para los gobiernos del mundo, y en especial de los países en desarrollo, indujeron a la Asamblea General de las Naciones Unidas a efectuar una conferencia a escala mundial donde se examinarán los problemas de los asentamientos humanos. A fines de 1973, la Asamblea decidió por resolución 3128 (XXVIII) aceptar el ofrecimiento del Gobierno del Canadá, para que la conferencia se celebre en conjunto con una exposición del 31 de mayo al 19 de junio de 1976 en la Ciudad de Vancouver". (1)

De la constitución de los asentamientos humanos en el Distrito Federal, cabe mencionar que la aparición de un gran número de ciudades perdidas a partir de la década de los 60', vinieron a constituir el problema alarmante de asentamientos no controlados por el -

(1) Silva Herzog Jesús, "Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda", Edit. Porrúa, México, 1977. Pág. 235.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

- 79 -

Estado, lo que generó la evasión al catastro y al pago de sus respectivos impuestos. Asimismo, es de hacer notar que dentro y fuera del Distrito Federal, existe una gran concentración de comunidades marginadas, que en la actualidad se conocen como cinturones de miseria o ciudades perdidas, estos asentamientos humanos se les dá el nombre también de olvidados, cuyas viviendas edificadas por casuchas de madera y láminas de cartón, son deficientes de gran parte de materiales de construcción y mano de obra de baja calidad, poniendo en peligro la vida y salud de quienes las habitan, destacando que su origen tiene diversas causas, pero en su mayoría nacen de la pobreza y de la necesidad.

Por otra parte, la ocupación masiva de terrenos agrícolas, llevadas a cabo por paracaídas (individuos que se dedican a tomar sorpresivamente terrenos no cultivables), quienes se asientan en forma precaria, espontánea y sin planificación ni control adecuado al suelo, lo cual da origen a núcleos no conurbados. Otros asentamientos se inician en diversos tipos de terreno, a instancias de líderes corruptos respaldados por asociaciones o partidos políticos.

Los predios de origen privado, ocupados, lotificados y subdivididos en forma clandestina, traen como consecuencia la creación de las llamadas colonias proletarias y de aquí también surgirán las ciudades perdidas conocidas como tapones de vialidad.

En la invasión de terrenos, no importa quién o quiénes sean los propietarios, pues pueden haber tres posibilidades; que sean de propiedad pública (del D.D.F.), propiedad particular o ejidos.

El desarrollo de los asentamientos humanos ha ido tomando diferentes cauces, ya que la mayoría de los habitantes que adquieren un pedazo de tierra donde edificar su vivienda, tarde o temprano, buscarán la legalización de la propiedad a través de la regularización. Por ser el medio más económico para obtener la seguridad jurídica del inmueble que ocupan, en programas preestablecidos por el Estado; y para tal efecto, el propio Estado ha tratado de dar solución a tan grave problema, es por ello que se crearon algunos organismos reguladores de la tenencia de la tierra, a los cuales les fue encargada la solución de la problemática que aqueja a un gran

número de habitantes de esta ciudad, tal y como se señaló con antelación, de las cuales señalaremos solamente algunas y que son:

A) Oficina de Colonias y Subdirección de Colonias.

La Oficina de Colonias surgió por acuerdo del Regente de la Ciudad el 13 de mayo de 1941, y cuyo objetivo primordial era la atención de colonias con la intervención del propio Departamento del Distrito Federal.

En diciembre de 1970, la Oficina de Colonias, se transformó en Subdirección de Colonias, dependiente de la Dirección General de Promoción de la Habitación Popular, atendiendo todos los problemas relativos a los núcleos urbanos populares que se localizaban en la ciudad de México.

B) "INDECO"

El 20 de febrero de 1971, se creó el Instituto Nacional

para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular, y tenía como funciones primordiales el proponer a las autoridades respectivas en cada caso, las normas urbanísticas, arquitectónicas y de edificación, que determinarían las políticas más adecuadas para el desarrollo de la comunidad rural y de la vivienda popular; - propiciaba la construcción de viviendas a bajo costo, - edificios multifamiliares y zonas habitacionales para trabajadores de escasos recursos.

C) Dirección General de Habitación Popular.

Con posterioridad y con reformas a la Ley Orgánica -- del Departamento, se creó la Dirección General de Habitación Popular, con un programa más restringido y cuya finalidad era la de elaborar programas de habitación y administrar las unidades habitacionales, propiedad -- del Departamento del Distrito Federal.

D) Procuraduría de Colonias Populares.

La procuraduría de colonias fue creada el 29 de diciembre de 1972, dependiente directamente del Departamento del Distrito Federal, y atendiendo desde entonces el problema integral de la irregularidad urbana, proponiendo normas y elaborando programas para su rehabilitación e incorporación consecuente al sistema registral.

E) "FIDEURBE"

Se constituyó un importante fideicomiso de interés social para el desarrollo urbano de la ciudad de México, - "FIDEURBE" en el que actuaba como fideicomitente el Departamento del Distrito Federal y el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos como fiduciario; éste organismo inició la regularización de predios mayormente de origen ejidal y comunal, y fue creado el 31 de mayo de 1973, posteriormente mediante acuerdo del 28 de junio de 1977, que dió origen a "CODEUR", se dispuso - su liquidación.

F) "CODEUR"

Para coordinar la acción de esos organismos, cuya actividad se dispersó con el tiempo, por acuerdo presidencial del 28 de junio de 1977, se creó la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, "CODEUR", que fue un organismo técnico desconcentrado del Departamento del Distrito Federal y entre algunas de sus facultades y atribuciones se contemplaba la de solicitar y tramitar las expropiaciones por causa de utilidad pública, de inmuebles y terrenos ejidales y comunales destinados a la ampliación de fundos legales o zonas urbanas de desarrollo en el área del Distrito Federal, así como intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados, o susceptibles de destinarse a la habitación popular u otros fines de desarrollo urbano.

Este organismo fue cancelado por el artículo segundo - transitorio del reglamento interior del Departamento del

Distrito Federal de fecha 16 de enero de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 del mismo mes y año.

**I.- DIRECCION GENERAL DE RECURSOS TERRITORIALES
(D. G. R. T.)**

Por acuerdo de fecha 18 de agosto de 1977, dictado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, se estableció que correspondería a la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, - el desempeño de las atribuciones que la Ley Orgánica del Departamento confería a las Procuradurías de Colonias Populares y a la Dirección de Regularización de la Tenencia de la Tierra, la que en mayo de 1978 y para cumplir plenamente con el programa de regularización de la tenencia de la tierra, se transformó en la Dirección de Recursos Territoriales (D. R. T.).

Las atribuciones jurídicas de la Dirección General de Recursos Territoriales provenían del Decreto que creó a "CODEUR": sin embargo, desde el año de 1980 administrativamente dependió de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, quien coordinaba las acciones integrales de regularización. (2)

Posteriormente el 16 de enero de 1984, se expidió el Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 del mismo mes y año, y en el cual se dispuso en su artículo segundo transitorio, la abrogación del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, así como el acuerdo por el que se creó la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del 28 de junio de 1977; debido a lo anterior, la Dirección de Recursos Territoriales deja de formar parte de la estructura de CODEUR, para convertirse en la Dirección - -

- (2) Colín Sánchez Guillermo. "Actualización Registral en México", Dirección General de Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. 1982, Pág. 503.

General de Regularización Territorial, con las funciones y atribuciones jurídicas propias consignadas en dicho reglamento interior y que a continuación se enuncian:

ARTICULO 16.- Corresponde la Dirección General de Regularización Territorial:

- I.- Intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados o susceptibles de destinarse a la habitación popular u otros fines de desarrollo urbano;
- II.- Asesorar a los habitantes de las colonias y zonas urbanas del Distrito Federal para la solución de sus problemas relacionados con la tenencia, titulación, construcción, y en general con la propiedad y posesión del inmueble;
- III.- Proporcionar a solicitud de los Delegados, los elementos técnicos disponibles para evitar la invasión de predios o para obtener su desalojo mediante el ejercicio de las acciones judiciales o administrativas que procedan;

- IV.-** Llevar el registro de las colonias y zonas urbanas populares, así como de las asociaciones que integren sus habitantes;

- V.-** Ser el conducto del Departamento del Distrito Federal - ante la Secretaría de la Reforma Agraria y la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra para todos los efectos relacionados con la regularización de la tenencia de la tierra;

- VI.-** Regularizar y rehabilitar las colonias y zonas urbanas, con la colaboración de las Delegaciones y sus habitantes;

- VII.-** Emplear en el cumplimiento de sus atribuciones, los recursos y medios de apremio que legalmente procedan;

- VIII.-** Actuar cuando a su juicio convenga y a solicitud de la parte interesada, como árbitro y conciliador de los conflictos sobre la propiedad inmueble que se presenten - en las colonias y zonas urbanas populares;

- IX.-** Coadyuvar con las Delegaciones del propio Departamento, con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, así como con los gobiernos de los Estados y Municipios, de acuerdo a instrucciones expresas del Jefe del Departamento del Distrito Federal, para la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas populares;
- X.-** Proponer y elaborar el proyecto de expropiación por causa de utilidad pública, de aquellos predios donde se encuentren asentamientos humanos irregulares, salvo de aquellos que sean de origen ejidal o comunal, los que se tramitarán por conducto de la Secretaría de la Reforma Agraria, y
- XI.-** Aplicar en el área de su competencia las disposiciones legales y administrativas relacionadas con rehabilitación, regularización o desarrollo urbano" (3).

(3) Reglamento del Departamento del Distrito Federal.

II.- COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (C.O.R.E.T.T.)

La comisión para la regularización de la tenencia de la tierra, es la encargada de llevar a cabo la regularización de los terrenos - ejidales y comunales ocupados de manera irregular.

Esta comisión fué creada debido a la necesidad de controlar en alguna forma la proliferación de asentamientos humanos irregulares, en terrenos de origen ejidal o comunal, y como una medida para de terminar con la multiplicidad de organismos encargados de la regularización.

Por ello, en el acuerdo presidencial del 07 de agosto de 1973, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 20 del mismo mes y año, nace el Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, con el fin de realizar un programa Nacional y prever la

disponibilidad de espacios para el debido crecimiento urbanístico de las poblaciones, en consideración a que el elevado incremento demográfico del país, y la migración de los habitantes del campo a la ciudad, ha ocasionado en muchas de nuestras ciudades, entre otros problemas, controversias sobre la tenencia de la tierra, posesiones al margen de la ley, ausencia de servicios públicos, vivienda sin las condiciones satisfactorias mínimas y otros fenómenos similares; resultando indispensable una política tendente a la resolución de esos problemas, mediante la adopción de todas las medidas aconsejables para regular y prevenir el desarrollo urbano e impedir los asentamientos ilegales en terrenos sujetos al régimen ejidal o comunal, y por tanto fuera del comercio, por lo que imposibilitan que se efectúen desarrollos urbanos con arreglo a la ley.

Para ello debieron tomarse todas las medidas necesarias con el objeto de normar estas situaciones y regular la explosión demográfica a fin de que no grave sobre terrenos de ejidatarios o comuneros, o sobre sus economías, por lo que es inaplazable definir el --

sistema jurídico que debe prevalecer en los terrenos ocupados en forma irregular, decretando las expropiaciones que procedan en los términos de la Ley Federal de la Reforma Agraria; si dichos terrenos están sujetos al régimen ejidal o comunal, con lo que se logrará que sus poseedores sean sujetos de crédito y su mejoramiento integral. Todo ello en bien de la misma colectividad humana afectada.

El comité quedó constituido por el Jefe del entonces Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización como presidente; por el Director General del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular como secretario ejecutivo, y por el Director General del Fondo Nacional de Fomento Ejidal como tesorero; siendo sus principales atribuciones:

- a) Solicitar de las autoridades correspondientes, la expropiación de los terrenos que fueran a regularizarse;
- b) Cubrir a los ejidatarios y comuneros en los términos de la Ley Federal de la Reforma Agraria, o si se trate de

propiedades particulares, conforme a la Ley de Expropiación, las indemnizaciones respectivas.

- c) Incorporar los terrenos expropiados, al fundo legal de las ciudades, cuando así proceda, y
- d) Obtener de la Federación por conducto de la Secretaría o Departamento de Estado que corresponda, y mediante el cumplimiento de los requisitos y condiciones que señalen las leyes de la materia, los terrenos en que se encuentran los asentamientos humanos irregulares.

Los recursos económicos con que funcionarían, serían proporcionados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Sin embargo, el comité carecía de personalidad jurídica y de patrimonio propio, lo que hacía suponer que tendría dificultades para el pago de indemnizaciones. Posteriormente se constituyó la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra como - -

Organismo Público Descentralizado de carácter Técnico y Social, -- con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se subrogó en los derechos y obligaciones del comité de la tenencia de la tierra, - en donde existieran asentamientos humanos irregulares, mejorando esos centros de población y sus fuentes propias de vida; y en -- cuando a sus atribuciones:

- 1.- Programar la disponibilidad de espacios libres para el - debido crecimiento urbanfstico de las poblaciones, evi-- tando futuros asentamientos en áreas contiguas a las -- ya regularizadas;
- 2.- Incorporar las áreas regularizadas a los fondos legales de las ciudades cuando así procedieran;
- 3.- Promover la creación de fraccionamientos urbanos y - - sub-urbanos;
- 4.- Suscribir las escrituras públicas y títulos de propiedad a los particulares; y
- 5.- Promover ante la banca oficial y privada, créditos para los avocados sujetos de regularización.

Por medio del Decreto Presidencial del 26 de marzo de 1979 se redefinieron nuevamente los objetivos de CORETT y se restructuró la composición a fin de darle participación a distintas entidades y dependencias de la Administración Pública Federal. Así pues, las atribuciones del organismo quedaron determinadas de la siguiente manera:

- I.- Regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares en bienes ejidales o comunales;
- II.- Promover ante las autoridades competentes la incorporación de las áreas regularizadas al fondo legal de las ciudades cuando así proceda.
- III.- Suscribir, cuando procediera, las escrituras públicas o títulos de propiedad mediante los cuales se reconoce la propiedad de los lotes de los particulares en virtud de la regularización efectuada.
- IV.- Coordinarse con las dependencias y organismos públicos cuyas finalidades concurren con las de la comisión.

- V.- Celebrar los convenios que sean necesarios para el cumplimiento de su objetivo. (4)

Tocante a otro organismo, como lo es la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Dirección General de Administración del Patrimonio Inmobiliario Federal, debemos apuntar que en sus funciones no son propiamente las de regularizar los asentamientos humanos detectados en inmuebles propiedad del Gobierno Federal, sino por el contrario, tutelar para que éstos no se lleven a cabo y dichos inmuebles cumplan con los fines para los cuales han sido encomendados.

Sin embargo, en algunas ocasiones y cuando las necesidades - así lo han requerido han tenido que acceder a regularizar estos inmuebles en favor de sus ocupantes, lo cual se realiza mediante un procedimiento administrativo interno que lleva a cabo la oficina de

- (4) Ponencias, Cuarto Congreso Nacional de Derecho Registral en la ciudad de Durango, Dgo., Direc. Gral. del Reg. Pco. de la Propiedad, México (1978), Pág. 134.

colonias de la sub-dirección de aprovechamiento inmobiliario, dependiente de la Dirección General de la Administración del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y en donde es factor fundamental el Decreto desincorporatorio publicado en el Diario Oficial de la Federación a que se refiere el artículo 28 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Este decreto tiene por objeto desincorporar del dominio público de la federación, y retirar del servicio público para el cual habrían sido destinados, los inmuebles propiedad del gobierno federal que han presentado asentamientos humanos irregulares, para enajenarlos en favor de sus ocupantes.

La enajenación que de ellos se hace, se efectúa a través de un contrato relativo a la operación que se realiza, no siendo obligatorio el otorgamiento en escritura pública de acuerdo a lo que contempla el artículo 67 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Asimismo, el valor de la enajenación será el que en todo caso dicte la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, tal y como lo dispone la fracción I del artículo 63 de la citada Ley, y que a la letra dice:

"En las distintas operaciones inmobiliarias en las que cualquiera de las dependencias y entidades de la administración pública federal sea parte, corresponderá a la comisión de avalúos de bienes nacionales, lo siguiente:

FRACCION I: valuar los inmuebles objeto de la operación de adquisición, enajenación, o permuta o de cualquier otra autorizada por la Ley". (5)

(5) Ley General de Bienes Nacionales.

C A P I T U L O I V

PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL DISTRITO FEDERAL

I.- Situación de hecho para la inmatriculación.

Iniciamos el presente capítulo partiendo del término jurídico -- "Inmatriculación", por lo que estableceremos brevemente que éste -- se refiere a la inscripción de un acto por el cual una figura sustrada al sistema registral, ingresa a éste con el objeto de preservar -- los posibles derechos del titular registral y ser oponibles a terceros.

Ahora bien, antes de abordar el tema que nos ocupa, es conveniente esclarecer un aspecto muy importante, el cual ha sido materia de gran controversia y debates por parte de los estudiosos del derecho; nos referimos a la definición del concepto de inmatriculación, entendiéndolo por ésta; "En sentido amplio, inscripción o anotación

ción en el registro público de personas, cosas, actos o derechos, - con el objeto de dar publicidad a su existencia y, alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente; o bien, también - se le define como, la incorporación de una finca al Registro de la - Propiedad, introduciéndola de este modo en la vida registral". (1)

Al respecto, el Lic. Guillermo Colón Sánchez, expone en algunos párrafos que "Inmatriculación es un neologismo jurídico, introducido al parecer, por la Ley Hipotecaria Española, ya que, a nuestro juicio, el legislador español no estuvo muy acertado en la elección del término". (2)

Desde antaño, matricular ha sido en nuestro idioma sinónimo - de escribir. Se matriculan: Las personas, inscribiéndose en los re

(1) De Piña Vara Rafael. "Direccionario de Derecho" ob. cit. Pág. 239.

(2) Publicación de Circulares (Núm. 19) para el Reg. Pco. de la Propiedad.

gistros de Institutos y Universidades. Por lo anterior, no hay duda sobre el significado del término matriculación.

Ahora bien, inmatriculación significa lo contrario, el prefijo la tino IN denota negación o privación: Inmatriculación es lo que no está matriculado, de donde resulta obvio que si una finca carece de matrícula registral, lo que procede es una matriculación.

Por otra parte, pasaremos a analizar las situaciones de hecho para la inmatriculación; por ello la titulación del suelo en nuestro territorio, arrastra problemas desde su descubrimiento, ya que originalmente había sido considerada como tierra de conquista, y todas las apropiaciones que se hicieron fueron en forma caprichosa e irregular, y cuyos resultados han creado el latifundismo, la improductividad, el paracaidismo, las disputas por la tenencia de la tierra, y en muchos casos la apropiación sin derecho de bienes inmuebles vacantes.

Por otra parte, el Distrito Federal al igual que otras ciudades afronta entre la multiplicidad de problemas, uno más, y que parece

ser característica incontenible de las grandes urbes; la inmigración de la gente de provincia a las ciudades capitalinas, y quienes por su ubicación e importancia, revisten el atractivo suficiente que aunado a otros factores, es causa de gran concentración de población.

En donde mayores repercusiones se advierten, en el orden an^o tado, en el Distrito Federal, ciudad capital del país, que parece ser tierra de promisión hacia la cual, de manera incontenible, innumerables grupos se dirigen incesantemente hacia ésta.

Este problema se ha acrecentado en forma alarmante en las últimas décadas, y ello ha generado que en el Distrito Federal y la periferia que colinda con el Estado de México constituya en la actualidad una concentración humana exagerada en la ciudad de México en zonas irregulares.

La ocupación violenta o pacífica, al margen de la ley, sobre -- predios, por quienes carecen de viviendas o arriban al Distrito Fede

ral, han motivado la llamada problemática de la regulación de la propiedad, y que son las situaciones de hecho para la regularización por medio de la Inmatriculación.

Si a lo anterior agregamos que, personas sin escrúpulos se han aprovechado de la necesidad de esas grandes masas humanas ansiosas de un lugar donde vivir, engañándolas con la venta de predios que no son de su propiedad, o que siendo, los fraccionan al margen de toda reglamentación gubernamental, sin contar con los servicios públicos, y que a futuro no cuentan con un documento que los legitime como auténticos propietarios, esto traerá lógicamente como consecuencia que estos ciudadanos no sean sujetos de créditos, ya que ninguna institución bancaria puede otorgarles créditos para construir, ampliar o mejorar su vivienda; asimismo, como estos asentamientos humanos se efectúan sin ajustarse a un plano regulador, provoca que a las autoridades correspondientes se les presenten problemas para dotarlos de los servicios públicos necesarios para una digna forma de vida.

Debido a lo anterior, las viviendas en estas zonas son precarias, provisionales, de baja calidad y sin servicios públicos en lo general, y por lo mismo insalubres.

Este es en síntesis el panorama que presenta el fenómeno de la irregularidad de la tenencia de la tierra, y que se manifiesta en última instancia en todo bien inmueble que adolece de eficiencia jurídica en diversos órdenes, y que por ello todo particular trata de la manera más fácil y económica de regularizar la situación actual del inmueble que se encuentra poseyendo, acudiendo a la figura de la Inmatriculación.

Aunado a lo anterior, y siendo que ocasionalmente el particular no cuenta con documentos legales suficientes para su regularización, enunciaremos unas de las principales causas que originan la irregularidad de los asentamientos humanos; razones por las cuales las autoridades buscan la manera de regularizar estos asentamientos por medio de la Inmatriculación y que son los siguiente:

- 1.- Contratos privados no requisitados en forma legal;
- 2.- Contratos privados celebrados legalmente, pero no inscritos en el Registro Público de la Propiedad por falta de antecedentes registrales, o bien, por omisión de los interesados;

- 3.- Títulos de propiedad dudosos, carentes de antecedentes registrales o que inscritos, no tienen un tracto sucesivo correcto.
- 4.- Carencia absoluta de documentos o de títulos de propiedad;
- 5.- Posesión dudosa, en cuanto a la forma de adquirirla;
- 6.- Asentamientos humanos en terrenos de origen comunal - o ejidal, del Gobierno Federal, del Departamento del Distrito Federal, o en perjuicio de los particulares, siendo éstos legítimos propietarios;
- 7.- Transmisión a terceros, respecto de expectativas de derecho o supuestos derechos posesorios; y
- 8.- Predios con o sin edificación, transmitidos de hecho por fraccionadores sin escrúpulos que no han cumplido con los ordenamientos jurídicos que regulan esa materia. (3)

(3) Ponencias, Tercer Congreso Nacional de Derecho Registral en la Cd. de Aguascalientes, Ags., Direc. Gral. del Reg. Pco. de la Propiedad, México, 1978 Pág. 212.

Por lo expuesto en líneas anteriores, la figura de la inmatriculación, contando ésta con características propias adecuadas a las necesidades de la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, se creó con una doble función:

- 1a. Desahogar a los tribunales judiciales del cúmulo de -- asuntos relativos a las llamadas "Informaciones Ad-Perpetuam", reguladas en ese entonces por el antiguo artículo 122 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, y que a todas luces se trataba de un proceso de regularización lenta.

- 2a. Promover la regularización de la propiedad urbana a -- través de un procedimiento dinámico, ágil, económico y sin mayores formalidades, con una misma finalidad, incorporar al sistema registral las fincas que por las causas antes señaladas se sustraen al tráfico crediticio, -- así como el control fiscal y catastral de las autoridades correspondientes.

II.- Actos Jurídicos Anteriores a la Regularización.

Primeramente trataremos de adentrarnos un poco más a lo que es el objeto del trabajo que se elabora, ya que la figura de la Inmatriculación como instrumento regularizador de la tenencia de la tierra, reviste gran importancia, y por su transcendencia merece que se le otorgue mayor atención.

En efecto, una vez analizada la problemática que presentan los asentamientos humanos irregulares y señalados algunos aspectos que resultan de gran interés para la elaboración del tema que nos concierne, es menester avocarse a este procedimiento especial como una medida para coadyuvar de alguna forma al control de los asentamientos humanos irregulares, y establecer su conexión con el sistema registral vigente que se encuentra plasmado en nuestra legislación.

De lo anterior, y como una medida para atacar el problema de la irregularidad de la propiedad urbana, con fecha 07 de enero de 1988 fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación las re-

formas que sufrió el Código Civil para el Distrito Federal, determinando la inclusión de la inmatriculación administrativa, la cual quedó plasmada genéricamente en los artículos 3046 al 3058, disponiendo la forma en que debe llevarse a cabo; asimismo, en relación con el Reglamento del Registro Público de la Propiedad publicado en el Diario Oficial de la Federación el 05 de agosto de 1988, cuando se otorga al Director General del Registro Público de la Propiedad, la responsabilidad de incorporar al Registro Público todos aquellos inmuebles sustraídos al control del Estado; así, el artículo 6o. fracción III establece "Corresponde al Departamento por conducto del Director General:

FRACCION III.- Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral, e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes" (4).

(4) Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Desde esa fecha, el Registro Público de la Propiedad juega un papel muy importante en la regularización de los asentamientos humanos, ya que es un organismo administrativo encargado de llevar a cabo el propio Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, y en exclusiva le compete realizar este procedimiento especial de los bienes inmuebles, lo que permite que los predios que carecen de antecedentes registrales, estén en aptitud de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, o que teniendo los poseedores y dueños los títulos de propiedad no puedan ser inscritos por carecer de algún elemento jurídico necesario.

Por otra parte, se hace notar que es el propio Registro Público de la Propiedad, donde inicia el procedimiento regulador de la propiedad urbana, puesto que en él existen los antecedentes de los bienes que se pretenden regularizar por cualquiera de las vías utilizadas y autorizadas por la Ley, ya que esta Institución es la única que puede otorgar la información concerniente a la inexistencia de datos registrales o de titularidad a favor de terceros, y es precisamente donde se concluye con la materialización de su inscripción al ser presentados los títulos que al efecto se expidan.

Debido a las cuestiones anteriores, se menciona el lineamiento legal que se debe cubrir para llevar a cabo los procedimientos de regularización, y que es: La Expropiación.- "Es un acto jurídico de derecho público, mediante el cual el Estado impone la transmisión de la propiedad de diversos bienes cuando los mismos son necesarios para la regularización de las actividades del Estado, y que exista una causa de utilidad pública que así lo requiera, siempre - que se cubra una indemnización por causa de la transferencia". (5)

En la periferia del Distrito Federal han existido los regímenes de propiedad ejidal, mismos que presentan serios problemas para la regularización como propiedad particular, destinados para casa-habitación de grupos sociales, con motivo de las invasiones de terrenos - sobre esas propiedades; en principio, se penso en el desalojo, puesto que los predios se debían destinar a la agricultura y se estaba - desvirtuando su función, pero se determinó que la necesidad social

(5) Acosta Romero Miguel, "Teoría General de Derecho Administrativo" Edit. U.N.A.M., Textos Universitarios Pág. 229.

que representa la habitación en esas zonas era prioritaria a la utilidad social del ejido, y se optó por la regularización de esos bienes mediante la desafectación a través de la expropiación.

Analizando lo anterior, vemos que cuando la expropiación de los bienes ejidales, el Estado debe satisfacer las necesidades de sus miembros a través de la utilidad pública, debiendo compensar a los afectados mediante su indemnización por ese propio acto de soberanía.

Posteriormente a la desincorporación del régimen que tenían esas zonas, los propios integrantes de las mismas, podrán gestionar ante el Registro Público de la Propiedad, los requisitos necesarios para la regularización de dichos predios por medio de la inmatriculación administrativa, y tramitada esta figura hasta su terminación, se les extenderán sus títulos correspondientes que otorgarán seguridad jurídica a los tenedores de los inmuebles ya regularizados; por lo que la inmatriculación administrativa resulta pues, una

forma idónea de regularización de bienes, pero sólo de aquéllos que no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

III.- Procedimiento de la Inmatriculación.

Primeramente mencionaremos que la inmatriculación administrativa puede equipararse a la conocida antiguamente como primero de la finca, ya que para que opere esta figura, el inmueble de referencia deberá de carecer de antecedentes registrales; solamente -- que para darle fundamento era necesario considerarla entre las disposiciones del Código Civil, razón por la cual a partir de 1979, se incluyó un apartado referido expresamente a la inmatriculación y -- los medios para llevarla a cabo; estando contemplada en los artículos 3046 al 3058, y de los cuales haremos mención a continuación:

En efecto, el artículo 3046 del Código Civil dispone que:

"La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad --

que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

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

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

- 1.- 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 el 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 su ficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este Código,
- d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y

- e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir en los términos del artículo 3053 de este Código".

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

I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio.

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

"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 inmuebles 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, teniendolo 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 disposiciones 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 pro

iedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad".

Todos los párrafos mencionados, no tienen otro objeto que de mostrar fehacientemente por parte del promovente su calidad de -- prescriptor, y así, la autoridad correspondiente o el registrador - pueda en un momento dado cerciorarse que no existe inscripción - previa a la del promovente, a fin de no realizar circunstancias notoriamente ilegales.

b) Mediante información posesoria.

A este respecto el artículo 3048 del citado Código Civil vigente nos dice:

"En el caso de la 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 persona 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 expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público."

El artículo 3049 del propio Código Civil, hace referencia a la circunstancia en caso de que se presentara un tercero con mejor derecho, el cual establece lo siguiente:

"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 suspenderá el curso del procedimiento de información si este estuviese ya concluido 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 anote dicha demanda.

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

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

II.- La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora el 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.

Ambos incisos están íntimamente ligados con lo establecido por el artículo 3050 del Código Civil, el cual a la letra dice:

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

Por lo que respecta a este medio inmatriculatorio, al parecer no presenta duda alguna, ya que se entiende que es la desafectación de bienes del dominio público para convertirlos en bienes del dominio privado, sea de la Nación o de los particulares, debe ajustarse estrictamente a derecho; pues, de lo contrario, la inmatriculación resultará tan improcedente como el propio decreto que la funda.

- c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este Código; siendo que a la letra dice:

"Quien se encuentra 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 está 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".

De lo anterior señalado, se observa que existe relación en las disposiciones mencionadas, ya que para llevar a cabo la inscripción de un título fehaciente y suficiente, se sujetará el procedimiento — que señale el Código Civil en relación con el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

- d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3052 del presente Código, — y; que a la letra dice: "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, superficie, 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 peticionario en su caso, y los del causante de aquella si fuere conocido, y
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.

II.- A la solicitud que se refiere la fracción anterior, el interesado deberá acompañar:

- a) El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;

- b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble; 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 conocimiento, 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, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a su derecho 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".

- 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 del Código Civil; y que a la letra dice: "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".

Del inciso anterior, se aprecia que el propio solicitante una -- vez que haya reunido los requisitos señalados en el artículo 3052, -- se procederá a la inscripción de los derechos posesorios del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad, para posteriormente -- estar en posibilidad de adquirir la propiedad, atento a lo establecido por el artículo 3055 del mismo ordenamiento; siendo que a la letra dice:

"Quén 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 acre-

dite fehacientemente haber continuado en la posesión — del inmueble con las condiciones para prescribir, sin — que exista asiento alguno que contradiga la posesión — inscrita".

IV.- La Inmatriculación como Instrumento de Seguridad en la tenencia de la tierra.

La figura de la inmatriculación administrativa, pretende ser un instrumento idóneo para posibilitar los programas de regularización de la tenencia de la tierra, otorgando entre algunos otros beneficios, seguridad jurídica a favor de los poseedores de los inmuebles que se encontraban involucrados en tan difícil situación. Analizando más a fondo esta figura, cabe mencionar que la resolución emitida por el — Director del Registro Público de la Propiedad, desde el punto de vis ta estrictamente jurídico, nunca causa estado, puesto que la misma — no prejuzga sobre derechos en materia de propiedad o posesión a fa vor del solicitante o de terceros.

Se ha expresado, que como lo regula nuestra legislación den-- tro del ámbito jurisdiccional, las informaciones de dominio y de posesión respectivamente, tienen sus efectos bien definidos; en la pri mera existe la declaración por parte de Juez de que el poseedor se

ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción que a su favor operó conforme al tiempo y con las condiciones exigidas por la Ley; en el segundo caso, el Juez ordena la inscripción de la posesión y está apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años. Estas resoluciones forman un juicio en relación con el predio adquirido, es decir, que se adquiere posesión o propiedad, estando sujetas las partes dentro del procedimiento respectivo a que se presente algún tercero con mayor derecho o interponga el recurso correspondiente.

En el caso de la resolución administrativa de inmatriculación, se comenta que no tiene el alcance jurídico de una declaratoria formal para constituir un derecho de posesión o de propiedad, ya que solamente tiene como objeto el de preservar posibles derechos, a efecto de que sea oponible a terceros, quienes impugnarán en su caso, no derechos de posesión o propiedad, sino la limitación, afectación o perjuicio que le ocasione la inmatriculación, interrumpiendo el transcurso del plazo para hacer operante la prescripción.

Todo lo anterior ha llevado a considerar que el procedimiento de inmatriculación administrativa que lleva a cabo el Director del Registro Público de la Propiedad, existe el elemento personal: un presunto titular; el elemento material: un bien inmueble determinado; y el elemento formal: un contrato privado de compra-venta sin antecedentes registrales; pero nada que haga presumir la existencia de un derecho contenido en el título documental, cuya tutela está confiada al Registro como función primordial del mismo.

Debido a los razonamientos expuestos y a la desconfianza que el procedimiento de dominio por vía administrativa ha originado, se dice que difícilmente habrá quien se aventure a otorgar créditos con garantía hipotecaria de inmuebles inmatriculados con arreglo al procedimiento descrito, ocasionando que los moradores que se encuentren bajo esta circunstancia, no puedan obtener dichos créditos para realizar mejoras a sus viviendas.

Como es sabido, en el procedimiento de inmatriculación administrativa, corresponde al Director del Registro Público de la Propie-

dad, como titular de dicha Institución, resolver sobre la procedencia o improcedencia de la inmatriculación que se solicita, comentándose que se suprime totalmente la intervención judicial, así como la del Ministerio Público, quien con la representación que ostenta, debe proteger y vigilar en defensa de los interesados o de cualquier tercero durante el procedimiento; función que en la práctica está - confiada a un funcionario administrativo.

Por otra parte, el interesado en una inmatriculación administrativa, deberá acompañar a su solicitud el título documental correspondiente al inmueble que se pretende inmatricular, debiéndose entender por título, de conformidad con el artículo 806 del Código Civil, - la causa generadora de la posesión.

En relación a este título documental que exige el procedimiento de inmatriculación, se expresa, que en algunas ocasiones los interesados en inmatricular algún predio mediante este procedimiento ágil y sencillo, incurrir en conductas delictuosas, simulando contratos - privados de compra-venta por una cantidad no mayor de: - - - - -

\$500,00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) para poderse formalizar en contrato privado, en el cual el vendedor no justifica en ninguna forma el derecho de propiedad o posesión de lo que esta enajenando, sino que simplemente declara ser poseedor del terreno en cuestión, y lo enajena mediante el contrato privado por la cantidad de: \$500,00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), no obstante que - su valor real excede muchas veces esta suma en varios millones de pesos. El presunto vendedor en este contrato privado obtiene - fraudulentamente la ratificación de las firmas de los supuestos contratantes ante algún Juez de Paz que se preste para ello, protocoliza el contrato ante Notario Público, y solicita después del Registro Público de la Propiedad la inmatriculación del predio a su nombre, mediante el procedimiento administrativo, y con esto pretende justificar su derecho de propiedad para posteriores ventas mediante la constancia de la inmatriculación del predio a su nombre.

Asimismo, y de igual manera mediante este procedimiento se violan frecuentemente los derechos de herederos legítimos en una sucesión, porque también mediante un contrato privado simulado -

cualquier persona sin haber tramitado la sucesión correspondiente y aún sin corresponderle legalmente derechos en la sucesión, se os tenta como propietario de un predio cuyo dueño ya falleció y se -- vende por contrato privado, mediante el procedimiento antes men-- cionado, sin la intervención de los representantes de la sucesión y sin acreditar derecho alguno, sino una simple declaración de que -- es poseedor del inmueble.

También en varias ocasiones se ha exteriorizado que ha sido -- utilizado este procedimiento para evitar la lotificación o subdivisión, porque lo mismo se inmatriculan predios de miles de metros que vie nen a ser el resultado de unos flamantes y costosos fraccionamien-- tos que encontraron la supuesta legitimación por esta vía, como -- otros que no reúnen el mínimo legal, violando con ello los ordena-- mientos legales que en materia de desarrollo urbano y construccio-- nes prevé nuestra legislación, tal y como lo establece el artículo 63 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y que claramen te señala que ninguna fusión, subdivisión, relotificación o fracciona-- miento se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtenga la --

autorización del Departamento del Distrito Federal y se cumplan --
los requisitos legales.

Asimismo, se argumenta que de igual forma se realizan ventas de porciones de un predio mayor sin relacionar antecedentes de -- propiedad, de lo que resulta que por una parte la inscripción a -- nombre del propietario legítimo del predio mayor sigue sin altera-- ción y sin cancelación en el Registro Público de la Propiedad, y -- por otra parte, se registra la venta de una porción del mismo pre-- dio, cuya inmatriculación se obtuvo ya sea en favor del verdadero propietario, o lo que es peor en muchos casos, a nombre de un -- tercero que no tiene derecho alguno sobre el predio mayor, resul-- tando con esto una doble titulación.

V.- LA TRANSFORMACION DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN EL DERECHO DE PROPIEDAD.

Antes de avacarnos directamente a la problemática que representa el inciso a desarrollar, cabe destacar que la figura de la inmatriculación administrativa, obedece principalmente a la problemática que sobre los asentamientos humanos se han presentado en la ciudad de México, quienes han sobrepasado cualquier previsión. Por ello, fue menester que las autoridades capitalinas se preocuparan por darle una solución a dicha problemática, creando un procedimiento administrativo en donde se le dió participación al Registro Público de la Propiedad como Institución de derecho público que conserva en sus archivos todo el historial registral de las fincas, y así, contar con un instrumento de más fácil manejo y de un menor costo que facilitara los programas de regularización de la tenencia de la tierra, atacando por una parte la irregularidad de los asentamientos humanos y, por la otra, reducir de alguna forma el constante congestionamiento de promociones que sobre esta materia se -

ventilaban en los Tribunales Judiciales, dejando al libre albedrío - de los interesados, el poder decidir sobre el procedimiento que — más favoreciera a sus intereses.

Derivado de lo señalado en el párrafo anterior, se implementó por parte de los Legisladores, en el propio Código Civil, la figura jurídica llamada Inmatriculación, pudiendo ser ésta judicial o administrativa.

Aquéllos interesados que hayan optado por la regularización — de sus predios a través de la Inmatriculación Administrativa, la — cual se tramita ante el Director del Registro Público de la Propie— dad, y habiendo reunido los requisitos establecidos por la propia — ley, y que en ese momento eran necesarios, se procedía ante el — mismo Registro Público su procedimiento, otorgándoles a los promo— ventes una vez concluida la secuela procesal señalada en los inci— sos anteriores la resolución respectiva, misma que quedaba debida— mente inscrita en la Institución antes señalada, con el objeto de in— corporarse al sistema registral, dar publicidad a terceros sobre los

derechos que se tienen sobre el inmueble inmatriculado y, consecuentemente ingresar al control catastral del Estado.

En los casos en que se otorgó a los interesados su resolución de Inmatriculación Administrativa respecto del predio en cuestión, cabe resaltar que en dicho fallo, en uno de los puntos resolutivos señala que, la misma no prejuzga sobre mejores derechos que terceras personas puedan tener sobre el predio de referencia. Por lo que, aquéllas personas que desean realizar alguna operación posterior respecto del bien inmatriculado, se encuentran con la gran problemática de que dichos inmuebles no son objetos de crédito ante las Instituciones Bancarias, ni son aptas para la escrituración posterior de una compra-venta tramitada ante notario público, así como de algunas otras operaciones en que sea necesario acreditar la legítima propiedad del inmueble.

En atención a lo anteriormente descrito, el Legislador estableció reformas al artículo 3055 del propio Código Civil, el cual otorga el derecho potestativo de adquirir los Derechos de propiedad deri-

vados de la Inmatriculación Administrativa, y que a la letra dice: - "Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción - de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cin- co años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Direc- tor del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscrip- ción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el fo- lio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordena- rá 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".

Tal y como lo señala el artículo antes citado, los interesados - que tengan los derechos posesorios derivados de la Inmatriculación, podrán solicitar al propio Director del Registro Público de la Pro- piedad la consolidación de esos derechos posesorios, y así obtener - los derechos de propiedad respecto del inmueble inmatriculado, siem- pre y cuando reunan los requisitos legales que en derecho proceda

en el momento de la inscripción en el folio correspondiente y en la resolución misma, ya que si careciere de algún requisito, la anotación no procedería.

Una vez que se haya realizado la consolidación de la propiedad, ésta no podrá modificar o cancelarse, sino por mandamiento judicial contenida en sentencia ejecutoriada, y que dentro del propio juicio, haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad, tal y como lo señala el artículo 3057 del Código Civil.

De lo señalado en el artículo 3055 del Código Civil, se puede apreciar claramente que el propio Legislador, le otorga únicamente facultad al Director del Registro Público de la Propiedad para llevar a cabo la consolidación de la propiedad derivada de una Inmatriculación tanto judicial como administrativa, y así otorgar a los interesados los Derechos de Propiedad respecto del inmueble inmatriculado.

Ahora bien, de lo antes indicado y a manera de opinión personal, es de hacer notar que la consolidación de la propiedad deriva-

da de la Inmatriculación, no solamente debería de llevarse a cabo - ante el Director del Registro Público de la Propiedad, sino que tam- bién debería de otorgarse en la vía judicial, es decir, tramitar di- cha consolidación ante los tribunales correspondientes, ya que el - artículo arriba citado, indica que para consolidar la propiedad se - deberá ordenar como si fuese una prescripción positiva; y de esa - manera los solicitantes podrán optar por la vía que más les conven- ga para la obtención de los Derechos de Propiedad respecto de su - inmueble y así poder ser sujetos de créditos, y en general de los - derechos en que se requiera acreditar fehacientemente la legítima - propiedad del inmueble, ya que ésta fue otorgada por una Autori- dad Judicial.

CONCLUSIONES

1.- La inmatriculación es la figura jurídica por medio de la cual se incorporan los predios que se encuentran sustraídos al sistema registral, ya que carecen de antecedentes registrales; de esa manera se dan a conocer a terceros los derechos que se tienen sobre el inmueble inmatriculado.

2.- El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, es la institución de carácter público que tiene, entre otras, la tarea primordial de: Impedir que se anote o inscriba otro título de igual fecha o anterior al ya inscrito, relativo a los mismos bienes o derechos, y así hacer del conocimiento de todo mundo sus efectos legales de que el derecho inscrito existe y pertenece al titular de una anotación de dominio o posesión de un inmueble, e indica las personas favor de quien se encuentran los derechos que recaigan sobre esas inscripciones. Consecuentemente, esta institución guarda una estrechísima relación con la figura jurídica denominada Inmatriculación, razón por la cual, le hemos dedicado parte del presente estudio a esa dependencia.

3.- En los programas de regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, el Registro Público de la Propiedad, atendiendo a sus facultades, representa un factor básico, toda vez que éste proporciona publicidad de la existencia o inexistencia de datos registrales, y es precisamente ante esa institución, donde finalmente todo procedimiento culmina con la materialización de la inscripción del documento que contiene el acto jurídico.

4.- Históricamente, es de destacarse, que se vislumbran algunos rasgos de los problemas referentes a la tenencia de la tierra y a su regulación. Cada una de las diversas legislaciones o derechos referidos en el primer capítulo, han contribuido de alguna manera a lo que actualmente conocemos como Registro Público de la Propiedad y su sistema registral.

5.- En el Distrito Federal, el complejo problema de la regularización de la tenencia de la tierra, requiere de una mayor investigación y atención de parte del Gobierno del Distrito Federal para

la determinación de los inmuebles irregulares tendientes a su regulación y control.

6.- La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad que ordene la inmatriculación de una finca, no debe ser considerada como el objeto de la inscripción, pues hay que tomar en cuenta que el título documental que sirvió de base a la acción administrativa ejercitada, contiene el derecho constitutivo preexistente a la resolución administrativa y ésta, nada más lo va a incorporar al sistema registral para sus efectos declarativos.

7.- Es necesario que se imprima una mayor formalidad al procedimiento de inmatriculación administrativa, haciendo obligatoria la publicación de edictos en los diarios de mayor circulación y de igual forma, notificar correctamente a los colindantes del predio en cuestión.

8.- El título documental que se exige en el procedimiento de inmatriculación por el cual se justifican los derechos de posesión

que se tengan sobre una finca, deben de reunir los requisitos legales, tanto de fondo como de forma que acrediten fehacientemente el derecho de quien solicita la inmatriculación del predio a su favor, ya que ésta por sí misma no es constitutiva de derechos y en consecuencia, no confiere al solicitante el derecho de propiedad o posesión sobre la finca inmatriculada, sino que estos derechos los otorga el título en que se funda la solicitud de la propia inmatriculación.

9.- Se debe rechazar de plano la solicitud de inmatriculación, en donde se acompañe un título que notoriamente sea ilegal o haya sido elaborado al vapor sin reunir los requisitos mínimos de formalidad, así como aquéllas en que las transmisiones de dominio presenten un tracto sucesivo incorrecto o que el mismo sea notoriamente dudoso.

10.- Es del todo conveniente que el instrumento privado a que se refiere el artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal por el cual, se realizan enajenaciones de bienes inmuebles, se

esta actualizando conforme a la situación realmente económica del país, en razón de que en la actualidad no se justifica por real una enajenación o la constitución de derechos hasta por la cantidad de: \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) como consta en algunos contratos de compra-venta, el cual es el origen de la posesión del inmueble que se pretende inmatricular.

11.- En virtud de que la figura jurídica de la inmatriculación se encuentra ajustada conforme a derecho, es conveniente señalar y hacer hincapié a las autoridades e instituciones que tienen ingerencia en este procedimiento, se avoquen a darle una verdadera solución en conjunto; ya que el propio interesado al acudir a la regularización de su propiedad a través de la figura jurídica llamada inmatriculación, o en su caso a la consolidación de la misma, de hecho se encuentra con la problemática de que a la fecha no se -- llevan a cabo aquella, a pesar de estar debidamente establecida en el Código Civil y Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal y, como consecuencia de ello, los solicitantes se -- encuentran en ese momento en estado de indefensión.

12.- Respecto de la consolidación de la propiedad, es decir, el cambio de derechos posesorios derivados de una Inmatriculación a Derechos de propiedad, no solamente se debe de ventilar ante el Director del Registro Público de la Propiedad, sino también se debería de otorgar la misma facultad a los Tribunales correspondientes por ser una Autoridad Judicial, y no dejarle esa facultad únicamente a una Institución que es de carácter meramente declarativa.

BIBLIOGRAFIA

- ACOSTA EMILIO
"HISTORIA DEL DERECHO ROMANO PUBLICO Y PRIVADO"
EDITORIAL
MEXICO, 1973.

- ACOSTA ROMERO MIGUEL
"TEORIA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO"
EDITORIAL U.N.A.M.
MEXICO.

- BRAVO GONZALEZ AGUSTIN
"PRIMER CURSO DE DERECHO ROMANO"
EDITORIAL PAX-MEXICO, 1981.

- BOBBIO NORBERTO Y NICOLA MATTEUCCI
"ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA"
EDITORIAL SIGLO XXI
MEXICO, 1976.

- CASTAN TOBEÑAS
"DERECHO CIVIL ESPAÑOL"
EDITORIAL MADRID
ESPAÑA, 1964.

- CARRAL Y DE TERESA LUIS
"DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL"
EDITORIAL PORRUA
MEXICO, 1978.

- CLAVIJERO FRANCISCO JAVIER
"HISTORIA DE MEXICO Y SUS CONQUISTAS"
EDITORIAL DURAN Y CIA.
MEXICO, 1937.

- COLIN SANCHEZ GUILLERMO
"PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD"
EDITORIAL PORRUA, S.A.
MEXICO, 1972.

- COLIN SANCHEZ GUILLERMO
"ACTUALIZACION REGISTRAL EN MEXICO"
DIR. GRAL. DEL REG. PUB. DE LA PROP. DEL D.F. 1982.

- "CURSO DE CAPACITACION REGISTRAL"
GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO.
DIREC. GRAL. DEL REG. PUB. DE LA PROP. TOLUCA, MEX. 1982.

- CHAVEZ PADRON MARTHA
"EL DERECHO AGRARIO EN MEXICO"
EDITORIAL PORRUA, S.A.
MEXICO, 1975.

- DE PINA VARA RAFAEL
"DICCIONARIO DE DERECHO"
EDITORIAL PORRUA, S.A.
MEXICO, 1975.

- FLORIS MARGADANT GUILLERMO
"EL DERECHO PRIVADO ROMANO"
EDITORIAL ESFINGE, S.A.
MEXICO, 1974.

- FRANCO GUZMAN RICARDO
"EL DERECHO DE LOS AZTECAS"
REVISTA "EL FORO" N° 7
MEXICO, 1955.

- GARIBAY ANGEL MARIA
"HISTORIA DE LA LITERATURA NAHUATLH"
EDITORIAL
MEXICO, 1953.

- MARTINEZ RIOS JORGE
"TENENCIA DE LA TIERRA Y DESARROLLO AGRARIO EN MEXICO"
EDITORIAL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIALES U.N.A.M.
MEXICO, 1970.

- MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO
"EL DERECHO PRECOLONIAL"
EDITORIAL PORRUA HERMANOS
MEXICO, 1937.

- MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO
"EL PROBLEMA AGRARIO EN MEXICO"
EDITORIAL PORRUA, S.A.
MEXICO, 1979.

- MIRANDA BASURTO ANGEL
"LA EVOLUCION DE MEXICO"
EDITORIAL HERRERO, S.A.
MEXICO, 1969.

- PETIT EUGENE
"TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO"
EDITORIAL NACIONAL, S.A.
MEXICO, 1952.

- PONENCIAS, CUARTO CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL EN LA CIUDAD DE DURANGO, DGO., DIREC. GRAL DEL REG. PUB. DE LA PROP. MEXICO, 1978.
- PONENCIAS, TERCER CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL EN LA CD. DE AGUASCALIENTES, AGS. DIREC. GRAL. DEL REG. PUB. DE LA PROP. MEXICO, 1978.
- ROCA SASTRE RAMON MARIA
"DERECHO HIPOTECARIO" TOMO I Y II
EDITORIAL BARCELONA 1954.
- SILVA HERZOG JESUS
"EL AGRARISMO MEXICANO Y LA REFORMA AGRARIA"
EDITORIAL FONDO DE CULTURA ECONOMICA
MEXICO, 1964.
- SILVA HERZOG JESUS
"ASENTAMIENTOS HUMANOS, URBANISMO Y VIVIENDA"
EDITORIAL PORRUA
MEXICO, 1977.

- SOUSTELLE JAQUES
"LA VIDA COTIDIANA DE LOS AZTECAS EN VISPERAS DE LA
CONQUISTA"
EDITORIAL FONDO DE CULTURA ECONOMICA
MEXICO, 1953.

- ZORITA ALONSO D.
"BREVE Y SUMARIA RELACION DE LOS SEÑORES DE LA NUEVA
ESPAÑA"
EDITORIAL U.N.A.M.
MEXICO, 1942.

LEGISLACION

- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL,
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.
- CODIGO AGRARIO.
- LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.
- LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.
- REGLAMENTO DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.