

145



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
ACATLAN

## LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
JOSE MANUEL HUERTA CASTILLO

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

ACATLAN, EDO. DE MEXICO.



1994



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

INDICE	Págs.
PREFACIO	3
INTRODUCCION	5
PRIMERA PARTE:	
I. CONCEPTO DE POSESION	10
A. Diferentes teorías de Posesión.	
B. La Posesión y los bienes inmuebles en nuestra Legislación.	
II. CONCEPTO CLASICO DE LA PROPIEDAD	21
A. Propiedad que tiene antecedentes registrales.	
B. La propiedad inmobiliaria y su registro.	
III. INMATRICULACION	44
A. Inmatriculación Judicial.	
1. Mediante información de dominio.	
2. Inmatriculación judicial de posesión.	
B. Inmatriculación por resolución administrativa.	
C. Inmatriculación administrativa de posesión.	
SEGUNDA PARTE:	
IV. LA DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL	68
A. Objetivos.	
B. Funcionamiento.	
1. Dictaminación técnico-jurídica para la incorporación de predios propiedad particular.	

- a. Objetivo.
- b. Políticas.
- c. Procedimientos.
- 2. Investigación registral.
  - a. Objetivo.
  - b. Políticas.
  - c. Procedimientos.
- 3. Levantamiento topográfico y autorización de plano.
  - a. Objetivo.
  - b. Políticas.
  - c. Procedimientos.
- 4. Investigación censal.
  - a. Objetivo.
  - b. Políticas.
  - c. Procedimientos.
- 5. Elaboración de padrón e inscripción de lotificación.
  - a. Objetivo.
  - b. Políticas.
  - c. Procedimientos.
- 6. Elaboración, protocolización y entrega de escrituras.
  - a. Objetivo.
  - b. Políticas.
  - c. Procedimientos.

C. Ambito de acción de la D.G.R.T.

D. Vías de regularización.

E. Problemática.

CONCLUSIONES.

142

FUENTES.

144

## PREFACIO.

El problema de la impartición de justicia en nuestro país configura el meollo de una importante crisis en este campo, pero no una crisis de bancarrota, sino una crisis de perspectivas constructivas, tendientes a impulsar cambios progresivos en el seno de las distintas corrientes y prácticas legales. Claro que es un camino arduo, que exige alcanzar puntos muy elevados en la elaboración de una serie de aspectos técnicos del Derecho, elaboración que invariablemente debe tener muy en cuenta la conjunción con problemas relativos a la sociedad en su conjunto, hecho que debe preocuparnos y que en ningún caso debemos descuidar.

La justicia corre por lo menos por dos carriles: uno, el de la creación de nuevas leyes, acordes al momento que estamos viviendo, y otro, el de la aplicación de las mismas. Al respecto, ambos deberían avanzar por sendas en constante renovación. En este sentido es necesario que exista un enriquecimiento constante que por lo general no se da. Y no cabe duda de que esto nos ha causado, y nos causa a todos, serias frustraciones. Porque es frecuente que sepamos lo que debemos hacer, pero no podamos hacerlo, que comprendamos la raíz de un problema y no podamos resolverlo. Se trata de situaciones muy desalentadoras, pero de cualquier manera, no podemos confundir las dificultades de nuestra práctica profesional con el valor esencial de las leyes y su posible falta de actualidad. Estamos obligados a discernir ambos aspectos y a precisar el rol de uno y otro en las condiciones concretas en las que se desenvuelve nuestra labor. Hay que evitar así, todo reduccionismo simplista y estéril: suponer que la justicia es puro ejercicio del Derecho, o que lo esencial de la misma se produce en un gabinete de legisladores.

Al respecto, debemos crear un movimiento, una corriente, de permanentes oscilaciones, cambios y renovaciones, en cuya cresta debemos ubicarnos para poder ver más y mejor, y para poder ser con eficacia agentes de los cambios necesarios.

La necesidad de llevar a cabo estos cambios es vital en diversos campos del quehacer jurídico en nuestro país, pero en el caso de la Regularización de la Tenencia de la Tierra, es aún más urgente dada la importancia de esta labor. Sobre todo si pensamos en la necesidad de lograr que el inevitable crecimiento urbano y suburbano, se dé al menos de manera más ordenada.

Tal es el propósito del presente trabajo: hacer patente la necesidad de disponer de instrumentos legales más efectivos para enfrentar con mejores resultados el problema de la regularización territorial.

Es imperioso entonces hacer algunas consideraciones generales para encuadrar nuestro objeto de estudio, en el sentido de fundamentar nuestro quehacer tanto en los cambios necesarios en la legislación como en la correcta aplicación de la misma.

## INTRODUCCION.

El desarrollo urbano contemplado a la luz de tanta irregularidad, desequilibrio y deficiente planeación, ha resultado un atentado contra la seguridad de una vida urbana normal. Y en todo esto la tenencia de la tierra es el factor fundamental.

Este fenómeno no se expresa tan sólo en las grandes urbes, — aunque se viene gestando en todas las ciudades del país. El proceso de acomodo de los grupos campesinos que abandonan el campo es continuo y permanente, a tal grado que en un futuro no muy lejano se calcula que el ochenta por ciento de la población de nuestro país será urbana.

La función social del suelo urbano y rural se ha manifestado, a través del tiempo, en diversas formas de tenencia, que no son las contempladas en la naturaleza jurídica de nuestras leyes. Las manifestaciones sociales en los asentamientos humanos, en sus diferentes formas, han quebrantado las normas jurídicas y técnicas, que por las condiciones económicas y sociales desbordaron cualquier planteamiento que sobre Tenencia se aceptaba hace algunas décadas, principalmente sobre el suelo urbano.

En su Constitución, el Estado Mexicano no legisló forma alguna que le permitiera abrir su horizonte a la atención de los asentamientos humanos. El propio Constituyente no comprendió que no sólo había que legislar, para el campesino, sino también, había que prever el desarrollo de las ciudades en donde los asentamientos humanos se han manifestado como un problema constante y creciente para los propios gobernantes y en donde además, como en el campo, se registran acaparamientos de suelo urbano. En materia de planeación quedaron cortos, — pues los Códigos se sujetaban a reglamentos incipientes de planificación y no contemplaron el crecimiento demográfico tan acelerado.

La migración del campesino a la ciudad era un hecho evidente, pero su razonamiento y análisis no concluyó en soluciones adecuadas de planificación social, económica y política hacia la ciudad. Por ello, hoy en día, el país registra en todos los centros de población de importancia política, económica y geográfica serias presiones de los pobladores en búsqueda de un lugar y techo donde solucionar sus necesidades de subsistencia. Al no existir oferta de suelo en las ciudades, los asentamientos se manifiestan espontáneamente, adquiriendo la tierra por sí, una función plenamente social, pero fuera de los cauces de la legalidad. Sin embargo, la tenencia de la tierra, unifamiliar, tanto en el campo como en la ciudad, no ha sido entregada jurídicamente por el Estado, ni se presenta un esquema realmente efectivo para su regularización.

El fenómeno de la irregularidad en la tenencia de la tierra, se ha generado en forma constante y creciente sobre el territorio nacional. Se puede afirmar que el crecimiento poblacional desbordó todos aquellos instrumentos jurídicos y de planeación, derivados de nuestras leyes y normas que hasta hace algunos años nos regían sin consideraciones sobre la previsión y planeación de los asentamientos humanos.

Como manifestación social del derecho a un sitio donde vivir, el fenómeno de la irregularidad en la tenencia de lotes urbanos y suburbanos, que se clasifica como irregular, es sinónimo de equilibrio social que, paradójicamente, ofrece una alternativa de solución a familias, que de alguna manera natural y movidas por su propia condición humana, adquieren y ocupan tierras que, como se dijo anteriormente, el sistema mismo no les ha proporcionado y logren con ello la "seguridad" del suelo.

Del esquema de la irregularidad al de la regularidad en la tenencia de la tierra, los asentamientos en ejidos, comunidades y propieda-



des particulares se presentan en tres formas en todo el país:

Las zonas urbanas que por el crecimiento de los fundos legales de las ciudades han quedado conurbadas. Aquellas que pertenecen al régimen ejidal no se les dota de los servicios municipales correspondientes. Los ocupantes no cumplen con sus obligaciones de contribución fiscal que por ley corresponde a todo aquel que usufructúa o posee un predio.

Las zonas suburbanas, que cada día producen y alientan el creciente fenómeno de la expansión, debido a la vecindad con las zonas metropolitanas, marginadas en cuanto a la dotación de servicios públicos elementales como: agua, drenaje y pavimento.

Las rurales, netamente agrarias, que se encuentran en su mayoría asentadas de manera aislada, constituyendo la dispersión de poblados carentes de todo beneficio público.

Las crecientes condiciones favorables de los asentamientos irregulares, aunadas al incremento poblacional, hacen posible prever un mayor crecimiento que podría dar quizá, a que las circunstancias se volvieran violentas y fuera de control.

#### EL CASO DE LA CIUDAD DE MEXICO.

El proceso de urbanización que ha experimentado la Ciudad de México, en lo que va del siglo, ha provocado el crecimiento espectacular de la población al pasar de 1.7 millones de habitantes en 1940 a 8.2 millones en 1990. Este intenso crecimiento demográfico, producido tanto por la migración campo-ciudad, que ya mencionamos, como por el crecimiento natural, ha incrementado la demanda de las necesidades de la población, entre las que destacan: el suelo, la vivienda, y los servi-

cios urbanos.

Esta concentración urbana se caracteriza por una gran población con escasos recursos, sin posibilidad de acceder al mercado privado de la tierra urbana, así como a los programas de financiamiento, tanto públicos como privados. Por ello, se han visto obligados a ceder parte de sus ingresos a cambio de un lugar donde vivir, a través de la compra-venta privada que sólo surte efectos jurídicos entre las partes y que deriva en que los habitantes de estos asentamientos, ejercen la posesión pero no la propiedad jurídicamente de los predios que ocupan.

En la actualidad, se estima que aproximadamente 225,000 familias se encuentran habitando inmuebles irregulares, tanto en propiedad particular como en propiedad del Departamento del Distrito Federal, no obstante que una pequeña parte de esos asentamientos irregulares cuentan con servicios, aún existen predios en proceso de regularización que carecen de éstos.

Sin adelantarnos a exponer toda la problemática que encierra la regularización de la tenencia de la tierra, sí es importante mencionar un aspecto fundamental desde el punto de vista jurídico, y es que la principal deficiencia que padecen los procedimientos que determinan la regularización, radica en la total dispersión de las principales leyes y ordenamientos jurídico-administrativos que la sustentan, ya que su contenido está distribuido en los más variados códigos, leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, planes, circulares, instructivos, programas, etc. Por tal motivo, es necesario crear en nuestro Código Civil para el Distrito Federal, un capítulo especial que reúna todas las formas para dar seguridad jurídica a la tenencia de la tierra, para facilitar y agilizar todo el proceso.

PRIMERA PARTE.

## I. CONCEPTO DE POSESION.

La posesión es una institución que existe desde hace siglos y nadie puede dejar de pensar que está fundada en motivos imperiosos y - que sólo el titular de ella y en principio jurídico de que realice pue de vencer a otro si no tiene motivos legítimos en qué fundar su preten sión.

El hecho de que una cosa esté bajo el control de cierta perso na, y el poder que ejerce la persona sobre la cosa para apoderarse de ella, se le llama posesión de hecho.

En Derecho Romano, poseer es estar en contacto con una cosa - material, tenerla a su disposición, ejercer sobre la misma cosa actos de dominio de dueño, comportarse sobre la cosa como propietario. Flo-- ris Margadant menciona que en Derecho Romano se define así. "la pala bra posesión tiene relación etimológica con la raíz de sedere, sentar-- se (exactamente como el término correspondiente en alemán "BENTZ se re laciona con el verbo "SITZEN") sirve para designar una íntima relación física entre una persona y una cosa, que da a aquella una posibilidad exclusiva de utilizar ésta". (1)

Asimismo en el Código Civil de 1870 y 1884 se define la pose sión como la tenencia de una cosa, o el goce de un derecho por noso-- tros mismos o por otro en nuestro nombre.

El actual Código Civil para el Distrito Federal, define al po-- seedor de la siguiente forma: Art. 793.- Es poseedor de una cosa el -- que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto por el Art. 193.- Cuando se demuestra que una persona tiene en su poder una cosa en

virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto al propietario de esa cosa y que la retiene en provecho de éste, en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido no se le considera poseedor. Posee un derecho el que goza de él.(2)

. La posesión de muebles es una presunción a favor del titular; el derecho sobre la cosa, si ambas estuvieran siempre unidas en la misma persona, posesión y propiedad, no sería necesaria la distinción, ya que esta sería de bienes inmuebles.

## A. Diferentes teorías de Posesión.

En el caso presente las teorías expuestas del derecho de posesión se fundarán exclusivamente en la observación directa de cada expone<sup>n</sup>te, como veremos a continuación:

"Savigny expone lo que considera la doctrina tradicional, la doctrina romana de la posesión, y de ésta un carácter netamente subjetivo", (3) para él la posesión es una relación o estado de derecho que da a una persona la posibilidad física actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovecharse sobre la cosa con el ánimo de dominio.

La relación de estado de hecho se manifiesta a través del corpus del conjunto de actos materiales que se ejerce sobre la cosa misma, pues considera que cualquier persona puede ser poseedor, el arrendatario, el usufructuario, etc., el poseedor de hecho no es supuesto de generar el derecho de posesión, sino que en todo caso el cumplimiento de un deber. Por ejemplo, el arrendatario o usufructuario, no podrán detentar una cosa sin la autorización del propietario; podrá usarla, disfrutarla, hasta donde marca el derecho.

La teoría de Savigny sostiene que el elemento principal y determinante es el intencional, el "animus" que crea la posesión.

Von Ihering establece que el elemento determinante y principal de la posesión es el material:

a) El corpus.- para este autor el corpus no queda constituido por una simple relación física de lugar, de proximidad o de contacto entre el hombre y la cosa, dice que esta relación física carece de sig

nificación jurídica. Puede existir la proximidad material o el contacto entre el hombre y la cosa sin que haya posesión. Para que la relación física adquiera significación jurídica, en primer lugar es necesario que exista el interés. (4)

b) El animus, dice Ihering, que como el corpus no queda constituido por una simple relación material, sino por un interés que motiva la voluntad para perseguir un fin, el corpus se encuentra ligado en forma indisoluble con el animus. En otras palabras, el propósito de explotación económica que existe en la intención del poseedor, se traduce en una serie de actos que constituyen el corpus, ya que en todo fenómeno material de explotación económica existirá en el fondo un propósito, y éste es el que constituye el animus. (5)

Para Ihering son tan importantes el corpus y el animus, que solo con estos dos elementos se tiene el derecho de posesión.

Saleilles.- Este autor francés estructura propiamente una teoría ecléctica de la posesión, por cuanto se coloca en una posición intermedia. Entre las doctrinas opuestas de Savigny y de Ihering. Acepta "Saleilles" los dos elementos de la teoría clásica de la posesión: el corpus y el animus. (6)

a) Concepto de "Saleilles" sobre el corpus:

Lo que constituye el corpus posesorio, es un conjunto de hechos susceptibles de descubrir una relación permanente de apropiación económica, un vínculo de explotación de la cosa, puesta al servicio del individuo, entre aquel a quien dichos hechos se refiere, y la cosa que estos tienen por objeto. (7)

De esta suerte que lo que constituye el corpus en materia de

posesión, no es un hecho material preciso y determinado, como la aprehensión corporal según decían los glosadores, o bien, la tradición realizada ante la cosa, como quería Savigny; no puede citarse previamente hecho alguno determinando que encarne la realización del corpus posesorio. En materia de posesión, el corpus es una relación de tal naturaleza que nos descubre al propietario y que corresponde a lo que sería el ejercicio de un verdadero derecho de propiedad.

Sin embargo, no puede decirse de antemano en qué ha de consistir esta relación, porque depende de la forma en que se ejercita el derecho de propiedad, y este ejercicio depende a su vez de tres factores:

- 1.- Naturaleza de la cosa.
- 2.- Forma de utilizarla desde el punto de vista económico.
- 3.- Del uso siempre variable, según el país y la época. Uso que se ubica como los propietarios de un determinado país, en cuanto a cierto estado de civilización, gozan de sus cosas conforme a las costumbres de la época. (8)

De acuerdo a estos planteamientos, "Saleilles" define a la posesión de la siguiente forma: "efectividad consciente y querida de apropiación económica de las cosas". Esta, constituida por el simple hecho de aparecer el detentador como dueño de la cosa desde el punto de vista económico; el título de toma de posesión existirá sólo en tanto que contraiga las apariencias que revela el acto de la detentación, y también en tanto que imprima a la posesión del detentador un carácter de dependencia económica que concluya toda idea de posesión jurídica. (9)

Rojina Villegas reúne las tres teorías de Savigny, Ihering y Saleilles de la siguiente forma:

- 1a. La de Ihering, que funda la posesión en el vínculo de ex-



plotación económica. En esta, es poseedor todo el que detenta, salvo cuando se halla exceptuado expresamente por la ley.

2a. En el extremo opuesto se encuentra la teoría de Savigny, que es dominante, la cual funda la posesión en la relación de apropiación jurídica, y para él no hay más poseedores que los que pretenden la propiedad.

3a. Entre estas dos teorías puede colocarse, en grado intermedio, la teoría de "Saleilles" que funda la posesión en la relación de a apropiación económica, y que declara poseedor a todo aquel que en el o rden de los hechos aparezca gozando independientemente, mismo que entre todos aquellos que mantienen relaciones de hecho con la cosa, debe con siderársele con justo título como dueño de hecho de la misma.  
(10)

#### B. La Posesión y los bienes inmuebles en nuestra Legislación.

El Código Civil Mexicano de 1870, definió la posesión en su ar tículo 919, como la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre y, en el artículo 923, agregaba que el que posee a nombre de otro no es poseedor de derecho. Este concepto fué propuesto por García Goyena en su proyecto de Código Civil para España.

La presunción de propiedad y las acciones posesorias que son su consecuencia, no pueden hacerse valer en contra del propietario por que ese acto jurídico liga al propietario con el que posee a nombre de él.

En cambio las acciones posesorias consecuencia de la presunción (solamente presunción) de propiedad, contra terceros distintos del propietario son además de útiles, necesarias.

El poseedor, por el solo hecho de poseer y sin tener en cuenta la calidad de su posesión, debe gozar de protección posesoria, ya que el poseedor, salvo el que ha recibido la cosa del propietario en virtud de un acto jurídico, puede llegar a prescribir. La posesión se adquiere por la reunión de los elementos que la constituyen.

El corpus se adquiere cuando el poseedor, por una aprehensión o por la tradición de un poseedor precedente tiene la facultad actual y exclusiva de actuar materialmente sobre una cosa. No es necesario que se ubique en el inmueble o que esté tocando el mueble.

El animus se manifiesta por la actitud que toma el poseedor respecto a la cosa, puede provenir de hechos o de convenios. La posesión se adquiere también por resolución judicial que la otorga expresamente.

Las inscripciones de Inmatriculación administrativa no se les da el reconocimiento jurídico que ofrece una autoridad judicial, ya que dicha inscripción no cuenta con un carácter comercial. Prueba de ello es que las Instituciones bancarias no lo toman en consideración para el otorgamiento de un crédito.

Ninguna inscripción registral resuelve sobre su validez o nulidad de los actos jurídicos que le dieron origen a la Inmatriculación y siempre podrá declararse su cancelación en los términos del artículo 3009.

Los inmuebles han sido considerados tradicionalmente como el

medio idóneo por naturaleza para la adquisición, conservación y hasta incremento de la riqueza. Los inmuebles no pierden su valor, al contrario, su alza suele ser invariable. (11)

El régimen de los inmuebles, según Rojas Villegas, es un régimen jurídico especial que toma en cuenta las ventajas de la inmovilización o fijeza que no es factible tratándose de muebles. Para los inmuebles se establece el Registro Público de la propiedad, que en la actualidad tiene aceptación para ciertos muebles, aquellos que se identifican por su inmovilidad, por su estructura, por su número y por sus condiciones de habitarlo.

En el mismo Registro Público, queda asentada toda variación en los derechos reales sobre los mismos y se hace del conocimiento de los terceros mediante su sistema de publicidad.

Los inmuebles tienen un régimen jurídico distinto de los que se constituyen sobre muebles, tomando en cuenta la posibilidad de inscripción que sólo en casos excepcionales se presenta en éstos. La fijeza e inmovilización de los inmuebles, hacen aún más difícil ostentar su posesión o propiedad ya que ello implica y justifica la conveniencia y hasta la necesidad del registro inmobiliario. (12)

La posesión de un inmueble es más difícil de ser directa, mediante su detentación física, ya que se podrá hacer en un momento dado de uno solo de los bienes poseídos; mediante el sistema de registro, esa titularidad se exterioriza y se hace saber a la colectividad de la posesión en que se encuentra el que la detenta.

Los bienes inmuebles son también factores determinantes para fijar la competencia jurisdiccional por las mismas razones de su inmovilidad, como lo previene el artículo 156 fracción tercera del Código

de Procedimientos Civiles según el cual es juez competente el de la ubicación de la casa y se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles, la acción corresponde a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de dicha clase de bienes.

La ley de inmuebles es determinante, restrictiva, es decir un bien inmueble tendrá ese carácter siempre y cuando el dispositivo legal haga mención expresa de ello, pues la falta de esta se tomará como un bien muebles.

Art. 750.- Son bienes inmuebles:

I.- El suelo y las construcciones adheridas a él;

II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieran unidos a la tierra y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;

III.- Todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV.- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble de tal forma que revele el propósito de unirlos de modo permanente al fundo;

V.- Los palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VI.- Las máquinas, vasos, instrumentos y utensilios destinados por el propietario de la finca, directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma;

VII.- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

VIII.- Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

IX.- Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases de una finca, o para extraerlos de ella;

X.- Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de la ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras estén destinados a ese objeto;

XI.- Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII.- Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII.- El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

## NOTAS

(1) FLORIS MARGADANT, S., Guillermo, *El Derecho Privado Romano*, 5a. Ed., México, D.F. Editorial Esfinge, S.A., p. 234.

(2) CODIGO CIVIL para el Distrito Federal, en materia común y federal para toda la República, concordado por Lisandro Cruz Ponce y Gabriel Leyva. México 1989. Grupo Editorial Miguel Angel Porrúa. p. 143.

(3) ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil, Tomo II. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*. Décima Cuarta Ed. México 1, D.F. Editorial Porrúa, S.A. 1982. p. 181.

(4) ROJINA VILLEGAS, Rafael, *op. cit.*, p. 195.

(5) *Ib.*, p. 198.

(6) *Ib.*, p. 199.

(7) *Ib.*, p. 201.

(8) *Ib.*, p. 201.

(9) *Ib.*, p. 230.

(10) *Ib.*, p. 202.

(11) ARCE Y CERVANTES, José, *De Los Bienes*, 1a. Ed., México, Editorial Porrúa, S.A. 1990, p. 45.

(12) DOMINGUEZ MARTINEZ, José Alfredo, *Derecho Civil (parte general)*. 1a. Ed., México, Editorial Porrúa, S.A. 1990. p. 310.

## II. CONCEPTO CLASICO DE LA PROPIEDAD.

Propiedad es el derecho real de usar, gozar y disponer de los bienes en forma absoluta, exclusiva y perpetua. (1)

Los juristas romanos no definieron el derecho de propiedad, pues consideraron que al ser un derecho tan exclusivo pero tan sencillo, era inútil elaborar una definición de él. Los juristas romanos solo se dedicaron a estudiar los diversos beneficios que obtenía de sus cosas el propietario. Fué tiempo después de la caída del Imperio Romano, cuando los primeros comentaristas de su derecho, desarrollaron en los textos romanos, y concretaron que en aquel imperio el propietario tenía tres beneficios derivados de esa calidad:

a) El "Jus Utendi" o "Usus", que era la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pudiera rendir, fuera de sus frutos;

b) El "Jus Fruendi" o "Fructus" que era el derecho de recoger todos los frutos de la cosa sujeta a propiedad, y

c) El "Jus Abutendi" o "Abusus" que era el poder de consumir la cosa, y por extensión, el beneficio de disponer de ella de una manera total y definitiva, ya enajenándola, ya destruyéndola. (2)

En el derecho romano el dominium no es solo una cuestión pacífica, para los romanistas ha tenido aportaciones para el derecho de propiedad, en el sentido de que reciban la cualidad de ser poseída, la concepción objetiva de la propiedad, que fundamentalmente atiende a la autonomía de la cosa en derecho romano, poder o señorío protegido en su pertenencia a una persona, o en la medida en que la cosa pertenece al

individuo implica el tránsito de la propiedad romana basada en la familia y en la autoridad originaria del pater familia.

A la propiedad romana se le concebía como un dominium pero no de manera absoluta, ya que se le atribufan dos funciones: una con fines públicos y otra con fines privados. Los primeros eran aprovechados por la colectividad y los segundos por el dominium.

La colectividad obtenía numerosos provechos que a través de la pertenencia de la cosa, benefician al propietario, para aprovechar y utilizar las cosas en base a sus intereses personales y colectivos.

Durante la Edad Media no es difícil encontrar vestigios que arrojen luz sobre el carácter no absoluto de la propiedad, se ha confirmado la existencia de periodos en los que la propiedad privada ha sido trascendente, esto es, que la propiedad no se concibe tan solo para la mera utilidad del que ostenta sino como un medio de conseguir un fin público.

El concepto de dominium romano desaparece a partir de la época visigoda al no recibirse el derecho de justiniano que fundió en un solo dominio las distintas formas de propiedad romana. En el medioevo se manifiesta en un doble sentido, uno en el derecho del señor y otra en el derecho del vasallo frente a la autoridad del señor. Al respecto el señor no podía a su libre arbitrio despojar al vasallo de las tierras concedidas. En algunos casos, en el fuero de castilla, el vasallo podía acogerse a la jurisdicción real contra las arbitrariedades del señor. (3)

En el siglo XVIII el derecho de propiedad se va a plantear principalmente la explotación de la tierra, sobre todo en su tenencia. A principios del siglo XIX se tomaba al derecho de propiedad como un



derecho absoluto en los términos en que se manifiesta la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano. El principio cuarto de esta declaración manifiesta expresamente que los derechos naturales de cada hombre (entre los que se encuentra la propiedad) no tendrán más limitaciones que aquellas que aseguren a los miembros de la sociedad el disfrute de estos mismos derechos. Como se observa, el precepto consagra un principio de convivencia de derechos, según el cual la sociedad, de la que el individuo es miembro forzoso, plantea el delicado problema de tener que garantizar el ejercicio del derecho de todos los ciudadanos en un régimen de igualdad, por lo que cada individuo tendrá como límite de su derecho de propiedad los derechos de los demás propietarios. (4)

Los Códigos Mexicanos de 1870 y 1884 no consagraron el carácter absoluto de la propiedad, en el Código de 1870 se dice que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones de las que fijen las leyes. Esta definición pasó al Código de 1884, no obstante que se señalaba que la propiedad es inviolable, se añadía que podía ser atacada por causa de utilidad pública y previa indemnización a pesar de que en otro precepto se declara que el propietario era dueño del suelo y del subsuelo. Rojina Villegas señala que el derecho de propiedad en la actualidad tiene un antecedente doctrinal en las ideas de Duguit y su expresión legislativa entre nosotros, en el art. 27 constitucional y en el Código Civil de 1928. (5)

Duguit considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad, el hombre siempre ha vivido en sociedad y como miembro de un grupo sus derechos deben referirse a este estado social

El Estado y la sociedad no están impedidos para limitar, organizar o restringir la propiedad, es infundada la tesis de que el hombre

tenga derechos innatos anteriores a la sociedad.

La propiedad tampoco es un derecho subjetivo anterior al objetivo sino que el derecho objetivo es anterior al subjetivo o especialmente a la propiedad. Si el hombre, al formar parte de un grupo tiene principalmente un conjunto de deberes impuestos por la norma jurídica para lograr la solidaridad social, es la ley la que vendrá en cada caso a reconocer y otorgar ciertos poderes para que el hombre pueda cumplir con el deber social fundamental que tiene, de realizar la interdependencia humana.

La tesis de Duguit se funda en el concepto de solidaridad social. El derecho objetivo tiene como finalidad realizar esa solidaridad y todas las normas jurídicas tienden a ese fin ya sea directa o indirectamente. Todas ellas imponen deberes fundamentales, tanto a los gobernantes como a los gobernados. Estos deberes son:

- 1.- Realizar aquellos actos que impliquen un perfeccionamiento de la solidaridad social.
- 2.- Abstenerse de ejecutar actos que lesionen la solidaridad social. (6)

Son estas normas de contenido positivo en tanto que imponen obligaciones de hacer, para lograr de manera cada vez más perfecta la solidaridad social; y de contenido negativo en cuanto imponen obligaciones de no hacer para impedir los actos que puedan lesionar o destruir la solidaridad social.

En la propiedad se hace una distinción lógica: considera que si el hombre tiene el deber de validar la solidaridad social, al ser poseedor de una riqueza, su deber aumenta en la forma en que aquella riqueza tenga influencia en la economía de una colectividad, a medida

que tiene mayor riqueza, tiene mayor responsabilidad social. A mayor posesión de bienes, se impone una tarea social más directa, más trascendente, que el hombre no puede eludir manteniendo improductiva esa riqueza.

El derecho de propiedad en la tesis de Duguites es una función social y no un derecho absoluto, inviolable, anterior a la sociedad y al Estado y que la norma jurídica no pueda tocar, según esta misma tesis. Es imperativo impedir el uso abusivo o ilícito de la propiedad.

Ahora bien, si la propiedad es una función social, el derecho podrá intervenir imponiendo obligaciones al propietario no sólo de carácter negativo, sino también positivo. El derecho podrá decir no sólo que el propietario no puede abusar de la propiedad causando perjuicio a tercero sin utilidad para él, sino que también podrá, según las necesidades de la independencia social, indicar la forma como el propietario debe hacer uso de la cosa o no mantenerla improductiva.

En nuestro derecho, la Constitución de 1917 cambia el carácter individualista del derecho de propiedad para considerarla como una función social. Recordemos lo que señala el artículo 27 en uno de los párrafos: La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

Claramente en la exposición de motivos, al hablar en el libro segundo de los bienes señala: Al tratar de la propiedad, se separó la comisión de la tenencia individualista que campeaba en el derecho romano. En la legislación napoleónica y en gran parte de nuestro Código Civil, se aceptó la teoría progresista, que considera el derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. Por tanto, no se consideró a la propiedad como un derecho individual del propietario sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades

sociales a las cuales está llamando a responder preferentemente.

A este efecto y de acuerdo con los preceptos relativos, se impusieron algunas modalidades a la propiedad, tendientes a que no quedara al arbitrio del propietario dejar improductiva su propiedad, y a que no usara de su derecho con perjuicio de tercero ó con detrimento de los intereses generales. El criterio que en esta materia siguió la comisión fué: garantizar al propietario el goce de su propiedad, a condición de que al ejercitar su derecho procure el beneficio social.

Lo señalado en la exposición de motivos se comprueba en diferentes preceptos del Código de 1928:

El art. 16: Los habitantes del Distrito y de los Territorios Federales tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas.

El art. 830 establece: El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

Art. 840: No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario. En relación con este precepto, el art. 192 dispone: Cuando al ejercitar un derecho se cause daño a otro, hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho solo se ejerció a fin de causar el daño, sin utilidad para el titular del derecho.

Otros artículos regulan aspectos distintos como la lesión que la sociedad ó determinado individuo puede sufrir por el uso de la propie-

dad (art. 837-839)

Volviendo al concepto de propiedad, el Código Civil en vigor no lo define. Ya hemos señalado lo que dispone el art. 830: El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. En realidad, de acuerdo con ese precepto podemos decir que la propiedad es el derecho que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. Sin embargo no se hace mención a que es un derecho real.

Rojina Villegas la define diciendo que: la propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

El Lic. Gutiérrez y González da el siguiente concepto: Propiedad es el derecho real más amplio, para usar, gozar y disponer de las cosas dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época.

En cuanto a las limitaciones a la propiedad vease artículos 839, 845, 846, 849, 851, 853, 834, 840 y 843.

En cuanto a las modalidades, Gutiérrez y González señala la condición y el plazo.

Así, habrá propiedad usable sujeta a condición y propiedad temporal sujeta a plazo. La condición la define como el acontecimiento futuro de valización incierta del cual depende la eficacia o la extensión

de derechos y obligaciones. El plazo es el acontecimiento futuro de realización cierta del cual depende la eficacia o la extensión de derechos y obligaciones. En el caso de la condición, la propiedad es usable, ya que si se cumple la condición se resuelve la obligación. Cuando el plazo se amplía al derecho real de la propiedad, tenemos una propiedad temporal y se puede entonces decir que es la propiedad que tiene una persona solo durante cierto tiempo, en virtud de haberse estipulado así en título de adquisición de su derecho y permitido por la ley.

Este tipo de propiedad temporal es excepcional y sólo es posible su existencia cuando la autoriza la ley, que los particulares no la pueden establecer al amparo del principio de la autonomía de la voluntad y la libre disposición de sus bienes. (7)

#### A. Propiedad que tiene antecedentes registrales.

Las propiedades que tienen antecedentes registrales y que se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio tienen antecedentes provenientes de la colonia, pues se crearon en México los oficios de hipoteca, mismos que se habían establecido en España desde mediados del siglo XVIII y en los cuales se anotaban los constitutivos de hipotecas de censos y de otros derechos reales, así como la venta de inmuebles gravados con cargas, de tal suerte que la publicidad relativa a los bienes resultaba limitada sólo a dichos actos y no daba a conocer la situación jurídica completa de los inmuebles.

A diferencia de otros países que cuentan con una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en la República Mexicana esta institución se encuentra dentro de nuestro Código Civil.

El proceso de codificación que culmina con la promulgación del Código Civil de 1870, se inició con Benito Juárez, que en aquel entonces le encomienda a Justo Sierra O'Reilley por conducto del Ministerio de Justicia, Licenciado Manuel Ortiz, la redacción de un proyecto de Código Civil Mexicano. El maestro Justo Sierra tomó como referencia los códigos de Francia, Louisiana, Holanda, Vaud, Baviera, Rusia, Suecia, Suiza, Friburgo y de manera completa el Proyecto de Código Civil Español escrito por Florentino García Goyena. La revisión fué a cargo de una comisión formada por Mariano Yañez, José María Lafragua, Isidro Montiel y Duarte y Joaquín Egufa Lis.

El Congreso de la Unión aprobó por Decreto el 8 de diciembre de 1870 y entró en vigor el 10 de marzo de 1871, bajo el título de Código Civil del Distrito Federal y Territorios de Baja California.

La exposición de motivos del Código Civil para el Distrito Federal de 1870, en la parte relativa al Registro Público de la Propiedad - manifestó:

#### Título Veintitres del Registro Público.

"Este sistema nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado - por la Comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo; pero la comisión ha creído, que bastará establecer las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, 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 tocar el Código". (8)

Como vemos ya los legisladores en esta época se preocupaban por la seguridad de los contratos y por los gravámenes que existían desde entonces y porque se incribieran toda operación relacionada con las propiedades de bienes muebles sobre todo por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Fue hasta 1928 cuando se realizó el proyecto de Código Civil por una comisión integrada por los Licenciados Francisco H. Rufz, Rafael - García Peña e Ignacio García Tellez, la cual fue aprobada y entró en vigor el 10. de octubre de 1932, y en su exposición de motivos se dice:

La falta de registro de los actos o contratos por los cuales se adquiere, trasmite o modifique, grave o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzca ningún efecto jurídico tratándose de otros actos o contratos, la falta de regis-



tro hace que no produzca efectos contra terceros que sean nulos; pero a la vez se dispone que los actos y contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos, - aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro, no aplicándose con disposición a los contratos gratuitos, ni los actos ni los contratos que se otorguen o celebren violando la ley prohibitiva o de interés público. (9)

El Registro Público de la Propiedad, es una institución por la cual el Gobierno del Distrito Federal, proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros, su función es registral en todos sus órdenes, de acuerdo a las disposiciones del Código del respectivo reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio registral.

Tres son los sistemas de registro, el germánico, el francés y el australiano o acta de Torrens:

1.- El sistema germánico establece, ante todo, que el régimen de la propiedad inmueble es completamente distinto del régimen de la propiedad mueble, dado que los bienes raíces son parte de los territorios y que es un elemento constitutivo del Estado intervenir en adquisición, transmisión, gravámenes y extensión de derechos reales sobre la propiedad territorial. A ello se debe que el Libro Territorial o el Registro Inmobiliario esté a cargo de los tribunales judiciales y exista una liga muy estrecha o concordancia constante con el catastro, que da a conocer la situación física de cada finca (ubicación, superficie, linderos, construcciones, etc.).

y el Registro Inmobiliario, que da a conocer la situación jurídica de esta finca (propiedad, gravámenes, servidumbre, etc.).

En cuanto a este sistema se requiere principalmente la intervención judicial para poder cumplir con la transmisión de la propiedad, en la cual se estudia la validez de la voluntad del enajenante así como la voluntad del adquirente para aceptar la venta del inmueble. Es después que de la resolución judicial a la cual se inscribe en el Registro Inmobiliario, y el cual será su título de propiedad.

2.- El sistema francés no confía en el Registro Público de la Propiedad al cuidado de los tribunales judiciales, sino que es una oficina administrativa y además, no hay distinción fundamental entre el régimen de la propiedad inmueble y el de la propiedad mueble, pues ambos corresponden al derecho privado.

La propiedad y demás derechos reales sobre el inmueble se adquieren por el solo consentimiento de las partes, es decir, por un acuerdo extra registral, y las inscripciones son potestativas, pues no tiene valor sustantivo propio sino puramente declarativo. Ni se hace previo el examen judicial del título y además, la invalidez o nulidad del documento o acto que le sirvió de antecedente, dado que la inscripción no hace inatacable el acto aún con respecto a tercero de buena fe.

A diferencia del sistema germánico, no hay una relación estrecha entre el registro y el catastro sino más bien, interés al fisco.

3.- El sistema australiano, creado por Torrens, se inspiró en el sistema germánico y también como reminiscencia del régimen de publicidad seguido en las transmisiones del dominio de las naves, teniendo como característica esencial la inatacabilidad del título inscrito, después de tomar y establecer las garantías necesarias.

## B. La propiedad inmobiliaria y su registro.

Las normas del Registro Público del Distrito y Territorios Federales de la República Mexicana, se encuentran en el Título 2o. Tercera Parte del Libro IV del Código Civil.

El Registro Público de la Propiedad no es solo un registro de de rechos reales inmobiliarios, sino también se inscriben en él Contratos de Prenda, Sociedades Civiles y Asociados, Funciones de Beneficencia - Privada y de las Resoluciones Judiciales que se declaran en concurso o se admitan una cesión de bienes.

La enajenación de bienes se produce por el mero efecto del contrato de compraventa de inmuebles es un acto jurídico que se efectúa diariamente por todo tipo de personas, inmobiliarias, corredores y particulares que es en la mayoría de los casos, adquirir un inmueble significa para el comprador la tranquilidad que se deriva de tener una ca sa propia, venderla significa para el comprador contar con la liquidez para realizar otras actividades de lucro o necesidad.

El artículo 2248 del Código Civil regula que habrá compraventa - cuando uno de los contratantes se obliga a pagar por ellos un precio - cierto y en dinero. La transferencia de la propiedad puede darse en un momento de la firma del contrato o en un momento posterior; de esta - forma se dará en un momento futuro.

El pago de la cosa se puede hacer en el momento de la operación o en diversos momentos a futuro, en estos contratos de compraventa se establece que hasta el momento en que el comprador haga pago total el precio del inmueble que se pactó, el vendedor tendrá el deber de entre gar el inmueble.

El derecho pleno de propiedad al propietario otorga muchos derechos para usar la cosa, recibir los frutos, disponer jurídicamente de la cosa, es decir; gravarla, dándola en hipoteca en garantía, o en — servidumbre o venderla especulando con el bien inmueble. En la actuali— dad muchos propietarios, usan su propiedad o la arriendan, permitiendó que otros las usen o las dan en garantía.

Así observamos la elasticidad del derecho de propiedad, hasta — sus limitaciones jurídicas, como en el caso del inmueble hipotecado, — esto nos dá una idea para ubicarnos hasta donde se interviene en la pro— piedad inmobiliaria, ya que a todos nos interesa la seguridad jurídica al momento de realizar la compraventa de inmuebles, y para lograrlo — mencionaremos los documentos que deben intercambiarse y las autorida— des que intervienen.

Documentos que debe proporcionar el vendedor:

- a) Escritura Pública del inmueble.
- b) Plano Arquitectónico.
- c) Croquis de localización.
- d) Constancia de no adeudo de impuesto predial, derechos por ser— vicio de agua, alcantarillado expedida por la Tesorería del — Distrito Federal.

Con los documentos anteriores el comprador podrá verificar quien es el propietario del inmueble y si tiene o no gravámenes acudiendo al Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Con el croquis de localización podrá acudir a la Delegación o Mu— nicipio correspondiente para ver el uso del suelo autorizado, de esta manera el comprador estará seguro de comprar el inmueble y saber además el uso del suelo que le pueda dar, se evitará muchos trastornos jurídi—

cos, y administrativos.

- e) Además de estos documentos se necesita el avalúo del inmueble que servirá de base para el pago del Impuesto sobre adquisición de inmuebles; los avalúos los realiza algún banco o un perito en avalúos autorizados, estos avalúos tienen vigencia de tres meses.
- f) Declaración del pago de impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, grava todos aquellos actos en virtud de los cuales se adquiere un inmueble.

Sujetos del impuesto. De acuerdo con el artículo 10. están obligados al pago del impuesto, las personas físicas y morales en los siguientes casos:

- I.- Las residentes en México, respecto de todos los ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan.
- II.- Las residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento.
- III.- Las residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país o cuando teniéndolo, estos ingresos no sean atribuibles a dicho establecimiento.

Objeto del impuesto. Es la utilidad económica (ganancia) obtenida por la enajenación.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 140. del Código Fis-

cal de la Federación, se entiende por enajenación de bienes;

I.- Toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado.

II.- Las adjudicaciones, aún las que se realicen en favor del acreedor.

III.- Derogada.

IV.- La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

V.- La que se realiza a través del fideicomiso.

VI.- La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectados al fideicomiso.

VII.- La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito, o de la cesión de derechos.

Base gravable. Se entenderá como ingreso: a) El monto de la prestación; b) Cuando no haya contraprestación, se tendrá como ingreso el valor del avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; y c) Tratándose de expropiación el ingreso será la indemnización.

Ley de Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

Esta ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1979, e inició su vigencia el 1o. de enero de 1980, considerando a la Ley General del Timbre de 24 de diciembre de 1975. -

Su aplicación está supeditada en el Distrito Federal y en los Estados que se Coordinaron fiscalmente con la federación.

**Sujeto del Impuesto:**

Artículo 1o. Están obligados el pago de impuestos sobre adquisición de inmuebles establecidos en esta Ley, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en territorio nacional, así como los derechos -- relacionados con los mismos a que esta Ley se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble después de reducirlo en 10 veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a corresponda en los Estados.

Cuando el inmueble esté formado por departamentos habitacionales, - la reducción se hará por cada uno de ellos. Lo dispuesto en este párrafo no es aplicable a hoteles.

La ley entiende por adquisición de inmuebles los supuestos del artículo 3o. que establece:

Para los efectos de esta Ley, se entiende por adquisición la que deriva de:

I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación, a asociaciones y sociedades a excepción de la que se realicen al construir la copropiedad o la sociedad conyugal, siempre que -- sean inmuebles, propiedad de los copropietarios o de los conyuges.

II.- La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad -

aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad.

III.- La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o la parte de él, antes de que se celebre el contrato comprometido.

IV.- La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de la fracción II y III que anteceden, respectivamente.

V.- Fusión de sociedades.

VI.- La dación del pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes de utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles.

VII.- Constituciones de usufructo, transmisión de éste o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.

VIII.- Prescripción Positiva.

IX.- La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles. Se entiende como cesión de derechos la renuncia de la herencia o legado efectuada después de la declaratoria de herederos o legatarios.

X.- Enajenación a través de fideicomiso, en los términos del Código Fiscal de la Federación.



- XI.- La división de la copropiedad y la disolución de la sociedad conyugal por la parte que se adquiriera, en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario o cónyuge.
- XII.- La celebración de contratos de arrendamiento financiero y la cesión de derechos del arrendatario financiero.

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

#### Su inscripción:

El servicio registral se inicia ante el Registro Público de la Propiedad, con la presentación del documento y anotaciones en el reloj marcador de entradas y salidas, asignándole un número de folio y anotando la fecha, la hora y el documento de que se trata.

El Registro Público de la Propiedad actúa a petición de parte, pues se trata de un acto rogado; existe también el derecho de petición establecido en el artículo 80. de la Constitución.

El Registro Público de la Propiedad tiene la obligación de recibir los documentos independientemente de que posteriormente proceda su inscripción o rechazo; de que sea promovido o no por persona que tenga interés jurídico, o sea, que los documentos inscribibles o no en el Registro ya serán motivo de análisis posterior por parte del registrador.

El artículo 3018 del Código Civil menciona que 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 a quien los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo cierto número.

Sánchez Meda! apunta: los documentos que van a inscribirse, o sea las escrituras públicas, resoluciones judiciales o escrituras privadas sujetas a ratificación, se remiten también a la oficina de Calificación e Inscripción, misma que se examina en cuanto a su forma y contenido. Y si de tal examen que debe hacerse en cinco días, no resulta ningún obstáculo para su inscripción, procede dicha oficina en el mismo plazo a formular la cuenta de derechos, que a su vez la comunica a la Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadística para que mediante publicaciones en el Boletín del Registro la notifique al interesado, a fin de que en el término de 10 días verifique éste el pago en la Caja Recaudadora.

Después de efectuado el pago, la Oficina de Calificación e Inscripción procede a participar la solicitada inscripción en aquella de las tres partes centrales de oficio que corresponda. Comunica después los datos de dicha inscripción a la Oficina de Certificaciones e Índices y devuelve por fin el documento ya inscrito a la Oficina de Oficina de Partes, para que lo reitere el interesado. Para ello se notifica a éste último por conducto de la Oficina de Publicaciones, Boletín y Estadística mediante otra publicación en el Boletín del Registro.

Si la escritura pública o la resolución judicial que tratan de inscribirse presentan defectos que impidan su inscripción, la Oficina de Calificación e Inscripción practican una anotación preventiva en la tercera parte del folio en la que se trata de hacer inscripción. Después se envía el documento a la Oficina Jurídica, la cual revisa el acuerdo suspensivo o denegatorio emitido por la citada Oficina. Si revoca, devuelve el documento a la Oficina de Calificación e Inscripción

para que proceda a recorrer los mismos trámites antes mencionados como si no existiera objeción para la inscripción de dicho documento.

Pero si el dictamen de la Oficina Jurídica es en el sentido de confirmar el acuerdo suspensivo, por tratarse de un defecto subsanable, (como la ausencia del certificado de libertad de gravámenes, previsto por el art. 98 del Reglamento de la Oficina Jurídica), lo hace saber a la Oficina de Boletín, Publicaciones y Estadística para que ésta lo notifique al interesado por medio de una publicación en el Boletín del Registro. Y una vez subsanado en tiempo el defecto en cuestión, se lleve a cabo la inscripción solicitada.

De su Clasificación.

De las inscripciones:

Ante todo hay que distinguir tres acepciones de la palabra registro: por "registro se entiende la nota o asiento o inscripción que se apunta en el folio respectivo; el mismo folio donde se hace la anotación o asiento; o bien, el centro o la oficina en que se anotan los asientos y se llevan dichos folios. (10)

La finca, el inmueble o persona moral, constituyen la unidad básica registral. El folio numerado y autorizado, es el documento que contiene los datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos indican; el folio en su carátula describe la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto contendrán los asientos que requieren publicidad. Cada folio, al empezar a utilizarse se les dará el número progresivo que le corresponda y será el número registral del inmueble.

El folio contendrá el número registral progresivo invariable, el número de cuenta catastral si existe, antecedente registral, descrip-

ción del inmueble, ubicación, denominación del predio si la tiene, superficie y rumbo, medidas y colindancias.

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, art. 24, menciona que la primera parte del folio de inscripciones se dividirá en dos columnas, la de la izquierda del ancho necesario para contener los datos de los asientos de presentación y la derecha, de mayor proporción, servirá para las inscripciones que conforme al Código Civil, deban practicarse; cada una de las cuales será firmada por el Registrador.

Art. 25.- La segunda parte del folio o de gravámenes y limitaciones, se dividirá en la misma forma que la anterior y servirá para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad. El Registrador autorizará con su firma cada asiento.

## NOTAS

- (1) GUTIERREZ GONZALEZ, Ernesto, **El Patrimonio; el pecuniario y el moral o derechos de la personalidad y derecho sucesorio**, 3a. Ed. México, Editorial Porrúa, S.A. 1990, p. 222.
- (2) *Ib.*, p. 223.
- (3) ESCRIBANO COLLADO, Pedro, **La Propiedad Privada Urbana; encuadramiento y régimen**, Madrid, España, Editorial Montecorvo, S.A. 1979. p. 32.
- (4) *Ib.*, p. 53.
- (5) SOTO ALVAREZ, Clemente, **Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil**, México, Editorial Limusa, 1975. p. 159.
- (6) *Ib.*, p. 160.
- (7) CODIGO CIVIL para el Distrito Federal, en materia común y Federal para toda la República, concordada por Lisandro Cruz Ponce y Gabriel Leyva. México 1989. Gpo. Editorial Angel Porrúa. p. 159.
- (8) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, **Derecho Registral**, 2a. Ed., México 1991. Editorial Porrúa, S.A. p. 44.
- (9) *Ib.*, p. 48.
- (10) SANCHEZ MEDAL, Ramón, **De Los Contratos Civiles; Teoría General del Contrato. Contratos en Especial. Registro Público de la Propiedad**, 8a. Ed., México, 1986, Editorial Porrúa, S.A. p. 560.

### III. INMATRICULACION.

En derecho positivo de diversos países como Alemania, la determinación primaria de una finca se basa en datos topográficos y descriptivos que se obtienen de otras oficinas y libros y aunque los datos son técnicos, minuciosos y precisos, no adquieren por su traslado al registro inmobiliario, fe pública. (1)

Así, resulta que en el Derecho Alemán se considera al Registro Público de la Propiedad como elemento esencial para la existencia de los actos jurídicos y derechos, que conforme a la ley deban ser registrados.

En Australia la inmatriculación se le concibió como un sistema sustantivo, que proviene desde 1858, y que actualmente rige en ese país. Pues la inscripción o inmatriculación de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad se le da el nombre de "Acta de Torrens".

En Alemania como en Australia tienen semejanzas, cualquiera que fuere está obligado respecto al valor de los títulos cuya inscripción se le pide, a verificar la legitimidad de los derechos que se invocan y a no proceder a la inscripción sino hasta que se compruebe la existencia legítima.

Su decisión equivale a una sentencia y solo puede ser atacada interponiendo un recurso ante el Tribunal Regional, la organización se establece en base a su registro único para todo el territorio, a cuyo frente se encuentra un registrador general.

Unicamente de esta forma se obtiene la Matrícula o Matriculación de un predio en el sistema australiano, por lo que ningún inmueble

podrá inscribirse por primera vez en el Registro Matriz.

A diferencia del Derecho Germánico y Australiano los sistemas eurolatinos que siguen las bases del Código Napoleónico, en donde las enajenaciones de derechos reales sobre todo de bienes inmuebles, opera la transmisión por el simple consentimiento de las partes, sin necesidad de la inscripción. Sólo para conocimiento de los terceros deberá hacerse el registro, pues de lo contrario le podrá aprovechar pero no perjudicar el acto o la enajenación de derechos.

Los antecedentes más inmediatos en derecho mexicano sobre todo en materia registral proviene del Derecho Español, contenido en la Ley Hipotecaria Española, ordenamiento especial e independiente del Código Civil Español. El cual se inspiró en la Alemana de la Ordenanza del 17 de diciembre de 1873 de Prusia; el proyecto de Inmobiliaria del Canton Suizo de Ginebra de 1843; y la Ley Belga del 16 de diciembre de 1851 (2), la cual sirvió de base a la elaboración del Código Civil de 1870, dando origen al antiguo Registro de Hipotecas como antecedente del actual Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en el cual es su tercer punto segundo párrafo menciona: El que haya adquirido antes de la promulgación de este Código el derecho de propiedad u otro sobre bienes inmuebles, y carezca de título auténtico, podrá inscribir su derecho en virtud de una información o providencia judicial, que deberá dictarse con citación del Ministerio Público cuando se establezca en el Estado, siempre que se trate de la propiedad, y del propietario, cuando se trate de los demás derechos reales. (3) Asimismo, en la exposición de motivos referentes al Registro Público de la Propiedad Manifestó:

**Título Veintitrés del Registro Público.**

Este sistema nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado —

por la Comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos posible la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo, pero la Comisión ha creído que basta establecer las bases principales dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que haya dictado la experiencia, puede ser objeto de progresivas formas sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código. (4) Fue con el Código Civil de 1928 en su proyecto y aprobado el 10. de septiembre de 1932 y en su parte relativa que nos ocupa de su exposición de motivos estableció:

Se organizó sobre nuevas bases el Registro Público, haciendo que produzca diferentes efectos jurídicos según la naturaleza del acto o contrato que se registre. La falta de registro de los actos y contratos por los cuales se adquiere, transmite o modifica grava o extingue el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace que no produzca ningún efecto jurídico.

También se establece que como principio básico que la inscripción no convalida actos o contratos que sean nulos; pero a la vez se dispone que los actos o contratos que otorguen o celebren por personas que en el registro aparezcan con derecho para ello, no se convalidarán en cuanto a terceros a buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro, no aplicándose con disposición a los contratos gratuitos, ni los actos o contratos que se otorguen o celebren violando una ley prohibitiva o de interés público. (5)

El tres de enero de 1979 se abrogó todo el capitulado referente al Registro Público de la Propiedad, donde en una de sus partes se ins



tituyó el procedimiento de inmatriculación administrativa, donde se da la información de dominio, seguida su regulación, ante el Director del Registro Público de la Propiedad, la cual no tuvo una actuación prolongada, ya que el 17 de enero de 1980, se reguló el procedimiento de inmatriculación administrativa donde se establecieron los requisitos y — las normas de que ante quien se debería llevar la propia inmatriculación.

El 7 de enero de 1988, fue nuevamente modificado y reformado los artículos 3046 al 3058, donde se regula nuevamente la inmatriculación, y su procedimiento establece en el artículo 122 fracción III aprobado el 4 de enero de 1991, asimismo se crean por conducto del Pleno del — Tribunal Superior de Justicia, el 13 de mayo de 1991 cinco juzgados civiles de inmatriculación judicial. (6)

En el Código Civil del Estado de México de 1957 se estableció la figura jurídica de la inmatriculación, tendiente a inscribir por primera vez en el Registro Público de la Propiedad de un documento que ampare la propiedad de un predio o un lote que no reúne las condiciones — legales de forma, las cuales podrán ser subsanadas, mediante el procedimiento de jurisdicción voluntaria que se lleva a cabo ante la Autoridad Judicial, Juez de lo Civil de primera instancia, que en su resolución deja tácitamente a salvo los derechos de terceros, en las mismas condiciones que acontece con todos los procedimientos no contenidos — que por ser jurisdicción voluntaria tampoco perjudican a nadie que haya sido, oído y vencido en juicio.

La práctica de la inmatriculación judicial en el Estado de México dió buenos resultados y como consecuencias de ello, se regularizó la — mayor parte de los lotes que tradicionalmente estaban en una situación irregular, sobre todo los rústicos y los semiurbanos.

La inmatriculación en el Distrito Federal se lleva a cabo con la experiencia del Estado de México, a partir de las reformas de 1980 al Código Civil, con la figura jurídica de la Inmatriculación Administrativa, mediante el proceso del Código de Procedimientos Civiles en la Vía de Jurisdicción Voluntaria ante el Director del Registro Público de la Propiedad, sujetándose a un acto administrativo de buena fe como lo es la ordenación del artículo 3047 del Código Civil el cual ordenaba que se contuviera a la leyenda, esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o sesión a favor del solicitante o de terceros, ocasionando con ello que las resoluciones administrativas dictadas no ofrecieran seguridad jurídica a los promoventes o particulares. De tal forma con la reforma de decreto Presidencial de fecha 7 de enero de 1988, se modifica el contenido del artículo 3047 eliminando la advertencia de que la resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión. (7)

En el caso de la Inmatriculación Administrativa, el Director por medio del Registrador realiza una función administrativa, no de carácter jurisdiccional, por que no examina el contenido del contrato privado que se le presenta, sino que verifica el contenido de los elementos de validez para contemplar los requisitos formales que le permiten su incorporación al Registro Público de la Propiedad.

Los bienes inmuebles que existen en el Distrito Federal y que son regulados por la legislación civil, solamente pueden ser adquiridos y transmitidos en las formas que reconoce nuestra legislación puesto que esto constituye a darle una seguridad jurídica, en su patrimonio constituido por los derechos reales principalmente por el derecho de propiedad.

El sistema registral mexicano no tiene efectos constitutivos de de

rechos, sino solamente declarativos y publicitarios frente a terceros, como los dispone el Código Civil en sus artículos 3007 y 3008, y se han sostenido por múltiples ejecutorias y la Suprema Corte de Justicia de la Nación se han regulado la inmatriculación, que no es sino el acto administrativo por la cual se realiza la primera inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de Antecedentes Registrales, se ha restringido a la propiedad y posesión de un inmueble, dejando de fuera la posibilidad de que se pretenda inscribir otros derechos reales o respecto de otros hechos o actos jurídicos que puedan ser materia de registro.

Dado que la inmatriculación carece de efectos constitutivos de derechos el artículo 3046 se dispone que será optativo para el interesado, el gestionar la "INMATRICULACION ADMINISTRATIVA O INMATRICULACION JUDICIAL", pues ambos solamente dan los supuestos normativos para adquirir la propiedad o para que se considere poseedor a una persona, apta para prescribir por el simple transcurso de tiempo por medio de la figura jurídica de la Prescripción Adquisitiva.

El artículo 3046 en su fracción I, preceptúa que la inmatriculación por resolución judicial se puede obtener mediante información de dominio o mediante información posesoria, por ser los procedimientos tradicionales establecidos por la legislación procesal.

En la fracción II del mismo artículo 3046 se establece las cinco hipótesis en que se puede obtener la Inmatriculación Administrativa: a) Mediante la inscripción de un decreto por el que se incorpore al dominio Público Federal o Local un inmueble, en congruencia a lo dispuesto por el artículo 17 fracción II, el artículo 85 fracción I y IV y del artículo 87 de la Ley General de Bienes Nacionales, así como los artículos 33 y 34 de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito -

Federal; b) Mediante la inscripción del Decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en un decreto, por la misma razón de congruencia ya mencionada anteriormente; c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble (la cual es omisa la autoridad del Registro Público de la Propiedad); d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, puesto que esta adquisición se logra por el mero transcurso del tiempo y la autoridad judicial o administrativa solamente da fe que se ha cumplido con los requisitos para que opere esta forma de adquisición de inmuebles; e) Mediante la inscripción de la posesión de un inmueble que reúna los requisitos de aptitud para prescribirse, dado que también en este caso la autoridad judicial y administrativa limita su actuación a tener por el acreditado el hecho posesorio.

Asimismo la inmatriculación de dominio posesorio se da una opción ante la autoridad administrativa que al ser parte la estructura orgánica del Departamento del Distrito Federal permitirá integrar en los programas de regularización de la tenencia de la tierra, no solo las acciones para promoverla, sino la necesaria regulación de las misma, con la resolución de propiedad, que al otorgar la seguridad jurídica correspondiente, se establezca a que el Registro Público de la Propiedad se disponga de una información inmobiliaria, para el conocimiento de la realidad urbana, tanto en sus aspectos físicos como jurídicos indispensables para la administración del control del uso del suelo, como pago de sus contribuciones.

## A. Inmatriculación Judicial

La Inmatriculación por Resolución Judicial se obtiene:

### 1. Mediante información de dominio:

Art. 3047.- En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción primera del artículo 3046 el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribir los establecidos en el libro segundo, título séptimo capítulo II, del Código Civil y no tenga título de propiedad o teniéndolo no es 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.

El artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles es el que nos indica el procedimiento, hay que hacer mención que - esta fracción III fue modificada para hacer más rápida la inmatriculación judicial, concretándose a establecer el procedimiento y los requisitos para llevar a cabo ante el juez.

El Reglamento Público de la Propiedad del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de agosto de 1988 en su capítulo VII, establece:

Art. 106.- En el procedimiento de Inmatriculación de Inmuebles - establecido en los artículos del 3046 al 3058 del Código Civil, el interesado presentará solicitud que contenga los siguientes datos:

I.- Nombre y domicilio del solicitante.

II.- Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate.

Art. 108.- En el caso de que la solicitud o los documentos presentados tengan omisiones, deficiencias, el Registro Público, a través de la Sección de la Gaceta, destinada al Boletín Registral lo hará saber al interesado, a fin de que, dentro de un término de diez días hábiles, los subsane. De no hacerlo se tendrá por no presentada la solicitud.

Art. 109.- Una vez recibida la solicitud debidamente integrada - el Director General dispondrá de cinco días hábiles para iniciar la búsqueda de los antecedentes registrales, y de considerarlo pertinente, solicitar a las autoridades administrativas competentes la información respectiva.

Art. 110.- Una vez recabados los datos y la información necesaria el Registro Público, dentro de los diez días hábiles siguientes deberá expedir el Certificado de no Inscripción, que deberá contener cuando menos:

- I.- La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871 a la fecha de la expedición del certificado;
- II.- Mención de que el inmueble de que se trata, no está afectado al régimen ejidal o comunal;
- III.- El señalamiento de que el inmueble no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación ni del Departamento.
- IV.- El uso del suelo autorizado del inmueble que se trata.

Todos estos requisitos que menciona el reglamento del Registro -

Público de la Propiedad, para que expida el Certificado de no Inscripción, llamándosele así a la certificación expedida por el Registro Público de la Propiedad, de que la finca o el predio de que se trata no se encuentra inscrita a nombre de una persona. Esto es difícil ya que los requisitos que pide el Registro Público de la Propiedad si tiene - uno suerte o de que las autoridades administrativas le expida a un solicitante por ejemplo a la Secretaría de la Reforma Agraria en el caso del Distrito Federal le tarda a uno en contestar si el bien inmueble - que solicita uno para poder saber si es ejido o comunal le tarda por - lo menos en contestar de dos a tres meses, o la información que se solicita al Registro Público Federal de Bienes Inmuebles de la Federación, si no pertenecen a este o al Departamento del Distrito Federal, - son tardadas las contestaciones de los derechos de investigación a razón de N \$7,80 por cada cinco años de 1870 a la fecha.

Una vez obtenidos estos documentos, se elabora la demanda con los documentos base de la acción, para comprobar que carece de título de propiedad, o en caso de que lo tenga comprobar que no es inscribible por defectuoso y por otra parte, que la finca se ha poseído por un plazo mayor de cinco años en forma pública, pacífica y de buena fe.

Una vez presentada la demanda ante el Juzgado correspondiente el Juez en su auto de admisión, ordena que se comunique por medio de actuario, que se está llevando a cabo un juicio de Inmatriculación Judicial a los colindantes del promovente, para saber si existe alguna diferencia en cuanto a las medidas y colindancias. Y manifiesten ante el Juzgado que se está promoviendo.

Asimismo se efectúa la publicación una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, Boletín Judicial, Gaceta Oficial del D.D.F., en la sección Boletín Registral. Y en un periódico de mayor circulación del lugar de ubicación del inmueble.

También se ordena la fijación en la parte externa del inmueble de referencia, un anuncio de proporciones visibles informando a las personas que pudieran verse perjudicadas, a los vecinos y al público en general la existencia del procedimiento.

Hecho lo anterior se procede a correr traslado para que produzcan contestación por el término de nueve días a las personas de quienes se obtuvo la posesión o sus causahabientes, al C. Agente del Ministerio Público, al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifiesten si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afectado al régimen ejidal o comunal. A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para que exprese si el predio a inmatricular es o no propiedad federal.

En el mismo lapso, por medio del C. Notificador se da fe de la fijación en los inmuebles, del anuncio al público sobre la existencia del procedimiento de inmatriculación por parte del promovente. Transcurrido el término concedido, con fundamento en el Art. 133 del Código de Procedimientos Civiles, se toma el tiempo concedido a las personas y autoridades que no comparecieron al juicio. Así como a las autoridades, por medio de sus representantes legítimos, para comparecer si afecta o no los intereses de sus representados.

Se abre un periodo de prueba donde los promoventes, de acuerdo al Art. 122 fracción III, presenta sus documentales tanto Públicas como Privadas, así como a tres testigos; preferentemente colindantes o vecinos del lugar del inmueble a inmatricular, habiéndose desahogado en términos de la Ley, las pruebas que fueron admitidas.

Se cita para las sentencias para acreditar la prescripción positiva a favor del promovente, lo cual servirá de título de propiedad para que posteriormente, una vez ordenado por el Juez, se inscriba en el R.P.P.



## 2. Inmatriculación Judicial de Posesión.

La inmatriculación de posesión se basa en el artículo 3046 fracción I inciso "b" mediante información posesoria, y su normatividad se ventila bajo el artículo 3048.- En el caso de información posesoria a que se refiere el art. 3046 frac. I, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes 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 art. 3047.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita 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.

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

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información. Si este estuviese concluido y aprobado, el juez deberá 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 retire la demanda. Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición quedará sin efecto, asentándose la cancelación que proceda.

Este procedimiento tiene por objeto:

- a) Atribuir al poseedor la publicidad registral aunque se tenga solo dos años de posesión.
- b) Establecer la certeza del tiempo transcurrido de la posesión.
- c) Tener la posesión inscrita como apta para prescribir, es decir, con las características de buena fe, pacífica, continua, pública y en concepto de propietario.

Esto último da el presupuesto del art. 3055 que dice: Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de posesión de un inmueble una vez que hayan transcurrido cinco años y 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 posesión. Quien lo ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

Esto, además de seguir el trámite por norma del art. 3047 del Código Civil, así como su procedimiento del art. 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, y como su reglamentación del Propio Registro Público de la Propiedad que dice:

Art. 112.- Para los efectos del art. 3055 del Código Civil, el interesado deberá acreditar fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble mediante la declaración de dos testigos vecinos del lugar donde se encuentre ubicado el propio inmueble, debiendo el Director General cerciorarse de que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

Conviene de sobremanera llevar el procedimiento ante el Registro Público pero será jurídicamente que una disposición administrativa esté por encima de una ley. Por ejemplo: el art. 122 párrafo III, menciona que deben ser tres testigos, vecinos del lugar y el artículo que antecede solo pide dos testigos ante el Director General del Registro Público. Al respecto, sería conveniente esperar los cinco años que marca la ley para prescribir en forma de dominio y no inscribir una posesión totalmente más costosa y con los mismos requisitos para llevar a cabo el procedimiento judicial.

#### B. Inmatriculación por Resolución Administrativa.

La falta de registro de bienes reales de una gran parte de bienes inmuebles, dificultan enormemente las traslaciones de propiedad raíz, ya que adolecen del título respectivo para ser acreedores de créditos bancarios. Desde el año de 1928 se reguló sobre las bases del Registro Público que en el año de 1932 en la parte que le corresponde se aprobó lo referente al Registro Público de la Propiedad. Y en su exposición de motivos menciona: "para suplir esa falta de titulación y subsanar los defectos de la existencia, se introdujo el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión". (8)

Desde entonces, se trató de regular lo referente a las inscripciones de información de dominio y de posesión. Fue hasta junio de 1940 que el Presidente Lázaro Cárdenas dictó el reglamento del Registro Público de la Propiedad. Se imponía la necesidad de expedir un reglamento y desarrollar convenientemente los preceptos del nuevo Código Civil y que diera al Registro Público la organización y funcionamiento necesarios.

El 15 de diciembre de 1952, siendo Presidente Adolfo Ruiz Cortines, se publicó en el Diario Oficial de la Federación que el 10. de ju

lio entraría en vigor, lo cual no sucedió.

Fue hasta 1979 cuando comenzaron a regir las reformas al Código Civil en materia del Registro Público de la Propiedad. Y fue sustituido por el del 6 de mayo de 1980, donde se reguló el procedimiento de inmatriculación administrativa. Esta inmatriculación propiamente dicha hace que a determinado inmueble se le abra por primera vez su respectivo folio individual, si bien este folio puede ser un "folio de derechos reales" donde se inscribe su propiedad (59-1 del reglamento) o un folio auxiliar (59-III del reglamento) donde se inscriba simplemente su posesión. (9)

Donde se inscribieron en ese entonces por resolución administrativa en gran parte del Distrito Federal sobre todo en Iztapalapa, Azcapotzalco y Gustavo A. Madero, no hay cifras exactas por carecer el Registro Público de un buen control, se habla de 70 mil inscripciones de esta forma, donde la resolución del Registro Público de la Propiedad - menciona que no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros, el Director del Registro Público de la Propiedad, el cual solo esta facultado por el Código Civil para - - acordar la inmatriculación de una ilusoria posesión de inmueble en su folio auxiliar, que de nada sirve al interesado, porque la referida inmatriculación siempre tendrá la referida resolución del artículo 3057 del Código Civil de ese entonces. (10)

Fue entonces hasta el 7 de enero de 1988 donde se expiden varias reformas al Código Civil sobre todo a partir del artículo 3046 lo que - corresponde a la Inmatriculación Administrativa que regula sistemáticamente el procedimiento ante el Director del Registro Público de la Propiedad, es a partir de estas reformas que se publica el 5 de agosto - de 1988 y que en su exposición de motivos menciona que la realización de los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario de los ha-

bitantes del Distrito Federal, así como la integración de personas morales en los términos de la legislación civil requiere de una publicidad adecuada, para surtir sus efectos jurídicos frente a terceros, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquellos que estan obligados a respetar los derechos generados por estos.

Que la importancia de la función registral a cargo del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, hace necesario la expedición de un ordenamiento que regule y delimite los sistemas y procedimientos para llevarlos a cabo. (11)

Vamos a tratar en este caso concreto solo los incisos "C" de Inscripción de Propiedad en título fehaciente y suficiente, "D" mediante inscripción de propiedad de un inmueble adquirido por prescripción, y "E" por tratarse de inmatriculación ante el Director del Registro Público de la Propiedad, ya que el inciso A y B se tratan de incorporación o desincorporación de Bienes Nacionales, por medio de un decreto expedido por el Presidente de la República.

Art. 3051.- Quien se encuentre en 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 el 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 antigüedad citada, título que deberán ser fehacientes para adquirir la propiedad.

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

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

Hay que diferenciar los requisitos en el caso que nos ocupa que se quiere decir con el título suficiente: "título es precisamente la causa generadora de la adquisición de la propiedad que es aquí, lo es el contrato de forma al acuerdo de voluntades" . (12)

Es uno de los requisitos fundamentales para la transmisión de la propiedad, el otro requisito que tenga una antigüedad mayor de cinco años, se da el presupuesto que esta antigüedad cumple con la prescripción adquisitiva, como lo menciona el artículo 1152 del Código Civil.

Los bienes inmuebles se prescriben:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario con buena fe, pacífica, continua y públicamente; El tercer presupuesto que manifiesta que esta poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso se da el numeral uno, ya que el que posee el predio y deja de ser en forma de buena fe, pública y continua no entraría en este presupuesto, pues sería un poseedor derivado, ya sea en forma de arrendamiento o un comodato, lo cual legalmente nunca serán propietarios del bien inmueble que ocupan.

Sobre el presupuesto IV.- Que acompañe las constancias relativa al estado catastral y predial del bien inmueble, es importante, señalar que en Catastro del Distrito Federal solo se encuentran Bienes Inmuebles que tienen Escrituras Públicas, para obtener el requisito señalado, hay que recorrer por todas las oficinas del Departamento del Distrito Federal. Para poder obtener la boleta predial y la del catastro -

estos predios fueron fotografiados desde hace más de 10 años, en los -  
cuales no aparecen las superficies actuales ya sea por la venta de pre-  
dios fraccionados sin cumplir con las disposiciones contenidas en la -  
Ley de Desarrollo Urbano.

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

I.- El interesado presentará solicitud que exprese:

- a) Su nombre completo y domicilio;
- b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindan-  
cial 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 lo obtuvo el  
peticionario, en su caso, y en los del causante de aque-  
lla si fuere conocido; y
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.

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

- a) El documento con el que acredite 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 fuera conocido así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga. El Director del Registro Público de la Propiedad además — mandará publicar Edictos para notificar a las personas que pudieran 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 searesuelta 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 convicciones, 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 testigos con las preguntas que estimen 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 este Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción, dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

### C. Inmatriculación Administrativa de Posesión

Este procedimiento lo regula el artículo 3046 fracción II e inciso e), y su procedimiento lo establece del artículo 3053 al 3058.

Art. 3053.- Quien se encuentre en caso del inciso e), 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 (3052) con excepción de que en la audiencia a que se refiere la fracción V, el solicitante deberá probar su posesión entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

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

Art. 3055.- Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de 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

ción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará — siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir sin que exista asiento alguno que contraiga la posesión inscrita.

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

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

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

Es importante señalar que las reformas que señalamos en los artículos arriba mencionados el más importante es el artículo 3057, ya que con las reformas se ha dado mayor seguridad jurídica, pues antes de la reforma señalaba el artículo 3057 que: "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros" y que menciona el Lic. Ramon Sánchez Medal que reduce así tal inscripción a una inocua resolución de archivo. (13)

Existen infinidad de inmatriculaciones que se llevaron a cabo - en la época del Presidente José López Fortillo, que hoy en día no han realizado el procedimiento de acuerdo a los artículos modificados al - procedimiento de prescripción positiva. Ya sea ante los juzgados de - Inmatriculación Judicial o ante el Director del Registro Público de la Propiedad, que a mi parecer sería más conveniente realizarlos ante los Juzgados de Inmatriculación que ante el Director del Registro Público - de la Propiedad, ya que la actual administración del Registro Público - de la Propiedad, nada quieren saber del procedimiento de inmatricula- ción administrativa para no comprometerse por sus resoluciones, puesto que cuando se inicia este procedimiento ante esa autoridad es rechazado en su momento sin respetar lo que señala su propio reglamento y el Código Civil.

A este procedimiento se da una nueva regulación a seguir para ing cribir en el Registro Público de la Propiedad, la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales de acuerdo a los artículos que mencionamos, sobre todo se otorgan facultades al Direc- tor del Registro Público de la Propiedad, para llevar a cabo los proce dimientos antes mencionados de propiedad y posesión a efecto de que se pueda declarar que el solicitante ha acreditado los hechos y condicio- nes que se establecen en el Código Civil para adquirir por prescripción positiva, con este procedimiento la inmatricualción se convierte en un instrumento para la regularización de la tenencia de la tierra en el - Distrito Federal.

## NOTAS

- (1) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Registral*, 2a. Ed. México 1991. Editorial Porrúa, S.A. p. 10.
- (2) *Ib.*, p. 21.
- (3) *Ib.*, p. 41.
- (4) *Ib.*, p. 44.
- (5) *Ib.* p. 95.
- (6) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, 4 de enero de 1991, p. 24.
- (7) *Ib.*, 7 de enero de 1988, p. 122.
- (8) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Op. cit.*, p. 49.
- (9) SANCHEZ MEDAL, Ramón, *De Los Contratos Civiles; Teoría General del Contrato. Contratos en Especial, Registro Público de la Propiedad*. 8a. Ed. México 1986, Editorial Porrúa, S.A. p. 544.
- (10) *Ib.*, p. 545.
- (11) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, 5 de agosto de 1988, p. 45.
- (12) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, *El Patrimonio: el pecuniario y el moral o derechos de la personalidad y derechos sucesorios*, 3a. Ed. México 1990, Editorial Porrúa, S.A. p. 510.
- (13) SANCHEZ MEDAL, Ramón, *Op. cit.*, p. 545.

SEGUNDA PARTE.

#### IV. LA DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL.

El objeto de esta segunda parte es presentar un panorama general acerca de la Dirección General de Regularización Territorial, sus objetivos, su funcionamiento, su ámbito de acción, así como su problemática. Y con ello, lograr tener una idea precisa de la situación que guarda en la actualidad el problema que estamos abordando en el presente trabajo.

##### A. Objetivos.

La D.G.R.T. surge desde hace varios años, como una respuesta ante el elevado crecimiento demográfico del país y la constante migración de los habitantes del campo a la ciudad, lo cual ha originado, como ya se ha mencionado, asentamientos irregulares de grupos de población en muchas zonas urbanas, provocando con ello entre otros problemas, controversias sobre la tenencia de la tierra y posesiones al margen de la Ley, con su secuela de viviendas carentes de condiciones mínimas de higiene y ausencia de toda clase de servicios urbanos.

Por estas razones y para hacer frente a los problemas que plantea un crecimiento urbano desordenado, es indispensable disponer de instrumentos legales y políticas destinadas a regular la tenencia de la tierra, a evitar ocupaciones ilegales de terrenos de propiedad ejidal, comunal o de particulares y a contribuir en general, al mejoramiento de las condiciones de vida de los legítimos poseedores de los predios y sus familias.

Este Organismo tiene por objeto:

-Regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares, en bienes ejidales o comunales.

-Promover ante las autoridades competentes la incorporación de las áreas regularizadas al fondo legal de las ciudades, cuando así proceda.

-Suscribir, cuando así proceda, las escrituras públicas o títulos de propiedad con los que reconozca la propiedad de los particulares en virtud de la regularización efectuada.

-Coordinarse con las dependencias y organismos públicos cuyas finalidades concurren con las propias.

-Y celebrar los convenios que sean necesarios para el cumplimiento de sus propósitos.

**B. Funcionamiento .**



1. Dictaminación técnico-jurídica para la incorporación de predios propiedad particular.

**a. Objetivo.**

Incorporar al Programa de Regularización los predios irregulares de propiedad particular en el Distrito Federal, previa dictaminación técnico-jurídica de los mismos, para contribuir a un desarrollo urbano más equilibrado.

b. Políticas.

-La Unidad de Regularización será el área responsable de captar y verificar las necesidades de regularización dentro de su circunscripción delegacional.

-Las solicitudes de regularización de predios propiedad particular procederán de colonos, grupos de colonos, fraccionadores, peticiones de partidos políticos o peticiones de las delegaciones del Departamento del Distrito Federal.

-Para que se considere una solicitud de regularización, los interesados deberán acreditar fehacientemente la posesión y titularidad del predio.

-La Unidad de Regularización será el área responsable del realizar los dictámenes técnico-jurídicos de los predios susceptibles de regularización, considerando para ello la información técnica y jurídica que se presente, así como los datos generales del predio, del propietario, la documentación que presenten los colonos y la problemática del predio.

-Para que un predio se incorpore al Universo de Trabajo, deberán considerarse, además de los elementos técnico-jurídicos, los siguientes elementos:

- + Que el predio susceptible a regularizar esté conformado por no menos de 10 lotes.
- + Que la superficie de cada lote no sea mayor de 500 m<sup>2</sup>.
- + No se regularizarán predios baldíos.

**c. Procedimientos.**

UNIDAD DE REGULARIZACION TERRITORIAL.

-Capta las necesidades de regularización de predios propiedad particular, a través de:

- a) Colono
- b) Grupo de Colonos
- c) Fraccionador
- d) Partidos Políticos
- e) Delegaciones Políticas

-Notifica a los colonos, una vez captada la necesidad de regularización, que deben acreditar la posesión y titularidad del predio, debiendo presentar la siguiente documentación en copia:

- + Título de propiedad del fraccionador.
- + Contratos privados de compraventa, de los adquirentes.
- + Croquis de localización o plano, en caso de que exista.
- + Recibo de pago de servicios públicos (predial, agua, luz, etc.) al corriente.

-Elabora la "Solicitud de Regularización", una vez obtenida la documentación, en original y copia (original para la Unidad de Regularización y copia para el interesado), la cual describe básicamente:

- + Datos generales del predio.
- + Datos generales del propietario.
- + Documentación presentada.
- + Problemática del predio.

-Anexa la documentación que presentaron los interesados a la Solicitud de Regularización, abriendo así el expediente básico del predio

que se reporta y se le informa a los colonos que su solicitud se estudiará, para su posible incorporación al Programa de Regularización.

-Analiza la documentación presentada y con base en la situación jurídica del predio, elabora el Dictamen Técnico Jurídico, que contiene básicamente la información sobre:

- + Datos generales del predio (Delegación, nombre del predio, colonia, ubicación y propietario).
- + Situación del predio (superficie del predio, antigüedad del asentamiento y datos acerca de la escritura del fraccionador).
- + Causas técnicas y jurídicas, por las que se considera conveniente la incorporación del predio al Programa de Regularización.

-Elabora el "Dictamen Técnico Jurídico", en original y siete copias (original, para la Dirección General de Regularización Territorial; la copia, para la Secretaría General de Gobierno; 2a. copia, para la Dirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 4a. copia, para cómputo; 5a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial; 6a. copia, para la Unidad de Regularización y 7a. copia, para Control de Gestión.

-Presenta el "Dictamen Técnico Jurídico" y el expediente básico al Subdirector de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, para que proporcione el visto bueno.

SUBDIRECCION DE REGULARIZACION DE INMUEBLES  
PROPIEDAD PARTICULAR.

-Recibe el "Dictamen" y el expediente básico, y analiza la situación del predio, incorporando en su caso puntos de vista respecto al dictamen y lo rubrica.

-Presenta el Dictamen al Director de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, una vez que haya sido rubricado, para que apruebe la incorporación del predio que se reporta al Universo de Trabajo.

DIRECCION DE REGULARIZACION DE INMUEBLES  
PROPIEDAD PARTICULAR.

-Recibe el "Dictamen Técnico Jurídico" y el expediente, analiza la información jurídica y en caso de ser procedente, firma el Dictamen.

-Presenta el "Dictamen Técnico Jurídico", en acuerdo con el Director General, para que autorice la incorporación del predio al Universo de Trabajo.

DIRECTOR GENERAL.

-Recibe en acuerdo al Director de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular y comenta la situación jurídica y técnica del predio y siendo esta favorable, autoriza su incorporación al Universo de Trabajo y firma el dictamen.

-En caso de que el dictamen sea negativo, se le informa al Jefe de Unidad de Regularización, a través del Director de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular.

-Si el dictamen es positivo, se turna a Cómputo a través del Director de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, para que le sea asignado el número original correspondiente, quedando así incorporado al Universo de Trabajo.

COMPUTO.

-Recibe el "Dictamen Técnico Jurídico", en original y siete copias y revisa que se encuentre autorizado por el Director General.

-Revisa el control de números ordinales, y de acuerdo a la Delegación de que se trata, le asigna el número ordinal consecutivo correspondiente.

-Anota el número ordinal asignado. en todas las copias del "Dictamen Técnico Jurídico"

-Registra y captura la información del predio y distribuye las copias a las áreas correspondientes.

-Archiva la copia número 4 del "Dictamen Técnico Jurídico"

#### UNIDAD DE REGULARIZACION TERRITORIAL.

-Obtiene el expediente a través de la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular.

-Notifica a los interesados que el predio se incorporó al Universo de Trabajo de la Dirección General, y que se iniciarán los trámites para su regularización.

-Inicia el procedimiento de Investigación Registral.



**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

2. Investigación registral.

**a. Objetivo.**

Obtener la información sobre la situación registral, tanto a nivel predio como a nivel lote, de los predios en proceso de regularización, para determinar la procedencia o improcedencia del tipo de regularización.

b. Políticas.

-La Unidad de Regularización, será el área responsable de solicitar las investigaciones de antecedentes registrales.

-La Subdirección de Investigación e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, será el área responsable de investigar los antecedentes registrales en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

-Los antecedentes registrales deberán incluir toda la vida registral del inmueble.

-Solo se procederá la investigación de asientos registrales a solicitud escrita del área interesada, dirigida a la Subdirección de Investigación e Inscripción en el R.P.P., la cual deberá contener los datos del inmueble a investigar, colonia, Delegación, número ordinal y los antecedentes registrales respectivos, en su caso.

-Los antecedentes registrales deberán verificarse directamente con tra los libros de registro o los folios reales, según sea el caso.

**c. Procedimientos.**

UNIDAD DE REGULARIZACION TERRITORIAL.

-Elabora la Solicitud de Investigación en el Registro Público de la Propiedad, con base en el título de propiedad del fraccionador, para verificar los antecedentes registrales del predio que se reporta, elaborándose el original y cuatro copias (original para la Subdirección de investigación e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad; 1a. copia, para la Dirección de Apoyo Técnico; 2a. copia, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial y 4a. copia, para el archivo de la Unidad de Regularización).

-Anexa copia del título de propiedad a la solicitud.

-Envía la "solicitud de antecedentes registrales" y el título, a la Subdirección de Investigación e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y distribuye las copias de la solicitud a las áreas correspondientes.

SUBDIRECCION DE INVESTIGACION E INSCRIPCION  
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

-Recibe la documentación y acusa de recibo.

-Turna la solicitud a la Unidad Departamental de Investigación e Inscripción de Inmuebles Propiedad Particular.

UNIDAD DEPARTAMENTAL DE INVESTIGACION E  
INSCRIPCION DE INMUEBLES PROPIEDAD PAR-  
TICULAR.

-Recibe y acude a investigar los antecedentes registrales en la

Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

-Investiga en tomos y volúmenes de inscripción en registro y obtiene los antecedentes registrales del predio, así como las características del predio (medidas y colindancias), verificando los datos del fraccionador.

-Elabora el "Informe de Antecedentes Registrales", una vez obtenida la información, en original y cuatro copias (original, para la Unidad de Regularización solicitante; 1a. copia, para la Dirección de Apoyo Técnico; 2a. copia, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial y 4a. copia, para el archivo de la Unidad Departamental de Investigación e Inscripción de Inmuebles Propiedad Particular).

-Anexa el título de propiedad del fraccionador, al informe.

-Turna el informe a la Subdirección de Investigación e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para que firme el informe.

SUBDIRECCION DE INVESTIGACION E INSCRIPCION  
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

-Recibe, revisa y firma el informe con anexos y envía a la Unidad de Regularización Territorial.

-Distribuye las copias del informe a las áreas correspondientes.

-Recibe y revisa el informe y lo integra al expediente básico, verificando que esté correcta la información.

-Inicia trámite de solicitud de Levantamiento Topográfico.

### **3. Levantamiento topográfico y autorización de plano.**

**a. Objetivo.**

Llevar a cabo los levantamientos topográficos, elaboración de planos de lotificación y su correspondiente autorización ante la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, de los predios en proceso de regularización, para determinar con la exactitud requerida, las características, condiciones físicas, superficies, medidas y colindancias de los mismos.



b. Políticas.

-La Unidad de Regularización, será el área responsable de solicitar los servicios técnicos de la Subdirección de Topografía.

-La Subdirección de Topografía, será el área responsable de realizar los levantamientos topográficos, elaboración de planos y la tramitación de las autorizaciones de los mismos ante la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica y elaboración de memorias técnicas, descripción de poligonal.

-No se prestara servicio alguno sin la presentación por escrito de la solicitud debidamente requisitada y con la aprobación de la Dirección General y/o de la Dirección de Apoyo Técnico.

-Para poder llevar a cabo un levantamiento topográfico en un determinado predio, será indispensable que cumpla con los siguientes requisitos:

- Que se encuentre dentro del Universo de Trabajo del Programa de Regularización de esta Dirección General, y/o su incorporación al mismo.
- Que presente dicho predio, condiciones de posesión eminentemente social.
- Que la naturaleza del terreno presente facilidades y/o condiciones topográficas para la ejecución de obras de saneamiento y abastecimiento de aguas.
- Que su ubicación y deslinde no implique afectación a las vías de comunicación y zona de reserva ecológica ya existentes y/o con los predios colindantes.
- Que la organización interna manifieste su total interés y conformidad de que el proceso de regularización se lleve

a cabo por conducto de la Dirección General.

-Será necesario delimitar físicamente los linderos de cada uno de los espacios de superficie que integran un predio determinado.

-Las manzanas deberán ser por lo general de forma rectangular y con una longitud del doble del ancho, siendo de 100 x 30, 120 x 60, 160 x 80, 200 x 100 y máximo de 112 x 34.50 mts., ya que son las dimensiones autorizadas para predios y colonias populares de carácter social.

-Trazadas en función directa de las características y condiciones de topografía con el objeto de aprovechar las pendientes y declives naturales del terreno para la colocación e instalación de las atarjeas de saneamiento y un óptimo sistema de alcantarillado.

-Igualmente la lotificación deberá presentar dimensiones no mayores de 500 m<sup>2</sup>, por lote y mínimas de 120 m<sup>2</sup>, considerándose las siguientes medidas en función del tamaño y configuración de las manzanas de 10 x 20, 10 x 25, 12 x 40, y 15 x 30.

-Se realizará la inspección de campo, que consiste en el reconocimiento del terreno en toda su extensión, apreciando las condiciones topográficas, trazo de calles, configuración de las manzanas, características de la lotificación y tipo de construcciones, así como observaciones socio-económicas y de organización de los colonos, y su deseo e interés para integrarse el proceso de regularización de la tenencia de la tierra por conducto de la Dirección General, recopilando toda clase de datos informativos.

-La actividad antes mencionada se llevará a cabo mediante la medición directa de cada uno de los linderos que forman el lote, incluyendo medidas diagonales; todo esto se realizará mediante la utilización

de brigadas de topografía y como herramientas, cintas, crayones, marcadores y plomadas.

-Por lo que se refiere a la configuración, en terrenos sensiblemente planos se trazará una cuadrícula virtual de 20 x 20 mts., y se nivelarán los puntos de cruce por medio de nivel fijo, calculando las cotas de todos y cada uno de los cruzamientos para posteriormente interpolar por medios matemáticos o bien, a base del método de liga.

-Una vez realizados los levantamientos topográficos, se elaborarán los planos en papel conaflex o en tela calca azul.

-Todos los planos llevarán como datos principales el código de control técnico con datos establecidos por la Dirección General, de la Tesorería y la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

-El plano que se envíe a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, deberá haber sido previamente conciliado con el fraccionador y los colonos, ajustándose a los lineamientos técnicos establecidos por dicha Dirección. De manera oficial se recibirá el plano autorizado por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, con la finalidad de obtener un maduro para el manejo y control del archivo de la Subdirección de Topografía.

-Se elabora la descripción técnica de las colindancias de cada uno de los lotes que componen el predio, con base en los datos del plano.

-Es necesario enviar dos copias del plano autorizado, original y dos copias de las memorias técnicas y la descripción de la poligonal del predio, a la Dirección del Area correspondiente, con el objeto de continuar con el proceso de regularización.

-La Subdirección de Topografía, será el área encargada del control, conservación y custodia de todos los planos que se formulen.

**c. Procedimientos.**

#### UNIDAD DE REGULARIZACION TERRITORIAL.

-Elabora la "Solicitud de Levantamiento Topográfico" para la posterior elaboración del plano de lotificación del predio a regularizar, en original y cuatro copias (original para la Subdirección de Topografía; 1a. copia, para la Dirección de Apoyo Técnico; 2a. copia, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial, y 4a. copia, para el archivo de la Unidad de Regularización).

-Anexa el título de propiedad y el croquis de localización proporcionado por los colonos.

-Acuerda con el Subdirector de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, la procedencia del Levantamiento Topográfico.

#### SUBDIRECCION DE REGULARIZACION DE INMUEBLES PROPIEDAD PARTICULAR.

-Proporciona el Visto Bueno a la procedencia del Levantamiento Topográfico, y acuerda con el Jefe inmediato superior, para obtener la autorización del Director General.

#### DIRECCION GENERAL.

-Recibe en acuerdo al Director de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular y autoriza se realice el Levantamiento Topográfico, notificándolo al Jefe de Unidad de Regularización a través del Subdirector de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular.

#### UNIDAD DE REGULARIZACION TERRITORIAL.

-Tramita la "Solicitud de Levantamiento Topográfico", una vez autorizado por el Director.

-Distribuye las copias a las áreas correspondientes.

#### SUBDIRECCION DE TOPOGRAFIA.

-Recibe la solicitud y la documentación anexa, y la turna a la Unidad Departamental de Levantamiento Topográfico.

#### UNIDAD DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO.

-Recibe la solicitud y programa sus actividades.

-Designa una brigada de Topografía, para realizar el levantamiento topográfico.

-Acuden a campo a realizar el levantamiento topográfico, realizando el cálculo de vértices y coordenadas para la ubicación exacta del predio.

-Realiza el cuadro de coordenadas del predio y determina la superficie total del predio y el área de donación y/o de servicios, en su caso.

#### UNIDAD DEPARTAMENTAL DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO.

-Turna el cuadro de coordenadas a la Unidad Departamental de Análisis y Diseño Gráfico, para la elaboración del Plano.

UNIDAD DEPARTAMENTAL DE DISEÑO GRAFICO.

-Recibe el cuadro de coordenadas y realiza el dibujo del plano.

-Revisa que el plano y el cuadro de superficies se encuentren correctos y turna el plano al Subdirector de Topografía, para su revisión.

SUBDIRECTOR DE TOPOGRAFIA

-Recibe y revisa plano.

-Elabora oficio, para que el Jefe de Unidad de Regularización, realice la verificación del plano, en original y cuatro copias (original para el Jefe de Unidad de Regularización; 1a. copia, para la Dirección de Apoyo Técnico; 2a. copia, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial, y 4a. copia, para el Archivo de la Subdirección de Topografía).

-Anexa copia heliográfica del plano al oficio y envía.

-Distribuye las copias a las áreas correspondientes y archiva la 4a. copia, firmando de recibido.

UNIDAD DE REGULARIZACION TERRITORIAL.

-Recibe oficio y copia heliográfica del plano.

-Verifica que el plano de lotificación coincida con la realidad física, y de ser procedente lo remite nuevamente a la Subdirección de Topografía, mediante oficio, para que se inicie el trámite de autori-



zación del plano ante la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

-En caso de que exista alguna corrección al plano, será señalada en el oficio, para que se realice la modificación correspondiente.

-Elabora oficio para remitir el plano de lotificación, ya verificado, en original y cuatro copias (original para la Subdirección de Topografía; 1a. copia, para la Dirección de Apoyo Técnico; 2a. copia, para Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial y 4a. copia, para el Archivo de la Unidad).

-Anexa el plano y envía a la Subdirección de Topografía, distribuyendo las copias a las áreas correspondientes.

#### SUBDIRECCION DE TOPOGRAFIA.

-Recibe oficio y plano.

-En caso de ser procedente, inicia el trámite para obtener la autorización del plano por parte de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

-En caso de que el Jefe de la Unidad, reporte modificaciones, se realizan las correcciones necesarias para posteriormente iniciar el trámite de autorización.

-Obtiene la autorización del plano por parte de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

-Elabora la memoria técnica, (descripción de medidas y colindancias de cada uno de los lotes que integran el predio) y la descripción

de la poligonal (medidas, colindancias y superficie del predio en su conjunto).

SUBDIRECCION DE TOPOGRAFIA.

-Elabora oficio para remitir 2 juegos del plano autorizado, memoria técnica y descripción de la poligonal a la Dirección de Area, elaborando el oficio en original y cinco copias (original, para la Dirección General de Inmuebles Propiedad Particular; 1a. copia, para la Subdirección de Inmuebles Propiedad Particular; 2a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial; 3a. copia, para la Dirección de Apoyo Técnico; 4a. copia, para la Unidad de Regularización y 5a. copia, para el Archivo de la Subdirección de Topografía).

-Anexa el plano autorizado, memoria técnica y descripción de la poligonal.

-Envía y distribuye las copias a las áreas correspondientes, archivando la copia número 5, firmada de recibido.

DIRECCION DE REGULARIZACION DE INMUEBLES  
PROPIEDAD PARTICULAR.

-Recibe, revisa y turna la documentación a la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular.

SUBDIRECCION DE REGULARIZACION DE INMUEBLES  
PROPIEDAD PARTICULAR.

-Recibe plano, memoria técnica y descripción de poligonal y los archiva en el expediente correspondiente.

UNIDAD DE REGULARIZACION.

-Toma conocimiento de que el plano autorizado, memoria técnica y descripción de la poligonal, se encuentran en la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, mediante la copia del oficio que recibe.

-Inicia trámite de solicitud de Investigación Censal.

#### **4. Investigación censal.**

**a. Objetivo.**

Obtener la información y documentación básica soporte, que verifiquen los datos proporcionados, sobre la posesión y titularidad de los colonos, así como la situación socio-económica de los mismos, además de las características del predio en proceso de regularización.

b. Políticas.

-La Unidad de Regularización Territorial, será responsable de solicitar la investigación censal a la Subdirección de Trabajo Social.

-La Subdirección de Trabajo Social, será el área responsable de realizar los censos y los estudios socio-económicos del predio. Los cuales serán realizados por las trabajadoras sociales, con el propósito de conocer la situación real de cada lote del asentamiento humano en el que se encuentra.

-Sólo se procederá a realizar los censos de los predios que estén programados en el Universo de Trabajo y que se encuentren contenidos en un plano autorizado.

-La actividad censal, se realizará a petición del área responsable de la regularización; para ello, esta última deberá proporcionar la información y datos suficientes para realizar la investigación (Delegación, Número Ordinal, Predio, Colonia, Plano); así como la relación de la documentación de los colonos, que requiere el Jefe de la Unidad de Regularización.

-La realización de los censos se efectuará por fecha de registro, salvo en aquellos casos en que la prioridad de la realización del trabajo, obedezca a un posible conflicto social por presiones de regularización.

-Para la realización de los censos por las trabajadoras sociales, estas deberán contar con copia del plano del predio debidamente autorizado por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

-Todo trabajo de campo requerirá la debida preparación en gabinete del mismo; elaboración de cartas de sensibilización, croquis de localización de los lotes por manzana, requisitado de los datos generales de los lotes en la hoja de censo, datos generales del poseedor del lote, situación catastral, registral y fiscal, así como las características del lote.

-Previo a la realización del censo, deberán entregarse a los colonos, cartas de sensibilización, a fin de que al momento del censo el titular esté presente con la documentación necesaria de la que se recabará únicamente copias.

-Todo trabajo censal, deberá tener como finalidad el estudio socio económico del predio, en donde conste el tipo de servicios con que cuenta éste.

-La realización de los censos y la presentación del resultado de los mismos, sólo tendrá validez cuando se haya realizado en los formatos designados para tal efecto.

-El Informe Global del Censo, deberá especificar el total de lotes programados, censados, baldíos, con ausencia del titular, deshabitados, trasposos, etc., y este será enviado al área solicitante.

-Todo censo que se realice, deberá ser registrado en los controles que para tal efecto existan.

**c. Procedimientos.**



#### UNIDAD DE REGULARIZACION TERRITORIAL.

-Solicita el censo ocupacional, para conocer la información acerca de:

- a) La situación socioeconómica de los colonos ubicados en el predio.
- b) Datos generales de los adquirentes, a nivel lote.
- c) El porcentaje de ocupación.
- d) Características de los lotes.
- e) Recopilación de la documentación soporte para la regularización.
- f) Número de colonos que no requieren de la regularización. (Actas de No Regularización).

-Elabora "Solicitud de Trabajo Social", en original y cuatro copias (original, para la Subdirección de Trabajo Social; 1a. copia, para la Dirección de Apoyo Técnico; 2a. copia, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial y 4a. copia, para el archivo de la Unidad de Regularización), anotando el número económico asignado al plano autorizado.

-Envía la solicitud a la Subdirección de Trabajo Social y distribuye las copias a las áreas correspondientes.

#### SUBDIRECCION DE TRABAJO SOCIAL.

-Recibe la solicitud de trabajo social.

-Turna la solicitud a la Unidad Departamental de Trabajo Social.

UNIDAD DEPARTAMENTAL DE TRABAJO SOCIAL.

-Recibe la solicitud y programa actividades.

-Solicita el plano a la Subdirección de Topografía con el número económico del mismo.

-Prepara croquis de localización por manzanas, en base al plano autorizado.

-Prepara cartas de sensibilización, para notificarles a los colonos el día en que se presentarán las trabajadoras sociales, para realizar el censo y recabar la documentación faltante por colono, especificando en dichas cartas, cuál es esa documentación.

-Las trabajadoras sociales realizan el censo, captando la información en formas censales, las cuales contienen:

- a) Datos generales del poseedor (nombre, lugar y fecha de nacimiento, ocupación, estado civil, ingreso mensual, régimen matrimonial, grado máximo de estudios y número de personas dependientes económicamente).
- b) Datos generales del lote (delegación, colonia, manzana, lote, superficie total, medidas y colindancias).
- c) Datos sobre la posesión (documentación que acredite la posesión).
- d) Designación de beneficiarios.
- e) Situación registral.
- f) Situación catastral.
- g) Situación fiscal.
- h) Características del lote (tipo de construcción; provisional, definitiva, tipo de servicios).

UNIDAD DEPARTAMENTAL DE TRABAJO SOCIAL.

-Codifica la información obtenida en el censo.

-Elabora el "Informe Global de Trabajo Social", en original y cuatro copias (original, para la Unidad de Regularización Territorial; la copia, para la Dirección de Apoyo Técnico; 2a. copia, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial y la 4a. copia, para el archivo), el cual resume el total de lotes del inmueble, el total de lotes censados, ausentes, baldíos, deshabitados; con afectaciones, traspasos, negativas de recibir, diferencia en nombres de poseedor y algunas observaciones que se consideren pertinentes.

-Anexa al informe las formas censales levantadas durante el censo, por cada uno de los lotes censados.

-Turna a la Subdirección de Trabajo Social, para que revise y firme el informe.

SUBDIRECCION DE TRABAJO SOCIAL.

-Recibe, revisa y firma el informe y los anexos.

-Turna el informe a la Unidad de Regularización solicitante, y distribuye las copias a las áreas correspondientes.

UNIDAD DE REGULARIZACION TERRITORIAL.

-Recibe y revisa el informe con las formas censales.

-Verifica los datos obtenidos en el censo y obtiene por parte de

la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, copia heliográfica del plano, memoria técnica y descripción de poligonal.

-Procede a la elaboración de padrones e inscripción de lotificación.

**5. Elaboración de padrón e inscripción de lotificación.**

a. Objetivo.

Lograr un proceso congruente y sistematizado que permita la producción y control de padrones, en base a los elementos técnicos, jurídicos y administrativos requeridos para la regularización de Inmuebles Propiedad Particular, previa formalización de las bases para la regularización, mediante la firma del convenio y el pago del 20% destinado para área de donación; asimismo obtener oportunamente los certificados de inscripción o de existencia o inexistencia de gravámenes, y la inscripción de los planos de lotificación ante la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, para estar en posibilidades de inscribir los títulos de propiedad de los lotes ya regularizados.

b. Políticas.

-La Unidad de Regularización, será el área responsable de elaborar los padrones para escrituración, con base en los elementos jurídicos y en la documentación de posesión que presenten los interesados, para la posterior formulación de escrituras.

-La Unidad de Regularización, deberá supervisar la integración de los expedientes con los documentos soportes para la regularización, así como controlar, conservar y guardar los mismos.

-Se llevará un registro y control de los padrones que se remitan para su revisión.

-La Unidad de Regularización deberá remitir a la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, los padrones debidamente requisitados y el expedientillo debidamente integrado con la documentación soporte necesaria.

-La Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, definirá y verificará que los criterios de regularización de Inmuebles Propiedad Particular, sean uniformes en todas las Unidades de Regularización.

-La Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, es el área responsable de elaborar el Convenio de Regularización, en el que se formalizan las bases de la regularización y se determina el área de donación destinada a servicios públicos o el pago del 20% sobre lo mismo.

-La Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, será el área responsable de revisar y dictaminar la procedencia

de los padrones para escrituración, de acuerdo a los lineamientos y normas establecidos para tal fin.

-Se lleva un registro y control de los padrones que procedan para trámite de montaje de escritura, y de los improcedentes por alguna deficiencia; así como de los convenios firmados y de los que se encuentran pendientes de firma.

-La Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, será el área responsable de solicitar a la Subdirección de Investigación e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, los certificados de inscripción, de libertad de gravámenes y de la inscripción de lotificación.

-La Subdirección de Investigación e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, será el área encargada de obtener en el Registro Público de la Propiedad los certificados de inscripción y de existencia o inexistencia de gravámenes.

-La Subdirección de Investigación e Inscripción, deberá obtener los certificados y la inscripción de lotificación, previa solicitud por escrito dirigida al Director General del Registro Público de la Propiedad, debiendo contener dicha solicitud el número ordinal, nombre del predio, colonia, nombre del propietario y los datos registrales, así como el nombre de la Delegación.

-Llevará un registro y control de la entrada, seguimiento y salida de las solicitudes que en la materia le sean formuladas; coordinándose para tal efecto con la Subdirección de Certificaciones e Inscripción del Propio Registro Público de la Propiedad.

-Para efectos de inscripción de lotificación, se solicitarán



tantos folios reales como lotes conformen el plano, asignándose un folio real matriz al predio y folios auxiliares a cada uno de los lotes que los conformen.

-El folio matriz, deberá contener la historia del gran predio, con los datos básicos del mismo. En los folios auxiliares se describirán los datos particulares de cada lote.

-Una vez notificada la inscripción de la lotificación y obtenidos los certificados, la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, deberá integrar al expedientillo esta documentación.

-La Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, será el área responsable de remitir a la Subdirección de Protocolos y Testimonios el expedientillo debidamente integrado con el proyecto de escrituración y los padrones, para que estén en posibilidad de realizar en dicha Subdirección tales trámites ante notario, para el montaje y elaboración de escrituras.

-Tanto la Unidad de Regularización como la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, deberán notificar al Área de Cómputo los distintos trámites que realicen, para la captura de información en el Sistema Computarizado, para llevar el registro, control, seguimiento y avance de cada uno de los predios comprendidos en el Universo de Trabajo.

-La Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, será la única área que autorice las modificaciones de datos en el sistema de cómputo, en cuanto a nombre del predio, colonia, nombre del fraccionador y número total de lotes, notificando cuando sea necesario el cambio de programa de Ordinaria a Judicial a Propiedad del D.D.F.

**c. Procedimientos.**

#### UNIDAD DE REGULARIZACION TERRITORIAL.

-Elabora convenio de regularización, para asentar las bases formales de la regularización de los predios, con base en el expediente, el dictamen técnico jurídico autorizado, y en apego a lineamientos y políticas establecidas en el mismo, así como el pago del 20% de área de donación, para áreas de servicios.

-Cita a las partes interesadas (fraccionador, adquirientes), mediante la elaboración de citatorios en original y copia (original para el interesado y la copia para el archivo), para que se celebre el convenio, firmando las partes interesadas.

-Elabora los padrones de escrituración, para la posterior elaboración y montaje de escrituras, en original y dos copias (original, para la Subdirección de Protocolos y Testimonios; la copia, para la Oficina de Fiscal y 2a. copia, para el expediente, con base en:

- a) Contratos privados
- b) Cartas de finiquito
- c) Antecedentes registrales
- d) Plano autorizado
- e) Memoria técnica

-Notifica al colono la fecha en que se deberá de presentar para recoger las Ordenes de Cobro, para los pagos fiscales correspondientes (pagos por Derechos de Regularización, Celebración de Firmas, etc.), en la Tesorería del D.D.F.

-Procede a elaborar el formato de "Remisión de Padrones para Revisión", en original y cinco copias (original, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; la copia, para la

Dirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 2a. copia, para Coordinación de Unidades de Regularización Territorial; 3a. copia, para Cómputo; 4a. copia, para Control de Gestión y 5a. copia para archivo), la cual se remite a la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, para que se proceda a su revisión y posterior trámite.

-En caso de que algun colono no requiera de la regularización, se elaborarán las "Actas de No Regularización" del lote correspondiente, reportándose a la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, mediante el formato "Aviso de Actas de No Regularización", para que se determine su seguimiento.

-Integra el expedientillo, el cual debe contener la siguiente documentación:

- + Título de propiedad del fraccionador
- + Contratos privados de compraventa de los colonos
- + Cartas de finiquito
- + Boletas de prediales
- + Plano autorizado
- + Memoria Técnica
- + Descripción de poligonal
- + Padrones

-Elabora oficio de remisión de expedientillo en original y tres copias (original para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 1a. copia, para la Dirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 2a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial y 3a. copia para el archivo de la Unidad.

-Anexa expedientillo y el formato "Remisión de Padrones para Revisión", y se remite toda la documentación a la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, para que se solicite la inscripción de lotificación a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad.

-Distribuye las copias de la remisión de padrones y del oficio a las áreas correspondientes, archivando la 5a. copia y la 3a., respectivamente.

SUBDIRECCION DE REGULARIZACION DE INMUEBLES  
PROPIEDAD PARTICULAR.

-Recibe la documentación y revisa que el expedientillo se encuentre debidamente integrado.

-Revisa que los padrones contengan correctamente:

- a) Los datos generales del predio
- b) Las características del lote (medidas y colindancias)
- c) Antecedentes registrales
- d) Características de operación

-En caso de que los padrones no cumplan satisfactoriamente con los requisitos necesarios, se devolverán al Jefe de Unidad de Regularización, en original y cinco copias (original para el Jefe de la Unidad de Regularización; 1a. copia, para la Dirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 2a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial; 3a. copia, para Cómputo; 4a. copia, para Control de Gestión y la 5a. copia para su archivo), para que se realice la corrección de los mismos.

-En caso de que se remitan Actas de No Regularización, se revisan y se notifica a Cómputo, para efectuar la cancelación en cuanto a compromiso de lotes por regularizar del Universo de Trabajo.

-Si los padrones cumplen con los requisitos necesarios se elabora la Orden de Pago del 20% de Area de Donación para servicios públicos, la cual deberán cubrir los adquirentes.

-Integra al expedientillo el pago del 20% de área de donación.

-Elabora la solicitud de Certificado de Libertad de Gravamen y el Certificado de Inscripción.

-Acuerda con el Director General para que autorice la Solicitud de Certificados.

**DIRECCION GENERAL.**

-Recibe y autoriza las solicitudes de certificados.

**SUBDIRECCION DE REGULARIZACION DE INMUEBLES  
PROPIEDAD PARTICULAR.**

-Tramita las solicitudes de certificados ante la Subdirección de Investigación e Inscripción el Registro Público de la Propiedad.

**SUBDIRECCION DE INVESTIGACION E INSCRIPCION  
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.**

-Recibe las solicitudes de certificados de Libertad de Gravamen y de Inscripción.

-Acude a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y tramita ante la oficina de Certificaciones de la misma Dirección, los certificados.

-Obtiene los certificados.

-Elabora oficio de remisión de certificados en original y cuatro copias (original, para la Dirección General de Regularización Territorial; 1a. copia, para la Dirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 2a. copia, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización y 4a. copia para archivo).

-Anexa los certificados y los envía, distribuyendo las copias del oficio a las áreas correspondientes, y archiva la 4a. copia.

SUBDIRECCION DE REGULARIZACION DE INMUEBLES  
PROPIEDAD PARTICULAR.

-Recibe los certificados a través del Director de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular.

-Revisa los certificados, y en caso de que el certificado de Libertad de Gravamen reporte algún gravamen, se notifica a los interesados que deben efectuar los pagos correspondientes para disolver dicho gravamen y proseguir con el trámite de regularización.

-En caso de que no exista inscripción, se notifica a los interesados que el procedimiento a seguir será vía Regularización Judicial.

-Si son procedentes ambos certificados, se integran al expediente-  
llo.

-Obtenidos los certificados, se elabora la "Solicitud de Inscripción de Lotificación" a la Subdirección de Investigación e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, mediante oficio en original y tres copias (original, para la Subdirección de Investigación e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad; 1a. copia, para la Dirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 2a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización y 3a. copia para el archivo de la Subdirección.

-Anexa al oficio, el expedientillo debidamente integrado con la siguiente documentación:

- + Título de propiedad del fraccionador
- + Contratos privados de compraventa
- + Cartas de finiquito
- + Boletas prediales
- + Convenio de Regularización
- + Plano autorizado
- + Memoria técnica
- + Descripción de poligonal
- + Pago del 20% de área de donación
- + Certificado de Libertad de Gravamen
- + Certificado de Inscripción

-Envía y distribuye las copias a las áreas correspondientes y archiva la 3a. de éstas.

SUBDIRECCION DE INVESTIGACION E INSCRIPCION  
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

-Recibe y revisa que el expediente se encuentre completo.



-Acude a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio a inscribir la lotificación del predio.

-Obtiene el folio matriz (folio asignado al predio en Registro Público de la Propiedad) y los folios auxiliares (folios asignados a los lotes que integran el predio).

-Elabora un "Informe de Inscripción de Lotificación", en original y tres copias (original, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 1a. copia, para la Dirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 2a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial y la 3a. copia para el archivo de la Subdirección.

-Envía el informe y distribuye las copias a las áreas correspondientes, archivando la copia número 3 firmada de recibido.

SUBDIRECCION DE REGULARIZACION DE INMUEBLES  
PROPIEDAD PARTICULAR.

-Recibe y revisa los folios de inscripción asignados a la lotificación.

-Registra el folio real matriz y folios auxiliares en los controles correspondientes.

-Elabora la Orden de Montaje, una vez que se encuentran correctos los padrones, en original y seis copias (original para la Subdirección de Protocolos y Testimonios; 1a. copia, para Cómputo; 2a. copia, para la Dirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial; 4a. copia, para la Unidad de Regularización Territorial; 5a. copia,

para Control de Gestión y la 6a. copia para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular.

-Envía el oficio de remisión de expedientillo a la Subdirección de Protocolos y Testimonios, para que se inicie el trámite de Protocolización Externa, distribuye las copias del oficio y de la Orden de Montaje a las áreas correspondientes, y al recibir el Jefe de la Unidad de Regularización las copias respectivas, le notifica a los interesados que su trámite ya se encuentra en protocolización.

-Archiva la sexta copia de la Orden de Montaje y la cuarta copia del oficio de remisión del expedientillo.

**6. Elaboración, protocolización y entrega de escrituras.**

a. Objetivo.

Lograr un proceso eficaz y con los niveles de calidad técnica y jurídica en la elaboración, protocolización y entrega de títulos de propiedad, para formalizar jurídicamente el acto de propiedad de dichos inmuebles.

b. Políticas.

-La Subdirección de Protocolos y Testimonios, será el área responsable de revisar que el expedientillo, el proyecto de escritura y los padrones para escrituración, cumplan con los requisitos necesarios para la tramitación correspondiente ante los notarios públicos del D.D. F., para el proceso de escrituración.

-El trámite ante notarios se realizará únicamente bajo solicitud por escrito.

-Se realizará un registro, control y seguimiento de los expedientes tramitados ante los notarios públicos.

-Deberá existir una coordinación estrecha con los notarios, para satisfacer cualquier necesidad y retroalimentación de información.

-Los notarios públicos elaborarán las escrituras y el montaje de testimonios de acuerdo con las disposiciones legales vigentes para tal finalidad.

-La Subdirección de Protocolos y Testimonios, será la responsable de recabar las firmas de los colonos, del fraccionador y del Director General de Regularización Territorial, para la formalización de las escrituras y de los libros de protocolos.

-Se realizará oportunamente el trámite de inscripción de escrituras ante la Subdirección de Investigación e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

-En caso de que se encuentre algún dato confuso en el padrón de escrituración, lo tramitará para su aclaración ante la Subdirección de

Regularización de Inmuebles Propiedad Particular, realizando un registro y control de los mismos.

-La Subdirección de Investigación e Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, será la responsable de inscribir las escrituras en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad.

-Las escrituras deberán quedar inscritas en el folio auxiliar asignado al lote correspondiente, de acuerdo a la lotificación inscrita.

-Asimismo, deberán quedar asentadas la fecha de inscripción y la firma del inscriptor, además del sello correspondiente por parte del Registro Público de la Propiedad.

-Inscritas las escrituras, la Subdirección de Protocolos y Testimonios deberá notificar a los interesados y a Cómputo que se encuentran listas para su entrega; llevando el registro y control de las mismas.

-La Oficina de Control y Entrega de Escrituras, será el área responsable de entregar las escrituras a los interesados, previa identificación, siendo dicha entrega de manera personal en las Oficinas Centrales de esta Dependencia o en actos masivos, según lo dictaminen las autoridades superiores.

-La Oficina de Control y Entrega de Escrituras, deberá notificar al área de Cómputo sobre las escrituras entregadas, para estar en condiciones de registrar y controlar los predios que se van regularizando.

**c. Procedimientos.**

## SUBDIRECCION DE PROTOCOLOS Y TESTIMONIOS

-Recibe el oficio de remisión de expedientillo, la orden de montaje y el expedientillo.

-Revisa y verifica que expedientillo contenga todos los documentos soportes, requeridos para la elaboración y protocolización externa.

-Elabora oficio de envío de expedientillo a la notaría que se designe, para que realice la elaboración y protocolización de los testimonios, mediante oficio en original y siete copias (original para el Notario; 1a. copia, para el Director General; 2a. copia, para la Dirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 4a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial; 5a. copia, para la Unidad de Regularización; 6a. copia, para Control de Gestión y la 7a. copia para Cómputo).

-Distribuye las copias del oficio a las áreas correspondientes.

NOTA: Cómputo, recibe copia del oficio para realizar los registros y captura de la información correspondientes.

-Envía expedientillo y oficio a la notaría, y paralelamente elabora el aviso a los colonos para que se presenten a la notaría para realizar los trámites de escrituración, especificando en el aviso la fecha en que se deberán presentar, mencionando la dirección, el número y el nombre del notario que se asignó para el montaje externo de los testimonios.



NOTARIA PUBLICA.

-Recibe el oficio y el expedientillo.

-Revisa que el expedientillo se encuentre debidamente integrado.

-Elabora el proyecto de escritura, con base en el título de propiedad, contratos privados, planos de lotificación y memorias técnicas.

-Procede a realizar el montaje de los testimonios con base en el proyecto de escritura.

-Recibe a los colonos para firma y pago de los testimonios, con base en el aviso que previamente la Subdirección de Protocolos y Testimonios le envió.

-Solicita a la Subdirección de Protocolos y Testimonios cite al fraccionador del predio, para que firme los testimonios y los libros de protocolo correspondientes, mediante oficio en original y copia (original para la Subdirección de Protocolos y Testimonios, y copia para el archivo de la Notaría).

SUBDIRECCION DE PROTOCOLOS Y TESTIMONIOS.

-Recibe oficio para citar al fraccionador.

-Consulta la dirección domiciliaria del fraccionador y el nombre completo del mismo.

-Elabora el citatorio para convocar al fraccionador, en original y copia (original para el fraccionador, y copia para el archivo de la Subdirección de Protocolos y Testimonios), especificando la dirección,

el nombre y el número de Notario, así como la fecha en que se deberá presentar para firmar las escrituras y los libros de protocolo correspondiente.

#### NOTARIA PUBLICA

-Recibe al fraccionador, firmando éste los testimonios y los libros de protocolo.

-Una vez firmados, remite los libros de protocolo y los testimonios, para que estos sean firmados por el Director General de Regularización Territorial; remitiéndose mediante oficio en original y cuatro copias (original para la Subdirección de Protocolos y Testimonios; 1a. copia, para la Dirección General de Regularización Territorial; 2a. copia, para la Dirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular y 4a. copia para el archivo de la Notaría).

-Anexa y envía los libros de protocolo y los testimonios a la Subdirección de Protocolos y Testimonios.

-Distribuye las copias a las áreas correspondientes.

#### SUBDIRECCION DE PROTOCOLOS Y TESTIMONIOS.

-Recibe oficio, con los libros de protocolo y los testimonios.

-Revisa, con base en los antecedentes, los libros de protocolo y los testimonios.

-Presenta en acuerdo con el Director General, los libros de protocolo y los testimonios, para que sean firmados.

DIRECCION GENERAL.

-Recibe en acuerdo con el Subdirector de Protocolos y Testimonios y firma los libros de protocolo y los testimonios.

SUBDIRECCION DE PROTOCOLOS Y TESTIMONIOS

-Obtiene los libros de protocolo y los testimonios firmados por el Director General.

-Solicita a la Subdirección de Investigación e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, realice los trámites de inscripción de testimonios en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante "Relación de Escrituras para Inscripción", en original y seis copias (original para la Subdirección de Investigación e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad; 1a. copia, para la Dirección de Apoyo Técnico; 2a. copia, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para la Unidad de Regularización Territorial; 4a. copia para Cómputo; 5a. copia, para Control de Gestión y 6a. copia para archivo.

-Anexa los testimonios a la relación y los envía, distribuyendo las copias a las áreas correspondientes.

SUBDIRECCION DE INVESTIGACION E INSCRIPCION  
REGISTRAL.

-Recibe y revisa que los testimonios se encuentren debidamente relacionados.

-Acude a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a inscribir los testimonios en los folios auxilia-

res anteriormente asignados de acuerdo a la lotificación inscrita.

-Obtiene la inscripción de las escrituras y elabora relación de escrituras inscritas, en original y seis copias (original, para la Subdirección de Protocolos y Testimonios; 1a. copia, para la Dirección de Apoyo Técnico; 2a. copia, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para la Unidad de Regularización Territorial; 4a. copia, para Cómputo; 5a. copia, para Control de Gestión y 6a. copia, para el archivo de la Subdirección de Investigación e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

SUBDIRECCION DE INVESTIGACION E INSCRIPCION  
EN EL R.P.P.

-Anexa las escrituras y envía a la Subdirección de Protocolos y Testimonios.

SUBDIRECCION DE PROTOCOLOS Y TESTIMONIOS.

-Recibe las escrituras inscritas y revisa que tengan el folio y la fecha de inscripción.

-Descarga los folios reales en los libros de protocolo correspondientes.

-Elabora el formato de "Condensado de Escrituras Listas para Entrega", en original y siete copias (original, para la Oficina de Control y Entrega de Escrituras; 1a. copia, para Cómputo; 2a. copia, para la Dirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 4a. copia, para la Coordinación de Unidades de Regularización Territorial; 5a. copia, para la Unidad de Regularización; 6a. co-

pia para Control de Gestión y 7a. copia, para el archivo de la Subdirección de Protocolos y Testimonios).

-Envía el formato de Condensado, a la Oficina de Control y Entrega de Escrituras y anexa las escrituras, para que posteriormente los interesados pasen a recogerlas o se entreguen en actos masivos.

-Distribuye las copias del Condensado a las áreas correspondientes.

Nota: Cómputo recibe la copia número uno del condensado, y registra, captura y descarga la información en los controles correspondientes.

-Remite los libros de protocolo, paralelamente al Notario Público, debidamente requisitados.

#### OFICINA DE CONTROL DE ENTREGA DE ESCRITURAS.

-Recibe el formato de "Condensado de Escrituras para Entrega", así como las escrituras.

-Entrega las escrituras, ya sea en eventos masivos o directamente a los interesados, en las oficinas centrales.

-Elabora el formato "Condensado de Escrituras Entregadas", para que Cómputo descargue del Universo de Trabajo, dichos lotes ya regularizados, en original y seis copias (original, para Cómputo; 1a. copia para la Dirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 2a. copia, para la Subdirección de Regularización de Inmuebles Propiedad Particular; 3a. copia, para Coordinación de Unidades de Regularización Territorial; 4a. copia, para la Unidad de Regularización; 5a. co-

pia, para Control de Gestión y 6a. copia, para el archivo de la Oficina de Control y Entrega de Escrituras).

-Recibe la copia número uno del Condensado de Escrituras Entregadas y registra la información. dando de baja el Universo de Trabajo, dichos predios, conservando la información en el banco de datos para fines ulteriores.

C. Ambito de acción de la Dirección General  
de Regularización Territorial.

Zonas consolidadas

Áreas contiguas de la ciudad, con construcciones, servicios y equipamiento consolidado (lotes pequeños y lotificaciones regulares). Se regularizan los lotes remanentes, a través de la vía ordinaria o mediante sentencias judiciales de prescripción positiva o inmatriculación. Se localizan principalmente en las Delegaciones: Venustiano Carranza, Iztacalco, Gustavo A. Madero y Azcapotzalco.

Zonas periféricas

Colonias en proceso de consolidación, vivienda en construcción y programas de dotación de servicios y equipamiento en ejecución, lotificaciones irregulares y lotes baldíos. Se regulariza a través de expropiación. Se encuentran en las Delegaciones: Iztapalapa, Tlalpan, Xochimilco, Cuajimalpa, Magdalena Contreras y Tláhuac.

Propiedad del D.D.F.

Colonias y unidades habitacionales lotificadas o construidas por el Departamento del Distrito Federal, hace más de 15 años. Se presentan problemas en la regularización por cesiones de derecho privadas, fallecimiento del titular, e invasión de áreas comunes. Las más importantes son las Unidades Habitacionales: Vicente Guerrero, Ermita Zaragoza y Ejército Constitucionalista.

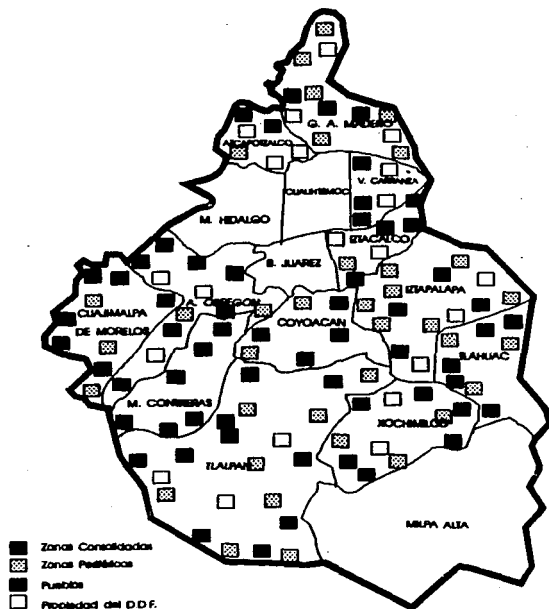
Pobladós rurales

Viejos poblados que rodean a la Ciudad, en muchos casos ubicados

en zonas de reserva ecológica. Existe transmisión de propiedad de generación en generación, lotes con superficies grandes y mezcla de usos de suelo. Se requiere determinar el régimen de propiedad, definir límites de zonas urbanas y usos de suelo permitidos. Se localizan principalmente en: Xochimilco, Tlalpan, Tláhuac y Magdalena Contreras.



# AMBITO DE ACCION DE LA DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL



#### D. Vías de regularización.

La Dirección General de Regularización Territorial, maneja tres procesos fundamentales para resolver la irregularidad en la tenencia de la tierra en el Distrito Federal:

##### Vía ordinaria

Procede cuando el propietario fraccionó ilegalmente o se realizó una invasión, el predio cuenta con antecedentes registrales y el titular o la sucesión aceptan firmar el convenio de regularización.

##### Vía judicial

Se recurre a esta vía cuando las partes confrontan sus derechos y es necesario que sea la instancia judicial quien resuelva a favor de alguna de ellas, esta vía presenta tres variantes:

###### a) Prescripción positiva

Cuando se tiene claridad en los antecedentes registrales, y más de cinco años de posesión en forma pacífica.

###### b) Otorgamiento y firma de escritura

Cuando existe una relación contractual y antecedentes registrales, y el titular o su albacea se niegan a otorgar y firmar la escritura. En este caso se les conmina a hacerlo y si persisten en su actitud el juez firma en rebeldía del demandado.

###### c) Inmatriculación judicial

Cuando el predio no cuenta con antecedentes registrales, se tramita su primera inscripción en Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

### Vía de expropiación

En casos concretos, el Ejecutivo Federal expropia predios que por su especial problemática no son factibles de regularizar por ninguna de las vías anteriores.

## E. Problemática.

Los resultados del proceso de regularización se han visto limitados por un Universo de Trabajo con diferentes características jurídicas, sociales y técnicas. Sin embargo este organismo se enfrenta a una población que requiere soluciones masivas y un cambio en los métodos de respuesta tradicional, así como un mayor compromiso y participación por parte de todos los sectores involucrados.

Los problemas detectados desde diversos enfoques, son los siguientes:

### Social

- Desconfianza de la población hacia los programas de regularización.
- Demanda de servicios y mejoramiento de vivienda.
- Escasos recursos económicos de la población afectada.
- Diversidad de agentes involucrados en el proceso, como son: colonos, asociaciones de vecinos, fraccionadores y representantes.

Aunado a lo anterior es importante destacar también que las campañas de comunicación social, emprendidas por el gobierno federal, han destacado en sus mensajes únicamente el valor sentimental de contar con las escrituras de un inmueble. No obstante y sin ánimo de subestimar este punto, es de igual importancia poner de relieve la enorme ventaja que desde el punto de vista económico representa el contar con un predio regularizado. Una propiedad regularizada representa un patrimonio para la familia. Y la cantidad de dinero dispuesta para la regularización por parte de los afectados, es ante todo, una inversión favorable, que la gente debe saber apreciar.

## Jurídico

- Falta de documentos que acrediten la titularidad de la propiedad.
- Existencia de documentos que adolecen de errores, ya sea en el sujeto o en el objeto.
- Carencia de antecedentes registrales.
- Cesiones de derechos sin formalizar, copropiedades, fusiones, subdivisiones de lotes, e invasiones.

La finalidad de la ley al respecto, es proteger la apariencia legal exterior, lo cual se refiere a quien aparece como propietario y es quien puede exigir su derecho ante la autoridad competente, con la finalidad de erradicar la certidumbre de su propiedad, además de provocar la extinción de las obligaciones y deberes del titular de los derechos registrales, que de una u otra forma se ha enriquecido con la especulación de la tenencia de la tierra.

## Técnico

- Inexistencia de planos de lotificación.
- Necesidad de levantamientos topográficos detallados de las poligonales a regularizar y establecimiento de los límites de los lotes con las áreas de donación, de reserva ecológica, ejidales y comunales.
- Definir los usos de suelo permitidos a partir de estudios de ordenamiento urbano.
- Falta de nomenclatura oficial en las colonias y calles.
- Indefinición en los límites de colonias.

En 1989 se realizó un amplio estudio en la Ciudad para determinar el universo de lotes a regularizar, por conducto de la Dirección General de Regularización Territorial, mismo que determinó que había trescientos veinte mil predios con una población estimada en un millón no-

vecientos veintinueve mil personas en una superficie de nueve millones cuatrocientos mil metros cuadrados.

Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Alvaro Obregón y Tlalpan, es donde más problemas de irregularidad en la tenencia de la tierra se presentan. De tal manera que las áreas irregulares de la conurbación, de acuerdo a estudios realizados están conformados en las Delegaciones de la siguiente manera:

Alvaro Obregón.-	25%
Azcapotzalco.-	16%
Cuajimalpa.-	61%
Gustavo A. Madero.-	49%
Iztapalapa.-	18%
Magdalena Contreras.-	24%
Miguel Hidalgo.-	1%
Milpa Alta.-	51%
Tláhuac.-	31%
Tlalpan.-	49%
Xochimilco.-	60%

### Administración

- Diversas instituciones involucradas en el proceso de regularización.
- Participación lineal y consecutiva de dichas instituciones.
- Períodos de tiempo excesivos en el proceso de regularización.

La regularización de la tenencia de la tierra en el D.F. no tiene como origen dar patente o curso a invasiones o violaciones a las normas establecidas, ya que se encamina a lograr el reordenamiento urbano, lo que implica un uso correcto de los recursos naturales, la sele-

cción del estilo tecnológico más adecuado de las realidades locales y en su caso específico, la atención a las modalidades de grupos involucrados en el desarrollo del país; llámese partidos políticos, gobernantes o líderes de colonos.

Cada Delegación Política deberá hacer estudios estratégicos para proteger las áreas verdes en sus zonas, la forma de uso del suelo y sus recursos en cuanto a tenencia de la tierra. Esto no se resolverá con planteamientos parciales sino con estrategias y acciones que deberán aprovechar los organismos creados para puesta en marcha de la regularización de la tenencia de la tierra, tanto por parte de la Dirección General de Regularización Territorial como de la Coordinación de Regularización de la Tenencia de la Tierra, creadas para tal efecto, o sea, para proveer de seguridad jurídica a quienes poseen un pedazo de tierra, lo cual es su único patrimonio familiar.

## CONCLUSIONES .

1. Uno de los principales problemas de México en la actualidad es, sin duda, el crecimiento demográfico explosivo, la irreversible migración interna del sector rural a las áreas urbanas, la escasa o nula capacidad económica de las grandes mayorías, derivado de lo cual no es extraño que ese inmenso conglomerado humano desborde las estructuras materiales e infrinja la ley vigente.

2. El aumento de la población en general y el número de habitantes de las grandes ciudades, en particular, llega en ocasiones a hacerlas peligrosas e inhabitables. Por todo esto, ante la necesidad de hacer accesible la propiedad y la habitación propia y digna al mayor número posible, de proteger la riqueza de los pueblos (tierras laborables, espacios verdes, paisaje), de mantener el equilibrio de la naturaleza (ecología), de abatir los problemas de la contaminación del ambiente y de los recursos de la tierra, es necesario revisar las normas existentes sobre estas materias para regular, con base en la justicia y en el bien común, el problema de los asentamientos humanos.

3. Y para lograr este propósito es necesario tomar en cuenta aspectos fundamentales:

-Que el derecho de propiedad privada debe mantenerse y procurar que se extienda al mayor número posible de personas.

-Que ese derecho no es ilimitado ni absoluto, sino que tiene una función social, de bien común.

-Y finalmente, que es necesaria la creación de un capítulo especial en nuestro Código Civil para el Distrito Federal, que reúna todas las formas para dar seguridad jurídica a la Tenencia de la Tierra.

4. Esta situación descrita crea evidentemente la necesidad imperiosa de establecer instituciones jurídicas que resuelvan definitivamente los problemas relativos a los centros urbanos, previniendo y señalando



políticas que encaucen apropiadamente el desarrollo ulterior de éstos.

5. La reglamentación sobre la materia por el código vigente es insuficiente y deja muchos aspectos sin precisar, por lo que me parece indispensable suplir e interpretar las disposiciones legales mediante la agrupación de elementos basados en la experiencia, en los fines que persigue la Dirección General de Regularización Territorial y en el Derecho, para ser posible su aplicación en la práctica.

6. En consecuencia, mi propuesta concreta es la siguiente:

PRIMERO: que se lleve a cabo la descentralización del Registro Público de la Propiedad, es decir, que en cada Delegación existan sub-delegaciones que se concreten a dar información y expedir certificados de registro de bienes muebles e inmuebles, así como de actos de comercio. De esta manera, cada Delegación estaría en aptitud de contar con un registro de su demarcación territorial, sin necesidad de acudir a otra Delegación Política, además de que se lograría tener un mayor conocimiento de la situación real de todo lo inscrito.

SEGUNDO: que se implanten más leyes expeditas con el propósito de reducir todo el proceso. Y que se reforme el artículo 1152 del Código Civil, referente al tiempo para prescribir. En este sentido, el Código Civil menciona que se puede prescribir después de cinco años en el caso de poseedores de buena fe; y mi propuesta es que este período se reduzca a tres años. Y en el caso de la posesión de mala fe, propongo que se reduzca de los diez años para prescribir que propone el Código, a un tiempo no mayor de cinco años.

## F U E N T E S

ARCE Y CERVANTES, José, *De Los Bienes*, México, Ed. Porrúa, 1990.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Registral*, México, Ed. Porrúa, 1991.

IBAROLA DE, Antonio, *Cosas y Sucesiones*, México, Ed. Porrúa, 1977.

ESCRIBANO COLLADO, Pedro, *La Propiedad Privada Urbana*, Madrid España, Ed. Montecorvo, 1979.

GARCIA, Trinidad, *Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho*, México, Ed. Porrúa, 1986.

MORINEAU, Oscar, *El Estudio del Derecho*, México, Ed. Porrúa, 1953.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*, México, Ed. Porrúa, 1982.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Compendio de Derecho Civil. Tomo II*. México, Ed. Porrúa, 1982.

SANCHEZ MEDAL, Ramón, *De Los Contratos Civiles*, México, Ed. Porrúa, 1986.

D.D.F., Dirección General de Regularización Territorial, *Informe*, México, (mimeografiado).

LEYVA, Gabriel, CRUZ PONCE, Lisandro, *Código Civil*, México, Ed. Miguel Angel Porrúa, 1992

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, *Derecho Civil*, México, Ed. Porrúa, 1990.

DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil*, México, Ed. Porrúa, 1990.

SOTO ALVAREZ, Clemente, *Derechos Reales y Sucesiones*, México, Ed. Limusa, 1975.

FLORIS MARGADANT, S., *Derecho Romano*, México, Ed. Esfinge, 1960.

PARCERO LOPEZ, José, *Vivienda*, México, Vol. 5, No. 1, 1980.

SUAREZ, Marcos Manuel, *La Planificación Urbana y el Cambio Social*, México, Ed. *Pensamiento Político*, Vol. XX. No. 80, 1975.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, México, 15 y 20 de junio de 1953, 7 de enero y 6 de febrero de 1976, 20 de abril de 1982 y 16 de abril de 1988.