

344
2ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
A R A G O N

“LA INMATRICULACION EN EL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD”

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
GLORIA SANTIAGO TORRES



ENEP
ARAGON

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

SAN JUAN DE ARAGON, 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.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
PORQUE BAJO SUS AULAS LOGRE ALCANZAR
UNA DE MIS METAS EN LA VIDA.

A LA ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS
PROFESIONALES ARAGON
MI RECONOCIMIENTO POR HABER
CONTRIBUIDO A MI FORMACION
PROFESIONAL.

AL ASESOR DE TESIS
LIC. JOSE LUIS BENITEZ LUGO

CON PROFUNDO AGRADECIMIENTO
Y RESPETO POR TODO SU APOYO
INCONDICIONAL BRINDADO PARA
LA REALIZACION DE LA PRESENTE
TESIS.

AL LIC. LUIS GUERRA VICENTE

POR EL APOYO BRINDADO Y EXPERIENCIA
APORTADA PARA LA CULMINACION DE
ESTA TESIS.

A MIS MAESTROS:

CON GRAN ADMIRACION Y
RESPETO POR SUS ENSEÑANZAS
LAS CUALES CONTRIBUYERON A
FORMAR MI VIDA PROFESIONAL.

A MIS PADRES:

DE QUIENES CON SU CONFIANZA,
APOYO Y COMPRENSION HAN HECHO
POSIBLE LA CULMINACION DE UNO
DE MIS OBJETIVOS EN LA VIDA.
POR TODO ELLO MI ETERNA GRATITUD.

A MIS HERMANOS:

POR LA SEGURIDAD QUE EN CADA
MOMENTO ME HICIERON SENTIR Y
POR EL APOYO QUE ME BRINDARON
EN MI FORMACION Y SUPERACION.

A MIS AMIGOS:

A TODOS Y CADA UNO DE ELLOS
POR BRINDARME SU AMISTAD Y
APOYO.

I N D I C E G E N E R A L

	Pág.
INTRODUCCION	1
CAPITULO PRIMERO. "Antecedentes de la Propiedad"	4
A.- Formas de adquirir la propiedad romana	5
1.- La Mancipatio	10
2.- La In Jure Cessio	16
3.- La Traditio	19
4.- La Occupatio	23
5.- La Usucapio	25
6.- La Adjudicatio	31
7.- La Lex	34
B.- La Propiedad en la Edad Media	36
C.- La Propiedad en la Cultura Azteca	40
CAPITULO SEGUNDO. "Jurisdicción Voluntaria".....	45
A.- Estudio de Jurisdicción Voluntaria	45
1.- Naturaleza	55
2.- Características	59
3.- Finalidad	61
B.- Información ad-perpetuum	64
1.- Naturaleza	66
2.- Características	67
3.- Finalidad	69
C.- La información ad-perpetuum en la legislación vigente	72
CAPITULO TERCERO. "Inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad".....	79
A.- Concepto de Inmatriculación	79
B.- Inmatriculación de Fincas en el Registro Público de la Propiedad	93
C.- Clasificación de Inmatriculación	94

1.- Inmatriculación mediante información posesoria	94
2.- Inmatriculación mediante resolución judicial	98
3.- Inmatriculación por Decreto	102
CAPITULO CUARTO. "Procedimientos de Inmatriculación" ...	105
A.- La Información de dominio como medio de inmatriculación de fincas	105
1.- Naturaleza	106
2.- Características	108
3.- Objeto	109
4.- Efectos	109
B.- La Inmatriculación Administrativa en la legislación vigente	111
C.- Procedimiento Administrativo de Inmatriculación	117
1.- Naturaleza	119
2.- Finalidad	121
3.- Procedencia	123
4.- Efectos	127
D.- Procedimiento de Inmatriculación Judicial	130
1.- Naturaleza	133
2.- Finalidad	134
3.- Procedencia	135
4.- Efectos	141
CONCLUSIONES	143
BIBLIOGRAFIA	151

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

A través de su largo recorrido de la historia, por las distintas civilizaciones, que ha pasado la propiedad llevando a cabo las diferentes formas de adquirirse.

Este hecho tiene su origen en la época Romana. Ya ahí se hablaba de la regularización de la tenencia de la tierra, cuando se hablaba del concepto práctico de la propiedad de un inmueble. Este se genera cuando el hombre pelea un pedazo de tierra para formar un patrimonio más estable, y posteriormente va sufriendo cambios repentinos con el paso del tiempo.

Cada régimen de regularización de la propiedad por el que fue pasando es diferente.

Para tener una idea más general de lo que significa la propiedad en Roma, estudiaremos la mancipatio, la in jure cessio, la usucapio, la adjudicatio, la lex, la traditio y la occupatio como formas de adquirir la propiedad.

Posteriormente llevando la secuencia de la evolución de

la propiedad, pasaremos brevemente a la edad media y a la cultura azteca. Hasta aquí llegaremos por lo que respecta a los antecedentes de la propiedad.

Comenzaremos el siguiente capítulo haciendo alusión al estudio correspondiente a la figura jurídica llamada jurisdicción voluntaria, citando algunos autores procesalistas para que den su punto de vista del tema mencionado, posteriormente atenderemos a la información ad-perpetuum o para perpetuar memoria, también conocida como investigación judicial que tiene por objeto acreditar judicialmente la existencia de determinados hechos en cuya prueba esta interesado, quien promueve la información sin perjuicio de tercero y así se hace constar en las resoluciones con que se determinan dichas informaciones, también citaremos estas informaciones en la legislación vigente.

En los capítulos siguientes que vamos a citar, son el centro del desarrollo del tema escogido, la inmatriculación que también se puede decir que es el ingreso o acceso de un inmueble a la vida registral, por otro lado estudiaremos la clasificación de las formas que hay para llevarla a cabo. Sin embargo esto no basta, se tiene que mencionar el procedimiento a seguir ante las

autoridades competentes. Y finalmente trataremos el procedimiento de inmatriculación de fincas, esta información la ubicaremos como requisito fundamental para la realización de la inmatriculación y en consecuencia centraremos nuestra atención en la inmatriculación administrativa y en la judicial.

El objeto del presente trabajo, es el estudio de los medios que tienen los interesados para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra, estos medios a través de la vía judicial.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD

El objeto de nuestro estudio es uno de los derechos reales, estos derechos oponibles a cualquier tercero, que faculta a su titular para que saque provecho de una cosa, sea en forma máxima que permite el derecho o bien en una forma reducida, como sucede con los diversos desmembramientos de la propiedad.

La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar. Este derecho puede estar limitado por el interés público y por otros derechos privados que desmiembren la propiedad.

La primera forma de propiedad territorial, es una cuestión muy difícil de determinar, aunque algunos textos lo mencionan, pero muy poco y de una manera diferente.

A continuación haremos un estudio de cada uno de los modos originarios y derivativos de adquisición de la propiedad en la época romana:

A.- FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD ROMANA.

Ningún pueblo de la antigüedad ha ejercido más influencias sobre doctrina y códigos, respecto del tema que estudiaremos, que Roma. Ningún otro, sin duda, más representativo del concepto del individualismo y del egoísmo, en punto a la propiedad, a la res sua. Por eso sería incurrir en una omisión y en una inexactitud, sino nos dedicamos al estudio de los orígenes de Roma, noción, caracteres y desenvolvimiento de la institución en aquel bastísimo mundo jurídico que aún sigue vibrando en los tiempos actuales.

La historia de las sociedades primitivas demuestran que la propiedad atraviesa en general, tres fases bien distintas: la comunidad agraria, cuando el terreno pertenece en colectividad a todos los miembros de una tribu o de una gens, después la propiedad familiar, cuando cada familia llega a ser única propietaria de cierta extensión de tierra que se transmite de varón en varón a los descendientes de los jefes de familia, y por último la propiedad individual, cuando el terreno pertenece no ya a una familia, sino a cada ciudadano, que puede disponer a su antojo de las tierras de las cuales es propietario.

Parece ser que la propiedad individual sobre los inmuebles se constituyó pronto: que el territorio de Roma, el *ager romanus*, originalmente perteneció al pueblo, convirtiéndose con posterioridad en propiedad privada, por concesión del Estado.

Los jurisconsultos romanos no definen el derecho de propiedad, que en efecto, escapa de toda definición por su sencillez y extensión pues es el derecho más completo que pueda tener sobre una cosa corporal. Por eso, sólo se limitan a estudiar los diversos beneficios que procura la misma; estos beneficios se resumen en el uso, el fruto y el abuso.

El *ius utendi* o *usus*, es la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que puedan rendir fuera de sus frutos; mientras que el *ius fruendi* o *fructus* es el derecho de recoger todos los productos; y el *ius abutendi* o *abusus*, que es el poder de consumir la cosa y por extensión, de disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola.

El propietario investido de semejantes facultades tiene, pues, sobre la cosa un poder absoluto, teniendo derecho para hacer lo que mejor le parezca, aunque el Derecho Romano les imponga

restricciones.¹

Más si los tratadistas romanos no han definido la propiedad, y hay que definirla simplemente de sus caracteres, es lo cierto que Roma, desde los primeros siglos de su fundación, la organizó dentro de los lineamientos de Derecho Civil.

"A juicio de M. Girand, en el desenvolvimiento de la propiedad romana se consideran tres épocas principales; en la primera se consideraba a la propiedad ante todo como institución religiosa; en la segunda, asumió un carácter aristocrático, y en la tercera y última se transformó en individual o privada".

Ahora bien; la propiedad genuina del Derecho Romano sólo era accesible a los ciudadanos de Roma. Nadie que no fuera ciudadano romano, incluso los mismos latinos que poseían en *ius commercium* podían llegar a ser propietarios *ex iure quiritium*, pues ésta era una institución propia del Derecho Civil, aplicable sólo a aquellos y a las cosas romanas. En el suelo provincial incluso, ni siquiera los ciudadanos romanos podrían adquirir ese *dominium*

¹. - PETIT, Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, México, 1983, Editorial Epoca, Págs. 229 y sigs.

ex iure quiritium, sino que tan solo tenían un derecho de posesión unido al derecho de disfrute, el cual, si bien es cierto que en el fondo venía a integrar el mismo contenido que suponía al derecho de propiedad, no era, sin embargo éste. Finalmente, para que pudiera existir la propiedad quiritaria era preciso que se hubiese adquirido la mancipatio o el rito especial in jure cessio. La propiedad quiritaria romana sólo podía estar en el suelo de Roma.

Si bien todos los estudios acerca de la institución comienza en Roma, es indudable que la mayoría, sino la totalidad de los pueblos cuyos nombres ha recogido la historia, han reconocido en una u otra forma el derecho de propiedad. Intimamente unida al hombre, en su personalidad y a su destino individual y social se encuentra la propiedad, según Ahrens, esta debe reflejar todas las evoluciones de la vida humana: las concepciones de la inteligencia, las carencias religiosas, los sentimientos diversos que dominan a los hombres y transforman la vida de los pueblos, deben transparentarse en las leyes relativas a la organización de la propiedad. Así como la sociedad es la imagen del hombre, la propiedad a su vez refleja fielmente el estado social los principios que los rigen y las costumbres sobre que descansa.

Un cambio en la religión, en la moralidad y en la política, ocasiona siempre, tarde o temprano, un cambio correspondiente en el modo de adquirir o transmitir la propiedad y su extensión a las diferentes clases de la sociedad; es pues, un error considerar que la propiedad haya comenzado por la ocupación individual o por el trabajo personal.

Es conveniente manifestar, que el objeto de nuestro estudio son los diferentes modos de adquirir la propiedad, que se llaman originarios y derivados o derivativos, que son todos aquellos en los que la adquisición del dominio se produce por traslación de los derechos, bien sea porque no pertenecen de hecho a nadie o pertenecen a un enemigo en caso de guerra, o bien de un anterior propietario.

Entre los modos de adquirir la propiedad, encontramos los que han sido reconocidos por el derecho Romano en sus respectivas épocas y en la actualidad por el Derecho Civil, así, pues, a continuación mencionaremos las principales formas de adquirir la propiedad.

1.- La mancipatio

La mancipatio es, uno de los modos de adquirir el dominio, esto es, en el Derecho Romano, lo mismo que en los ordenamientos jurídicos actuales, ya por vía originaria, ya por vía derivada. Así, se adquiría el dominio por vía originaria mediante la ocupación, la especificación, la adquisición de frutos y se hacía mediante la vía derivada por los dos conductos distintos: uno voluntario como la mancipatio, la in jure cessio, la tradición, y el otro involuntario, como en la usucapión, la atribución judicial y el imperativo de la ley, todo ello sin defecto del caso de enajenaciones por parte del propio Estado.

"La naturaleza jurídica de la mancipatio puede señalarnos que se trata de un acto jurídico bilateral y solemne. Lo primero, desde que tenía por fin inmediato producir consecuencias jurídicas; lo segundo, porque actuaban dos partes en su estructura jurídica; lo tercero, porque la forma era más esencia que epidermis, de manera que la mínima desviación de ella traía como consecuencia la irreparable anulación del acto jurídico respectivo; de esto podemos decir que el formalismo romano primitivo ya por razones metafísicas o por imperativos prácticos,

daba más importancia a la exterioridad que el contenido mismo del acto".²

Es de sumo interés analizar los elementos de que se compone este curioso acto jurídico, aún partiendo de la base de las modificaciones que estos elementos experimentaron en su extendida evolución histórica jurídica; en este aspecto, cabe hacer mención al sujeto, objeto y forma de la mancipatio.

"El sujeto o la mancipatio era un acto jurídico muy importante en la Roma primitiva y no cualquiera podía celebrarlo. Además de las condiciones propias de todo acto voluntario, el sujeto debía ser ciudadano de Roma sui iuris, es decir, que, a diferencia del aliene iuris, no se encontraba en poder de otra persona, sino a la inversa, pues ejercita el poder sobre otros".

"El objeto: le recortaba importancia al acto jurídico mencionado explica que no todas las cosas debían o podían ser transmitidas mediante ella. Por eso se exigió la transferencia por mancipatio de las cosas más precipitadas para el concepto

².- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo XVIII, Págs. 944 y sigs.

colectivo de la época, el cual veía, dentro de las expresiones laicas, en los productos del agro y en los elementos dedicados a la guerra sus valores más representativos en el plano laico".

"Así fué como se dividieron las cosas, entre muchas otras clasificaciones, en res mancipi y res nec mancipi, siendo las primeras las que se transmitían por mancipatio o, ante el pretor, mediante la in jure cessio".

"Ulpiano dice que son res mancipi: las cosas y los fundos ubicados en Italia o en regiones que estuviesen investidas de ius Italicum, es decir, del derecho que otorga a un territorio para contar en su favor el régimen de dominio romano, con exenciones de contribución territorial y las servidumbres de predios rurales."

"En sí, las características fundamentales de la res mancipi consistían en ser no consumibles por el primer uso de algún valor y suficientemente conocidas".

Con la evolución histórica de Roma, va aparejada la evolución de la figura de la mancipatio que desaparece al punto de no tener

vigencia ya en la época de Justiniano, con un paso a primer plano de la Traditio institución que ha tenido influencia en nuestro derecho civil.

"En algunas ocasiones, si la cosa era inmueble, se llevaba sólo un fragmento de ella para el fin de llevarse a cabo la operación, en este caso, el reivindicado no le contradecía, y el pretor in ius se pronunciaba en favor de la propiedad del reivindicante".

"El uso de la mancipatio era más frecuente que el del otro modo de producir transferencia, pero éste era de una aplicación más extensa, comprendiendo objetos que no eran susceptibles de transferencia por mancipatio".³

La expansión romana, trajo modificaciones de importancia, entre las cuales se anota el debilitamiento de la clasificación que mencionaré con posterioridad, cuya vigencia en realidad termina en el año 531 con el emperador Justiniano.

³.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo XVIII, Págs. 947 y sigs.

La mancipatio data de los primeros tiempos del Derecho Romano, siendo entonces muy anterior al momento en que las XII tablas, que constituye la resultante de un paralelogramo de fuerzas históricas donde las demandas de los plebeyos acusan un vigoroso carácter.

Como se puede mencionar, mientras la mancipatio producía los efectos jurídicos bajo la garantía del pueblo, la in jure cessio lo hacía en presencia de autoridad judicial. Eran res nec mancipi todos los otros fundos provinciales, animales salvajes y domésticos que no entran en la res mancipi, los muebles, los inanimados, las servidumbres urbanas y personales, los derechos de crédito, la herencia, las joyas; todas las anteriores se transmitían por simple tradición, es decir, sustancialmente la entrega de la cosa.

"La forma; es en este aspecto, por el carácter fuertemente solemne del acto, donde mejor puede apreciarse la modificación de la mancipatio, a través de los diversos periodos romanos por lo que atravesó hasta su desaparición bajo el régimen de Justiniano".⁴

⁴.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo XVIII, Págs. 945 y sigs.

"Mientras que en la mancipatio, en los primeros tiempos se transfería la cosa delante del pueblo entregándosela en propiedad y obteniendo en cambio, el precio, que se hallaba representados por un lingote de cobre, pesado delante de cinco testigos y del libripens, que era quien tenía la balanza, esto constituía una venta ficticia realizada delante de la autoridad constituida, in jure, ante el magistrado".

Mientras no existía moneda acuñada por el Estado se pagaba con bueyes o carneros. Luego se daba cobre sin acuñamiento y, más tarde todavía, se usaba lingotes de cobre con una pequeña adhesión de estaño, de cinco libras pero sin que el Estado garantizase su peso.⁵

⁵. - COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. México, 1979, Editorial Porrúa, S.A. Págs. 19 y sigs.

2.- La In Jure Cessio.

La in jure cessio es antiguo e interpretado negocio jurídico, virtual legis actio, realizado por personas sui iuris y por el magistrado, con el fin de transmitir derechos de propiedad sobre cosas corporales y de constituir derechos personales y reales sobre cosas incorporales.

La in jure cessio, es un modo solemne de adquisición de la propiedad reconocida por el Derecho Civil. Este consistía en un simulado proceso de reivindicación realizado sobre el esquema de la legis actio per sacramentum in rem, en el cual tanto el adquirente como el enajenante se presentaba ante el magistrado, el primero, que asumía, el rol de actor reivindicaba la cosa como si fuera suya y el segundo no se oponía. Ante la falta de contradicción el magistrado pronunciaba la famosa adictio adjudicando la cosa a quien la había reclamado como propia. Así el enajenante perdía la propiedad del bien que se transmitía al adquirente, que era reconocido públicamente como propietario del bien ex iure quiritium.

*La cesión ante el magistrado, por ser negocio jurídico iure

civile sólo era accesible a los ciudadanos romanos que tuvieran el *ius commercii* y, a diferencia de la *mancipatio* se aplica también a la *res nec mancipi*. En la práctica la *in jure cessio* se utilizó para adquisición de cosas incorporales, como las servidumbres prediales, el usufructo, etcétera. Como *actus legitimus*, al igual que la *mancipación*, no podía ser sometida a términos o condición".⁶

La *in jure cessio* en comparación con la *mancipatio* era simple: no necesitaba de testigos, como en la *mancipatio* que necesitaba cinco; sino que se conformaba con las partes interesadas; tampoco corría el peligro de una posible anulación posterior del negocio jurídico por la incapacidad de los testigos, cuyo control no era fácil, ni aún en los tiempos más avanzados.

"Además la *in jure cessio* era un negocio jurídico eminentemente necesario, pues en la transferencia de la propiedad resultó ser más amplio que la *mancipatio* y más extenso en cuanto logró constituir derechos sobre cosas incorporales".

⁶.- ARGUELLO, Luis Rodolfo, Manual de Derecho Romano, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1976, Págs. 245 y sigs.

Los efectos o la consecuencia jurídica de la *in jure cessio* es que el vindicante adquiere los derechos cedidos, esto es, no por haber tenido razón persiguiendo en una acción fingida, tampoco por la voluntad del magistrado pues éste no adjudica derecho, sino con su ad-dicción confirma el hecho de que el dominus cedió su derecho al que vindicaba sin derecho.⁷

La *in jure cessio*, que llegó a tener mayor aplicación que la figura de la *mancipatio*, también desapareció como modo de transmitir el dominio, especialmente por el reemplazo del sistema procesal de las acciones de la ley por el procedimiento formulario y por el auge que alcanzó la tradición como medio de transferencia de la propiedad.

Con exclusión o reemplazamiento de la *in jure cessio*, desaparece un negocio jurídico, rígido y aparatoso, y por estas razones desplazado por otro mejor, más elástico, equitativo y amplio.

⁷.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo IV. Págs. 262 y sigs.

3.- La traditio.

El negocio transmisivo usual y ordinario del Derecho Romano lo constituyó la tradición, era un acto no formal del Derecho Natural o de gentes que en época clásica sólo se utilizaba para la transmisión de la res nec mancipi; pero que con el derecho justiniano se aplicó a todo tipo de cosas. La traditio consistía en la entrega de una cosa hecha por el propietario (tradens) a otra persona (accipiens) con la intención de que ésta ocupara su lugar.

Este modo derivativo de adquirir la propiedad pronto se impuso en la legislación romana y fué desplazando a los otros, situación explicable si se tiene una cuenta que nada resultaba más ajustado en la equidad de tener por válida la voluntad del dueño de transferir a otro una cosa que le pertenece.

La tradición es el más importante de los modos de adquirir la propiedad dentro del derecho de gentes. Este derecho descansa sobre una idea muy sencilla. Tratándose de una cosa nullius, el que toma posesión se hace propietario, y esto es la ocupación. Pero cuando se trata de una cosa de la cual tiene ya alguna la

propiedad, es necesario para adquirirla, que a la toma de posesión se una al abandono por parte del propietario. Por eso, si el propietario entrega una cosa con intención de transferir la propiedad a una persona que tenga la intención de adquirirla es conforme al derecho natural que debe haber traslación de propiedad en beneficio del adquirente; esto es la tradición. Mientras que en la ocupación sólo interviene una persona, aquí en cambio, se encuentran dos: el tradens que es el propietario y se deshace de la posesión, y el accipiens, que es el adquirente, que recibe la cosa y se hace propietario.

Una de las condiciones necesarias para que la tradición surtiera sus efectos normales se refería a las partes intervinientes en el negocio. Ellas debían ser capaces de enajenar y de adquirir, requiriéndose además en el tradens la calidad de propietario, por aplicación de la regla *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*.

"Se requería también la preexistencia de una causa justificativa de la tradición, llamadas *iusta causa traditionis*. Se entendía por tal fin práctico-económico-social que, de modo inmediato, motiva la entrega de la cosa y sirve de fundamento,

según determinación de la ley, a la adquisición de la propiedad. Como se ha sostenido, por lo general la iusta causa se subsume o absorbe en la causa de un negocio jurídico concreto y si éste es de los que se cumplen en el acto, la causa se sustancia en el acuerdo de las partes sobre el fin de la entrega, existente en el momento de realizarla. A tal respecto actuaban como iusta causa la venta, la donación, la dote, el pago, etcétera. Si faltaba la causa o era iniusta, es decir, no reconocida por el ordenamiento jurídico como en las donaciones entre cónyuges, la propiedad no se transfería".

"Otro requisito de la tradición fue el traslado o remisión de la posesión del tradens al accipiens, el que debía efectuarse como efectivo, esto es, de mano a mano se trataba de cosas muebles y mediante la entrega personal en el fundo o en la casa si la transferencia era de un bien inmueble. La materialidad de la exigencia fue desapareciendo paulatinamente y ya el derecho clásico admitió algunas atenuaciones que vinieron a espirituizar el requisito de la remisión de la posesión de la cosa, con lo que la voluntad de adquirir y transferir llegó a tener mayor relevancia que el hecho material de la toma de posesión".

"Aparecieron así los casos de la tradición simbólica longa manu, brevi manu y del *constitutum possessorium*, todos resumidos por los intérpretes bajo la denominación de *traditio ficta*, designación que quiere significar que el acto de la tradición no se ha llevado a cabo efectivamente, sino en forma ficticia. Había *traditio simbólica* cuando se entregaban las llaves de un almacén para simbolizar con tal acto la tradición de las mercancías que el mismo contuviera. La *traditio longa manu* era el caso en que el objeto no era entregado propiamente, sino indicado y puesto a disposición del adquirente, aplicándose en el derecho justiniano a los inmuebles mostrados a distancia. Había *traditio brevi manu* cuando una persona poseyendo la cosa por otro título -locación, usufructo- comenzaba a poseerla como propia con el consentimiento del propietario. El *constitutum possessorium*, se configuraba, inversamente, cuando el propietario, con el consentimiento del adquirente, se constituía en poseedor de la cosa que había transmitido, como si continuara con ella como locatario".

"Difundido el uso de la redacción de documentos para consignar las transferencias, se admitió que la propia escritura del instrumento sustituyera a la entrega de la cosa, especialmente cuando se trataba de donaciones, para los bienes inmuebles.

Desaparecidas las antiguas formalidades, se afirmó la necesidad del acto escrito y de su inscripción en los archivos públicos (insinuatio apud acta), como tutela de las partes y de los terceros. De esta formalidad, que hacía a la publicidad del acto, el derecho justiniano hizo depender la adquisición de la propiedad inmobiliaria".¹

4.- La occupatio

La ocupación es la forma de posesión, animo domini, de una cosa susceptible de propiedad privada y que no pertenezca a nadie.

"La ocupación, siendo la aprobación por el hombre de una cosa que no pertenece a nadie, crea la propiedad y no la transfiere, por eso está considerado como modo originario de adquisición de propiedad. Se le opone la tradición, y los modos de adquirir del Derecho Civil, que hacen pasar la propiedad de una persona a otra, y se llaman modos derivados. Esta distinción tiene su importancia práctica en que el modo originario concede la propiedad libre y

¹.- ARGUELLO, Luis Rodolfo, Manual de Derecho Romano, Editorial Astrea. Buenos Aires. 1976. Págs.248 y sigs.

absoluta, mientras que el modo derivado la da tal como la tenía quien la cede, con todas las cargas con que estuviese gravada".

"Este modo de adquisición conservó una gran importancia entre los romanos, que ha perdido en nuestros días, porque tenían por res nullius susceptibles de ocupación los bienes de sus enemigos y de los pueblos con los cuales no habían hecho contrato, de alianza o de amistad".⁹

En la occupatio se presenta un curioso caso de que la posesión produce inmediatamente la propiedad, éste según el derecho natural o del derecho de gentes.

El Derecho Romano consideraba como res nullius las siguientes cosas:

- A) "Animales no domésticos que se encontraban en estado de libertad en la tierra, en el agua o en el cielo, y sus productos, en tanto que estos se encontraran todavía en estado natural".

⁹.- PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. México, 1983. Editorial Epoca, S.A., Págs, 245 y sigs.

- B) "Res hostiles: bienes del enemigo que se encontraran en el territorio romano en el momento de comenzar la guerra".
- C) "Insulae in mare natae: caso raro que el Derecho Moderno sólo reconoce si tales islas nacen fuera de aguas territoriales".
- D) "Res derelictae: cosas voluntariamente abandonadas o arrojadas. No se considera como tales cosas, la mercancía arrojada voluntariamente al mar para ligerar un barco que se encuentra en peligro, y restos de naufragios".¹⁰

5.- La usucapio.

"Se conoce con el nombre de usucapion al modo originario de adquisición de la propiedad regulada por el Derecho Civil operaba mediante la posesión continua de una cosa por un período de tiempo determinado por la ley. Se trata de la institución que las codificaciones modernas llaman prescripción positiva, que fue conocida por los romanos desde los tiempos más remotos bajo el nombre de usucapio y de praescriptio longi temporis, cuando se

¹⁰. - FLORIS MARGADANT S. Guillermo. El Derecho Privado Romano, México 1978, Editorial Esfinge, S.A., Págs. 255 y sigs.

refería a una especial prescripción para los fundos provinciales. Estas dos formas de prescripción adquisitiva se funcionaron en el derecho justiniano".

"Las fuentes nos definen a la usucapio diciendo que es la adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante un plazo fijado por la ley (Usucapio est edictio domini per continuationem possessioni temporis lege definiti)".

"La usucapio proviene del vocablo latino usus, que significa usar una cosa y de la voz capere que equivale a tomar o a apoderarse de algo. Ya la ley de las XII tablas prescribía que el estado posesorio (usus) continuado durante dos años cuando la cosa era inmueble, o de un año si se trataba de cualquier otra cosa, otorgaba al poseedor los derechos de propiedad. Transcurridos dichos plazos legales el poseedor ya propietario no necesitaba de la garantía de su antecesor jurídico en el caso de que un tercero pretendiera que la cosa le pertenecía".

"Por la usucapión se adquiría la propiedad civil de las cosas o dominium ex jure quiritium. Por lo que respecta a las personas

estaba limitada a los ciudadanos romanos; estos podían adquirir la propiedad quiritaria de las cosas poseídas en nombre propio y de buena fe y de aquellas sobre las que ejercían una propiedad pretoria o bonitaria (*in bonis habere*). El reconocimiento del derecho de usucapición en el segundo de estos casos tenía la finalidad de corregir la situación jurídica existente, transformando la propiedad bonitaria en *dominium ex iure quiritium*".

"Admitida más tarde la usucapio también para las *res nec mancipi* y para cualquier estado posesorio necesitado de protección jurídica. Sin embargo, los fondos provinciales, no susceptibles de propiedad quiritaria. Para éstos se introdujo, en la época de los severos (siglo II D. de C.), un nuevo tipo de prescripción adquisitiva, probablemente de origen griego, la llamada *praescriptio, longi temporis*. Con esta prescripción no llega a ser propietario, pero podía rechazar con una excepción de prescripción la reivindicatio intentada por el dueño de la cosa, siempre que hubiera poseído por diez o veinte años el fundo, según que el reivindicante habitara en el mismo y en otro municipio".

"Ambos tipos de prescripción -usucapio y *praescriptio longi*

temporis- coexistieron al período clásico hasta que, desapareciera la distinción entre fundos itálicos y provinciales constituyeron un solo Instituto. En el derecho Justiniano la adquisición de los bienes muebles tenía lugar a los tres años y se llamaba usucapio, en tanto que para toda clase de inmuebles se operaba a los diez años o a los veinte según las partes que habitaran en la misma provincia (inter praesentes) o en provincias distintas (inter absentes). Para la prescripción de los inmuebles se reservó el nombre de praescriptio longi temporis. La estructura de la usucapio clásica fue extendida a la praescriptio que llega, asimismo, a ser adquisitiva, de tal forma que, no obstante el nombre diverso de los institutos, el régimen es similar".¹¹

Los requisitos necesarios para la usucapión y la prescripción en el derecho justiniano fueron resumidos de la siguiente manera: res habilis, titulus, fides, possessio y tempus.

"Res habilis. No eran cosas idóneas de ser usucapidas las res extra commercium; las cosas hurtadas (res furtivae) y aquellas

¹¹.- ARGUELLO, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano. Editorial Astrea, Buenos Aires, 1976. Págs. 240 y sigs.

subtraídas por violencia (vi possessae); las cosas donadas a los magistrados en las provincias; los bienes del fisco, del príncipe y de las iglesias; los bienes dotales, las res mancipi enajenadas por la mujer sin la auctoritas tutoris, y toda otra cosa respecto de la cual estuviera prohibida la enajenación".

"Titulus. El requisito objetivo de la usucapión fue el título, llamado más propiamente iusta causa usucapionis. Por justa causa o justo título se entiende todo acto jurídico válido en derecho que hubiera sido por sí mismo idóneo para hacer adquirir inmediatamente la propiedad, pero que, por un defecto de forma, como la falta de la mancipatio para transmitir una res mancipi o de fondo, como el caso de la adquisición a non domino, que resulta cuando el transmitente no es propietario de la cosa que transmite, tan solo legitima el comienzo de la posesión".

"Fides. El requisito subjetivo de la usucapión fue la fides definida como la creencia leal, la honesta convicción de que no se lesionan intereses jurídicos ajenos al entrar en posesión de una cosa. De este concepto surge que la fides o bonafides reposa en un error, cual sería el creer que la cosa que se le transmite a una persona proviene del verdadero propietario o de quien estaba autorizado para hacerlo por éste, no se trata, sin embargo, que el

error importe un desconocimiento total de la situación jurídica verdadera, porque aún conociéndola es suficiente que se tenga el convencimiento de que su actitud no perjudica al verdadero propietario. La buena fe bastaba que existiese en el momento de la posesión aunque no se diere en todo el tiempo de la adquisición principio que se traduce en el aforismo que dice: la mala fe sobreviniente no es obstáculo para la prescripción (mala fides superveniens nocet)".

"Possessio. Se exigía también para la procedencia de la usucapión la posesión continuada de la cosa durante el término fijado por la ley. La interrupción de la posesión (usurpatio) aunque fuese momentánea, obligaba a comenzar el período de usucapión con los requisitos de justo título y buena fe. El heredero sin embargo, aunque comenzaba una nueva posesión, podía computar a los fines de la duración de la misma aquel tiempo ya iniciado por el causante (successio possessio). Se admitió también que los adquirentes a título particular pudieran computar la posesión iniciada por el título (accessio possessionis) siempre que existiera buena fe en el momento de la adquisición. En el derecho justinianeo la usucapión era interrumpida desde el comienzo de la litis promovida por el propietario".

"Tempus. Un requisito más exigido para que tuviera lugar la multicitada usucapión era el transcurso del tiempo establecido por la ley, y del cual ya hemos señalado los términos a que estaba sujeto. Sobre la base de la prescripción a los treinta años sobre todas las acciones, creadas por Teodosio II, Justiniano admitió una praescriptio longissimi temporis que prescindía de la justa causa, exigiendo tan sólo la buena fe inicial. Se cumplía por lo general a los treinta años y con ella se podía adquirir la propiedad de algunas cosas no susceptibles de usucapir (res furtivae, cosas religiosas, etcétera). Si la cosa pertenecía al fisco, a la iglesia a una obra pía o al emperador, al tiempo de la posesión se extendía a cuarenta años".¹²

6.- La adjudicatio.

"En la historia del procedimiento romano, la segunda época corresponde al proceso formulario (mitad del siglo II A. de C. hasta el siglo III de la era de C.). Este procedimiento se

¹².- ARGUELLO, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano. Editorial Astrea, Buenos Aires. 1976. Págs. 242 y sigs.

caracteriza por la existencia de la fórmula, que era un escrito por el cual el magistrado daba el modelo para las distintas categorías de litigios, al mismo tiempo que designaba al iudex fijaba la misión del mismo, concretaba y explicaba las pretensiones del actor y se daban las suficientes facultades para condenar o absolver".

"Estas fórmulas, que cada magistrado redactaba al iniciar su ciclo, eran verdaderos programas reglamentarios de la actividad del juez. Dentro de estas fórmulas generales, los romanos distinguieron las cláusulas o partes de las mismas. Se distinguen estas partes como las principales: la institutio iudicis, era la parte de la fórmula que tenía por finalidad la designación del iudex la causa jurídica de la pretensión concreta del demandante; la intentio, la que indicaba la pretensión concreta del actor; la adjudicatio, la cláusula por la cual el magistrado (pretor generalmente) daba suficiente poder al iudex para que éste atribuyera o asignara la propiedad o la tenencia de una cosa a una de las partes; la adjudicatio no se encontraba en todas las fórmulas, porque los litigios no la requerían normalmente, y el papel de iudex era el de decidir un derecho o reconocerlo como

preexistente, pero no el de conferir derechos. Por eso la adjudicatio se le considera de aplicación excepcional o especial".

"En forma concreta, la adjudicatio sólo se aplicaba en tres acciones: 1o.) en la acción de deslinde, finium regundorum; 2o.) en la acción de partición de una herencia, familiae erciscundae; y 3o.) en la acción de división de una cosa común communi dividundo. Por último, la cláusula denominada condemnatio; por la que el magistrado confería al iudex la facultad de resolver o condenar".

"Se reconoce la parte de la fórmula denominada adjudicatio, a través de una cita de Gayo: La adjudicatio es aquella parte de la fórmula en la que se permite al juez adjudicar algo a alguno de los litigantes; por ejemplo, si se litiga entre los coherederos para la división de la herencia, o entre los socios para dividir el bien común, o entre los vecinos para deslindar las fincas".

"La sentencia donde se aplica esta parte de la fórmula era excepcional y requería del iudex poderes extraordinarios. Por eso no se aplicaba esta cláusula en todas las fórmulas escritas por el magistrado, sino en las tres acciones mencionadas por Gayo, como

se anota precedentemente. En estos tres casos de división de una comunidad de bienes, era una parte esencial de la fórmula aunque existen dudas sobre el orden en que se insertaban, antes o después de la intentio".¹³

Ahora bien, haciendo una breve comparación entre la in jure cessio y la adjudicatio, diremos que mientras que en el primero la propiedad se transfiere por el magistrado, y en el segundo, es el juez quien opera la traslación con el proceso de partición y deslinde.

7.- La lex.

El vocablo lex, proviene del griego lego, tiene una significación de "proposición", ley derecho escrito.

"En un sentido primario se entiende por ley una norma o, más usualmente, un conjunto de normas obligatorias que pueden ser morales o jurídicas o, al mismo tiempo, estar fundamentadas sea en

¹³.- PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editorial Epoca, S.A., México, 1983. Págs. 276 y sigs.

la voluntad de Dios, sea en la voluntad del legislador, sea en el consenso de una sociedad, sean en las exigencias de la razón, que se supone eterna o idéntica en todos los ordenes".

"En un sentido amplio, la lex esta identificada con el derecho escrito (*ius scriptum*) en contraposición de la costumbre que es el (*ius non scriptum*) comprensiva en todas aquellas normas dadas no solamente por las asambleas populares o comicios, sino también de todos los reglamentos en virtud de su *imperium* mediante un edicto (*edictum*) así como de las decisiones del senado romano, relativas al derecho privado insertas en los *senadoconsultos*, para llegar finalmente a abarcar las resoluciones de los emperadores calificadas de constitucionales y la opinión de algunos *jurisconsultos* investidos de *ius publice respondedi*".

"En un sentido restringido, la ley romana era la norma sancionada por las asambleas populares llamadas comicios o plebiscitos que abarcaron una extensa gama de disposiciones relativas al derecho público y derecho privado".

"Gayo define el término *lex* como: lo que autoriza y establece el Pueblo".

"Como ejemplos de adquisición lege, Ulpiano cita el legado pervindicacionem consagrado por las XII tablas las partes caducas o liberalidades testamentarias de las cuales declara decaídos a ciertos herederos y legatarios y las atribuye la ley para poppaee de pleno derecho a ciertas personas, finalmente, la adquisición de la mitad del tesoro que hacía el propietario del predio donde éste era encontrado, por disposición de Adriano".¹⁴

B.- LA PROPIEDAD EN LA EDAD MEDIA.

Señalan los autores que el régimen feudal existió en la mayoría de los países. En los países de Europa Occidental, se extendió desde la caída del Imperio Romano hasta las revoluciones industriales de Inglaterra y Francia; es decir, desde el siglo V hasta el siglo XVII y XVIII, respectivamente.

En Rusia desde el siglo IX hasta la reforma campesina de 1861. "El Imperio Romano había caído, en la lucha tremenda que los plebeyos despojaron de todo bien terrenal, llevaron contra los

¹⁴.- BRAVO GONZALEZ, Agustín y BRAVO VALDEZ, Beatriz, Derecho Romano. Editorial Pax-México, 1976. Págs. 197 y sigs.

privilegios del régimen, los patricios, que poseyendo todos los bienes se apoyaban en el trabajo de los esclavos, pretendiendo competir, vanamente, con la laboriosidad de los colonos. A la larga, el triunfo fué de éstos; puede decirse que en la entraña misma del Imperio se fueron gestando los instrumentos para su perdición".

Los colonos crearon un nuevo sistema de producción más eficaz y noble que el de los aristócratas, que aprovechaban solamente la actividad ruda de los esclavos. Así se fue engendrando también el feudalismo. Germanos, galos y esclavos, que habitaban diversas comarcas de Europa, se arrojaron sobre el cuerpo inerte del que anteriormente fuera dueño del mundo, y los grandes latifundios, junto con sus amos, fueron derribados para dar nacimiento a un nuevo orden de cosas, no sabemos si más justo, pero distinto fundamentalmente.

Frente al crudo y egoísta individualismo romano de la decadencia, que desplazó a la comunidad familiar de los primeros tiempos, apareció un nuevo tipo de comunidad rural, que los germanos habían importado, luego de perfeccionarlo en sus anteriores residencias.

En efecto, en la Edad Media se produce una honda transformación, del concepto y características de la propiedad, que la hacen aparecer como fundamentalmente distinta de la anterior; obedeció ello a las costumbres de los pueblos germánicos y a las necesidades surgidas de la invasión del Imperio, ya que los sistemas sociales muy de moda, de patronato por una parte, ya la concesión para su cultivo de la enorme cantidad de tierra de que se apoderaron de otra, hizo nacer efectivamente un nuevo orden de cosas, una nueva concepción de la vida, y por tanto una nueva consideración de la propiedad.

La institución del beneficio presidía esta época, más que nunca exigió la protección del débil por el fuerte. Esta idea de protección, de subordinación y de jerarquía, se acentúa conforme pasan los tiempos, y vuelve la poderosa corriente que arrastra a los hombres, las cosas y las instituciones hacia el feudalismo. El problema político de la desmembración del poder lo resolvió la monarquía centralizando como en España y en otras naciones, la autoridad en manos de los reyes y dando un golpe de muerte a las autonomías feudales. Pero el otro problema económico-social, consistente en destruir la jerarquía de propietarios que al amparo del feudalismo se había producido, no pudo resolverse hasta que se

produjo la conmoción social más grande que ha sufrido la humanidad: la Revolución Francesa.

"En esta época, una multitud de contratos, transferían al detentador de la cosa ajena un derecho ilimitado en su duración de manera que la mayor parte de los inmuebles no eran poseídos por sus propietarios, sino por otras personas, que por diversos títulos había recibido de él una concesión. Más tarde, los dos principales géneros de esos dominios feudales fueron el feudo y el censo. En virtud de esas concesiones el propietario o concedente, llamado señor, conservaba su propiedad, tenía la posesión, pero no la propiedad".¹⁵

De aquí resultaba, que dos personas, el señor y su vasallo, tenían al mismo tiempo y sobre la misma tierra, derechos perpetuos de naturaleza diversa.

Pero con el correr del tiempo, a causa de la extensión y aún perpetuidad de su derecho de goce sobre la tierra ajena, el poseedor se convirtió, casi automáticamente, en otra suerte de propietario de la tierra, y para distinguirlos, se acudió a la

¹⁵.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo IX. Págs. 344 y sigs.

fórmula romana de la propiedad del señor, *dominium directum*, y la del vasallo, *dominium utile*. Más tarde cuando el derecho del vasallo se hubo transformado así en propiedad, el del señor sufrió una transformación inversa, haciéndola objeto de una de expropiación; y se consideró al vasallo como el único propietario verdadero, porque tenía todas las ventajas reales de la propiedad; y el *directum* señorial no se consideró ya sino una simple servidumbre, una carga sobre la propiedad ajena de que debía librarse a la tierra.

"La Reforma religiosa del siglo XVI fue la que dió indirectamente el primer golpe decisivo a la organización feudal y trajo una nueva constitución de la propiedad, unida a la recepción del Derecho Romano. La Reforma debía destruir también el sistema jerárquico de los bienes, rechazando los intermediarios y hacer la propiedad tan libre como la persona".

C.- LA PROPIEDAD EN LA CULTURA AZTECA

En México, existió una gran variedad de culturas, cada una con rasgos y matices diferentes, lo que haría imposible el estudio

de cada una de ellas. Es por ello que, en el presente trabajo hemos elegido a la Cultura Azteca como común denominador de las demás culturas, por ser la civilización que más datos aporta para nuestro estudio, siendo esta por lo consiguiente de lo más sobresaliente según cronistas y tratadistas de la historia.

El régimen de la propiedad raíz que pertenecía al derecho público y no al derecho privado, ya que era la base del poder público y sólo dentro de un círculo limitado había una forma de tenencia que se parecía a nuestra propiedad actual.

La organización política y social del pueblo azteca estaba relacionada con la distribución de la tierra; tres son las normas básicas de la tenencia de la tierra:

- I.- Tierras comunales;
- II.- Tierras públicas y
- III.-Tierras de los Señores.

De las tres anteriores formadas de tenencia de la tierra, la comunal es la que mayor importancia tiene para nuestro estudio correspondiente a los núcleos de población. En esta forma de tenencia de la tierra, distinguimos dos tipos fundamentales:

- A) El Capullalli: y
- B) El Altepetlalli.

El Capullalli, era las tierras del Calpulli, que se dividían en parcelas, cuyo usufructo correspondía a los familiares que lo detentaban y las que eran transmitidas por herencia entre los miembros de una misma familia.

El Altepetlalli, eran las tierras de los Señores.

El Calpulli, en plural calpullec, era una unidad socio-política que originalmente, significó Barrio de Gente Conocida o Linaje Antiguo.

Las tierras del Calpulli se dividían en parcelas llamadas Tlalmilli, cuya posesión y dominio se otorgaba a las familias pertenecientes del barrio.¹⁶

Haciendo una breve referencia de la propiedad en la época colonial, podemos decir, que, las propiedades establecidas por los

¹⁶.- LEMUS GARCIA, Raúl. Derecho Agrario Mexicano. México 1976, Editorial Limusa, S.A. Págs. 87 y sigs.

españoles en la época de la Colonia, son: la individual; esta surge con los primeros repartos de tierra realizados por Don Hernán Cortés y los posteriores efectuados por la corona.

Entre las instituciones que dieron origen a la propiedad individual y a las que más nos interesan para nuestro estudio son las que a continuación mencionaremos:

Confirmación, es aquella institución jurídica, en virtud de la cual una persona física o moral podía obtener confirmación de sus derechos sobre la tierra poseída, esgrimiendo título legítimo y si carecía de el comprobando justa prescripción, estando en la obligación de devolver a la Corona Real las tierras que no poseía en tales condiciones.

Prescripción, ésta es otra de las instituciones mediante la cual los españoles lograron aumentar la propiedad individual. El término para que operase la prescripción variaba de diez a cuarenta años atendiendo a la mala fe del poseedor.

Composición, es una institución legal en virtud de la cual una persona física o moral que está en posesión de tierras podrá

lograr la titulación correspondiente, previa información de testigos que acreditasen su posesión.

El régimen de la propiedad en los tiempos presentes, no deja de ser la piedra de toque de diversas ideologías que dividen las sociedades y las naciones, pues, que pase a la racionalización y abono de sus bases fundamentales a través de la mentalidad y de los enfoques de la democracia republicana que aún domina buena parte del globo, sigue constituyendo la esencia de la tan discutida cuestión social.

C A P I T U L O S E G U N D O

JURISDICCION VOLUNTARIA

A.- ESTUDIO DE JURISDICCION VOLUNTARIA

Antes de entrar al estudio de la Jurisdicción voluntaria, es conveniente dar una noción de la voz jurisdicción, para ello la primera dificultad que es necesario superar, la opone el distinto significado del vocablo. La jurisdicción deriva de la locución latina iuris dictio, que se traduce por decir o mostrar el derecho. Por consiguiente, decir o mostrar el derecho presupone que este ya ha sido dado. En rigor, el derecho latu sensu, le preexiste al acto de demostrarlo, decirlo o declararlo. Esto supone distinguir, por lo pronto, que hay órganos encargados de elaborar la ley y otros a quienes se ha encomendado su aplicación y ejecución.

Ya desde Caravantes en un sentido amplio, se define a la jurisdicción como la potestad pública de conocer y fallar los asuntos conforme a la ley, o sea la facultad atribuida al poder judicial para administrar justicia.

"La noción de jurisdicción ha sido desarrollada por muchos autores considerando sumariamente sus elementos integrantes, a saber: notio, que es la facultad de conocer en todos los asuntos atribuidos a los órganos judiciales y que presupone, desde luego, la de citar a la parte para que comparezca a defenderse y la de realizar las notificaciones propias a esos fines; iudicium, que es la decisión de fallo que pone fin al litigio o causa y, el imperium, consistente en la potestad de usar la fuerza pública para hacer efectivas las decisiones judiciales".

En otras palabras, los elementos de la jurisdicción, nos pone en el ámbito de todo procedimiento.

El maestro Gómez Lara define a la jurisdicción como "... una función soberana del Estado, realizada a través de una serie de actos que están proyectados o encaminados a la solución de un litigio o controversia, mediante la aplicación de una ley general a ese caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo..."¹⁷

La jurisdicción siempre estará encaminada a solucionar una

¹⁷.- GOMEZ LARA, Cipriano. Teoría General del Proceso. Textos Universitarios,. México, 1976. Pág. 101

controversia con apego a la ley.

No habiendo aún la doctrina hallado el concepto unívoco de jurisdicción, y no habiéndose alcanzado también a fijar los precisos límites separativos que permitan distinguir sin dudas la actividad jurisdiccional de la administrativa o ejecutiva, debemos confesar, desde un comienzo, que más ardua es todavía la tarea de determinar con algún acierto el sentido y alcance de aquella función del Estado que desde tiempo antiguo se conoce con la denominación de jurisdicción voluntaria, y también algunas veces con el peculiar calificativo de graciosa ò honoraria.

En el Digesto, Libro Primero, Título Décimo Sexto 2, se dice: "Omnes procónsules statim quam urbem agressi fuerint, habent jurisdictionem sed non contentiosam sed voluntariam; ut acce, manumiti apud eos possut tam liberi, cuam servi; et adoptiones fieri". Es decir todos los procónsules, tan pronto como hubieran salido de la ciudad, tienen jurisdicción; pero no contenciosa, sino voluntaria; para que ante ellos puedan ser manumitidos tanto los libres como los esclavos y puedan hacerse adopciones.

En el Digesto también ya se diferenciaba los tipos de

jurisdicción la voluntaria y la contenciosa.

En la glosa de este pasaje puede leerse: "Jurisdictio alia contenciosa, alia voluntaria ... voluntaria extra territorium excercere potest ... jurisdictionis voluntariae est manumissio, emancipatio et adoptio, o sea: la jurisdicción una es contenciosa y otra es voluntaria, puede ejercerse fuera del territorio ... pertenece a la jurisdicción voluntaria la manumisión, la emancipación y la llamada adopción".

Tratándose de la jurisdicción voluntaria a partir del nombre que la distingue a esta discusión. Chiovenda afirma que esta, "... deriva del precepto italiano de la Edad Media, en que se usó un nombre romano para designar aquel complejo de actos que los órganos de la jurisdicción realizan frente a un sólo interesado o en virtud de acuerdo entre varios, in volentes; y el nombre sirvió también para designar entre estos actos aquellos que con el tiempo pasaron de la competencia de los jueces ordinarios a la de los notarios".¹⁸

¹⁸. - MEDINA LIMA, Ignacio. Revista de la Facultad de Derecho de México, U.N.A.M. (Cuestión Terminológica de la Jurisdicción Voluntaria). Números 105 y 106, Enero - Junio, Pág. 117.

El distinguido procesalista José Ovalle Favela citando a Eduardo J. Couture, nos dice que la expresión jurisdicción voluntaria tiene sus orígenes en el derecho romano y proviene de un texto de Marciano en el que indicaba que los procónsules tenían, fuera de la ciudad, jurisdicción, pero no contenciosa, sino voluntaria: para que ante ellos pudiesen ser manumitidos tanto los libres como los esclavos y hacerse adopciones "... Desde entonces, y a pesar de las numerosas constantes críticas en su contra, dicha expresión se ha utilizado para designar un conjunto variado de actos y procedimientos que se realizan ante funcionarios judiciales, los cuales tienen como característica común la ausencia de conflicto entre partes".¹⁹

El magistrado romano no estaba facultado para realizar actos de jurisdicción contenciosa sino sólo dentro el perímetro de su competencia territorial y en su tribunal; pero en cambio podía realizar en cualquier lugar que fuere, actos de jurisdicción voluntaria.

Después de la somera noción de la jurisdicción voluntaria en el

¹⁹.- OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil. Editorial Harla. México, 1980. Págs. 345 y sigs.

derecho romano y en la Edad Media, consideramos oportuno dar las definiciones que dan algunos autores del tema que nos ocupa, siguiendo a De Pina y Castillo Larrañaga.

Se verá a través de las mismas que cada uno de ellos contempla un distinto punto del asunto y que sólo en algunos de ellos existe una minoría de concordancia.

Así tenemos que, Don José de Vicente y Caravantes, nos dice que jurisdicción voluntaria "... es la que ejerce el juez en actos o asuntos que por su naturaleza o por el estado en que se hayan, no admiten contradicción de parte, emanando su parte intrínseca de los mismos interesados que acuden ante la autoridad, la cual se limita a dar fuerza y valor legal a aquellos actos por medio de su intervención o de sus providencias, procediendo sin las formalidades esenciales de los juicios".²⁰

Por su parte Chioyenda, dice que la jurisdicción voluntaria es "... una forma particular de actividades del Estado ejercida en parte por los órganos judiciales, en parte por los administrativos

²⁰.- DE PINA, Rafael y CASTILO LARRAÑAGA, José, Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A., México, 1984, Págs. 78 y sigs.

y que pertenece a la función administrativa, diferenciándose, sin embargo, de la generalidad de los actos administrativos por ciertas características particulares".²¹

Nos dice Carnelutti que, en los asuntos de jurisdicción voluntaria, el juez lo hace "...para la satisfacción de un interés público que tiene por objeto la buena administración de los intereses privados".²²

Alsina nos dice que la intervención del juez en la jurisdicción voluntaria "... sólo tiene por objeto dar autenticidad del acto o verificar el cumplimiento de una formalidad, añadiendo que se trata de uno de los supuestos en que el juez ejerce funciones administrativas".²³

Los anteriores autores tienen un distinto ángulo del asunto y solo en algunos de ellos existe un mínimo de coincidencia.

²¹.- IDEM. Pág. 80.

²².- IDEM. Pág.80 y sigs.

²³.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo XVIII. Págs. 605 y sigs.

Sabido es que la función primordial conferida al poder judicial es la de discernir justicia en nombre del Estado, dirimiendo los conflictos de intereses o aplicando sanciones cuando se altera la paz social mediante la violación del derecho. La forma de su actuación es el proceso y uno de los fines reconocidos a éste es el de la justa composición de la litis. Todo esto supone un estado de litigio, ya sea entre particulares o con el poder público, ya entre un individuo y la sociedad.

La justicia actúa entonces investida del poder jurisdiccional que según la muy acogida definición de Chiovenda, "... es la función del Estado que tiene por fin la actuación de la voluntad concreta de la ley mediante la sustitución, por la actividad de los órganos públicos, de las actividades de los particulares, ya sea al afirmar la existencia de la voluntad de la ley, sea al hacerla prácticamente efectiva".²⁴

La enorme variedad de actos y su tan distinta fisonomía es una de las causas que más dificulta la concepción teórica de esta actividad, que por estar en manos de los jueces se ha calificado de jurisdicción; y por la falta de partes en conflicto se ha adjetivado

²⁴.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo XVII, Págs. 538 y sigs.

de voluntaria.

En cuanto al término jurisdicción voluntaria, casi todos los estudiosos dicen que el nombre es inadecuado por no tratarse propiamente de jurisdicción y no ser en modo alguno voluntaria su intervención.

Lo que más se discute es que sea realmente jurisdicción, los autores no suponen conflicto ni litigio alguno; no existen partes con intereses contrapuestos, una de las cualesquiera someter a la otra a su pretensión; la resolución que se pide no sólo compone ninguna litis sino que tampoco pasará en autoridad de cosa juzgada.

En cuanto a que sea voluntaria, la coincidencia es casi absoluta entre los autores en que no lo es de modo alguno.

"El desajuste entre el contenido y el nombre de estos procedimientos, se pone de manifiesto en la misma definición de que de ellos han dado algunos códigos como la Ley de Enjuiciamiento Civil Española, cuyo artículo 1811 expresaba: se consideran actos de jurisdicción voluntaria todos aquellos en que sea necesario o se solicite la intervención del juez, sin estar empeñada ni promoverse

cuestión alguna entre partes conocidas y determinadas".²⁵

Como se ven en el texto anterior, se explica que es de tipo voluntario aquello que es necesario se decía que esta jurisdicción es voluntaria, porque se ejerce inter volentes, es decir, entre personas que están de acuerdo sobre el acto que se ejecuta; y en cambio la contenciosa es inter nolentes porque las partes incurrían al juicio que los enfrenta.

La redacción del artículo antes citado es muy parecida a la que nos da nuestro Código de Procedimientos Civiles en su numeral 893 y que a la letra dice: La Jurisdicción Voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere de la intervención del juez, que esté promovida y se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

Podemos decir la jurisdicción voluntaria son aquellas actividades solicitadas al juez para resolver un asunto, en donde no hay controversia alguna.

²⁵. - GOMEZ LARA, Cipriano, Derecho Procesal Civil, Editorial Trillas, México, 1985, Págs. 240 y sigs.

1.- Naturaleza

Los procesalistas no están de acuerdo en cuanto a la naturaleza jurídica de la jurisdicción voluntaria, pues cada uno la entiende, la comprende y pretende explicarlas de diversa manera. Para unos, la jurisdicción voluntaria forma parte de la actividad administrativa del Estado, ya que se limita a tutelar ciertos intereses de particulares o a conceder eficacia legal a la voluntad privada sin que para estas actividades se requiera del imperio o de la jurisdicción del juez, como en la jurisdicción contenciosa: entre ésta y la voluntaria dicen que existe una diferencia fundamental: en la primera se han de resolver situaciones jurídicas ya existentes, en tanto que en la segunda, el Estado interviene precisamente para la formación o creación de nuevas situaciones de derecho, para darle eficacia, pero no resuelve nada y por ello no requiere de la autoridad del juez.

De aquí que otros consideren a la jurisdicción voluntaria como una institución de fines meramente constitutivos pues argumentan que tiende siempre a la constitución de nuevas situaciones jurídicas o al desenvolvimiento de las ya existentes, dándole la autenticidad y eficacia; en tanto que en la contenciosa, el juez actúa en relaciones existentes, para decidir las y pronunciar una resolución.

Estas doctrinas han conducido al extremo de considerar que la jurisdicción voluntaria es de carácter preventivo y que realiza una función de policía jurídica, en contraposición a la contenciosa, que califican de represiva o de justicia compensativa.

Y no ha faltado quien asegure, que hay tal jurisdicción voluntaria, pues lo que bajo tal denominación se comprende, no es mas que un proceso voluntario, con intervención del órgano jurisdiccional, pero con fines distintos de la composición de litigio, falta la pugna de voluntades; faltan las partes que intervienen en la contienda, no habiendo conflicto de intereses y consecuentemente no hay litigio no hay controversia, el proceso voluntario comprende solamente hechos subjetivos, en los que el órgano jurisdiccional realiza solamente una función de vigilancia de la actividad jurídica de los particulares, en aquellos casos en que la calidad del sujeto, o la estructura o función del acto, hagan más grave el peligro, por el mal uso que de él se pueda hacer.

Algunos autores procesalistas después de un profundo análisis llegan a la siguiente conclusión: A nuestro entender la tenencia que ha de prevalecer acerca de la naturaleza de la llamada jurisdicción

voluntaria, es seguramente la que afirma que es verdadera y propia jurisdicción y meramente actividad administrativa o cuasiadministrativa. Aún los que sostienen este criterio reconocen en los actos de la jurisdicción voluntaria caracteres específicos que los distinguen de los administrativos aún presidiendo del órgano que los produce. La actividad contenciosa entraña siempre una actividad con relación a un conflicto de intereses; la voluntad no supone esta oposición, sino la necesidad de documentar, tutelar o garantizar una especial situación jurídica. En realidad los intentos de distinguir entre la jurisdicción contenciosa y la voluntaria han conducido al fracaso precisamente porque no hay manera de separar actividades que tienen idéntica naturaleza".²⁴

El maestro Gómez Lara no comparte las ideas que tienen los tratadistas mencionados anteriormente con respecto a la naturaleza jurídica; para él, la única y genuina jurisdicción es la contenciosa, porque el contenido de todo proceso es siempre un litigio y como consecuencia en toda tramitación en que no tenga como contenido un litigio, no habrá una genuina jurisdicción. Es decir, creemos que puede sostenerse que la mal llamada jurisdicción

²⁴. - DE PINA, Rafael y CASTILLO LARRAÑAGA, José, Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, S.A., México, 1984, Págs. 82 y sigs.

voluntaria no es ni jurisdicción, ni tampoco voluntaria.

En efecto, no es jurisdicción, porque reservamos tal denominación para la función estatal en la que aplicando una ley general a un caso concreto controvertido, la dirime o soluciona y esto en la extrema nunca se da en la jurisdicción voluntaria. Además la voluntariada de la misma sólo puede quedar reducida al carácter potestativo y opcional de tramitarlo o no puesto que no pueda llegar al extremo de sostenerse tal carácter voluntario en otro sentido; o sea, si se quieren obtener los resultados que la ley prescribe como alcanzables, mediante los diversos trámites y procedimientos de la llamada jurisdicción voluntaria éstos tendrán que realizarse para alcanzarlos. Se trata, sin duda, de una actividad de naturaleza administrativa que por razones de política judicial se encomienda o se pone en las manos de los tribunales, con objeto de que a través de esta intervención se certifique, se sancione, se de fe de ciertos hechos o actos jurídicos, más que nada como requisito formal y en muchas ocasiones de autenticidad y de garantía de legalidad. Tan es así que no vemos obstáculo alguno para que por meras razones de conveniencia y, se repite de política ciertas atribuciones de estos trámites o gestiones de la llamada jurisdicción voluntaria, en un momento dado, puedan reubicarse, ponerse en manos de otros

funcionarios administrativos o de notarios.

2.- Características

Debe advertirse que los sujetos de la jurisdicción voluntaria no son partes, en el sentido procesal tradicional. En efecto, puede hablarse sin lugar a dudas, de solicitantes o promoventes de las diligencias pero nunca de partes en el verdadero sentido procesal. Quien promueve una jurisdicción voluntaria, aunque esté realizando un acto no tiene la triangularidad ni la proyectividad necesaria para que dicho acto constituya una verdadera acción, sino una mera solicitud o petición al tribunal. El objeto de todos estos actos de jurisdicción voluntaria, implica la necesidad, sancionada por la ley, de que diversos actos y hechos de trascendencia jurídica sean sometidos al conocimiento de la autoridad judicial, para que ésta de fe de los mismos, los comunique a otras personas y, en algunos casos, los sancione, apruebe y verifique, ya que, al no estar promovida cuestión alguna entre partes, las características de los procesos que como voluntarios regula el Código de Procedimientos Civiles, consisten en que la intervención del juez no tiene simple calidad de documentación, es decir, el juez no es un simple

fedatario, sino que debe resolver la petición respectiva, mediante una tramitación similar a la contenciosa en que se reciben pruebas y se dicta una resolución.

Estoy de acuerdo en que los sujetos de la jurisdicción voluntaria, no son partes, sino solicitantes.

La resolución que dicta tiene fuerza constitutiva de tal manera que crea derechos y obligaciones en favor del promovente y de terceros.

En jurisdicción voluntaria, los órganos jurisdiccionales actúan con frecuencia otorgando la tutela jurídica con motivo de situaciones que no suponen conflicto de intereses ni litigio de ninguna clase, pero en las cuales la necesidad o la ley imponen la intervención del juez para dar eficacia a ciertos actos que es necesario integrar, autorizar y homologar; para agregar a todos el sello de autenticidad o publicidad; para proteger a las personas e intereses de los incapaces mediante la designación de representantes, tutores, curadores, etcétera y la fiscalización de sus actos; para asegurar la seriedad y legalidad de los negocios y la conservación de ciertos derechos.

En materia de jurisdicción voluntaria no se da la cosa juzgada. Esta es, como ha quedado doctrinalmente asentado "meta o culminación del proceso contencioso y por tanto, extraña a la jurisdicción voluntaria que se caracteriza por la reformabilidad de sus resoluciones.

En cuanto a las apelaciones en jurisdicción voluntaria el artículo 898, nos dice que éstas providencias son apelables en ambos efectos cuando lo solicite el promovente de las diligencias, y sólo en el efecto devolutivo cuando el que recurre hubiere llegado al expediente voluntariamente, o bien, sea llamado por el juez o para su oposición a las providencias.

Como se ve con lo antes expuesto no se trataba de un acto aislado, ni puramente administrativo, sino que el juez crea situaciones jurídicas nuevas a través de las resoluciones que presentaba, sin los cuales no puede considerarse íntegra la situación jurídica.

3.- Finalidad

La jurisdicción voluntaria puede tener lugar en dos casos; el

primero: aquel en que por disposición de la ley es necesaria la intervención de un juez y el segundo cuando a solicitud de algunos de los interesados se hace necesario esa intervención, pero con la condición en ambos casos de que no esté promovida, ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

Por disposición de la ley que requiere de la intervención de un juez en los casos que se mencionan en los artículos del 893 al 939 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que están todas las cuestiones referentes a la jurisdicción voluntaria.

El Título Décimo Quinto se divide en siete capítulos y los temas que están dentro de la misma son aquellos en que por disposición de la ley se requiere de la intervención de un juez.

- I.- Disposiciones Generales;
- II.- Del nombramiento de tutores y curadores y discernimientos de estos cargos;
- III.- De la enajenación de bienes de menores o incapacitados y transición acerca de sus derechos;
- IV.- Adopción;
- V.- De las informaciones ad-perpetuam;

- VI.- Apego y deslinde; y
- VII.- Disposiciones relativas a otros actos de jurisdicción voluntaria.

Respecto a los casos en que proceda la jurisdicción voluntaria a solicitud de los interesados, la ley no establece límite alguno; por lo tanto, podrán tramitarse certificaciones de hechos, ratificaciones de firmas, las diligencias que tiendan a dar autenticidad a todos aquellos actos, omisiones o pérdidas, a las que se quiera hacer constar, con carácter indubitable; procede igualmente para recibir informaciones testamentarias o pruebas periciales para diversos fines.

Considero que los particulares tienen una facultad para acudir ante un juez, solicitando la intervención de éste en jurisdicción voluntaria, según se desprende del precepto que dice: se requiere de la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas, artículo 893 de la Ley Procesal.

B.- INFORMACION AD-PERPETUAM

Dentro del orden jurídico frecuentemente se acude a la información, ésta consiste en una prueba testimonial o documental, practicada ante el juez o tribunal con o sin la presencia de ambas partes contendientes, o que pueden llegar a ser adversarios, con o sin la actuación del Ministerio Público y que pueden tener por objeto la preparación de un juicio, el aseguramiento y anticipación de una prueba que será utilizada en juicio o será reservada para su oportunidad.

"El vocablo información siempre traduce un procedimiento que tiende a configurar una situación precisa y cierta, con asistencia judicial y con miras más o menos disimuladas, en el sentido de que no se cuestionen asuntos de fondo, sino de mero procedimiento, reconocidos como expresiones de valor legal, aunque no sean destinados a esclarecer negocios jurídicos".²⁷

Así pues, el nombre de información, en el sentido procesal, se conoce como toda especie de prueba que suele consistir en la presentación de documentos o testigos; practicada ante un juez o tribunal, sin suscitar cuestión de competencia, esta información se

²⁷.- GOLDSTEIN, Mateo. ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo XV. Buenos Aires, 1963. Pág. 700.

lleva a cabo en un procedimiento de jurisdicción voluntaria.

Se entiende por información ad- perpetuam o para perpetuar memoria, la investigación judicial que tiene por objeto acreditar judicialmente la existencia de determinados hechos, en cuya prueba está interesado quien promueve la información, sin perjuicio de tercero y así se hace constar en las resoluciones con que se terminan dichas informaciones.

Las informaciones denominadas ad-perpetuam forman parte del procedimiento de jurisdicción voluntaria como lo menciona el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 927.

Las informaciones testimoniales ad-perpetuam son de las más características diligencias de jurisdicción voluntaria: consiste en declaraciones de testigos que presenta el interesado para comprobar que tal terreno o tal finca es de su propiedad o en general, como dice el Código de Procedimientos Civiles, para justificar un hecho o acreditar un derecho en los que no tenga interés más que la persona que lo solicite, artículos 928 al 930 del Código Objetivo.

En ningún caso se admitirán en jurisdicción voluntaria informaciones de testigos sobre hechos que fueren materia de un juicio comenzado. Esta es una característica fundamental en estas informaciones ad-perpetuum porque para solicitarlas no debe haber conflicto entre partes determinadas y sin perjuicio de terceros, como algunos autores consideran y así se hace constar en la sentencia con que se terminan dichas informaciones.

1.- NATURALEZA

En las leyes procesales antiguas existían y aún en las modernas existen algunas instituciones que guardan autonomía con relación a los procesos, pero que tienden a asegurar los resultados de un juicio más o menos próximo. En cierto modo la información ad-perpetuum o como se le conocía en el derecho antiguo ad-perpetuum rei memoriam, constituye un anticipo de las medidas preparatorias de juicio, admitidas por las legislaciones procesales modernas, entre las que se encuentran las de la República Mexicana.

Actualmente las leyes facultan a funcionarios y autoridades administrativas, como son los Notarios, Corredores Públicos, al

Registro Público de la Propiedad, a los Registradores, Tribunales de lo Familiar, Civiles, Inmatriculaciones y Contencioso Administrativo, para que puedan conocer de asuntos que se encuentran enclavados en el rubro de jurisdicción voluntaria.

2.- Características

En todas las informaciones ad-perpetuam o para perpetuar memoria que se promuevan y que la misma ley lo señale, debe haber una característica fundamental, ésta consiste en que nadie podrá promover las informaciones, pues solamente las puede hacer la persona o las personas que tengan interés en ellas, como lo menciona el artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles, ya que si un tercero que llegare o sea llamado por el juez se opone a las informaciones que se están llevando a cabo, ya no solamente el que las promueva tiene interés sino que existe otra u otras personas con igual o mayor derecho, entonces éstas ya no podrán llevarse a cabo dentro del rubro de informaciones ad-perpetuam y dentro el marco de la jurisdicción voluntaria, ya que desde el momento en que hay oposición de un tercero, desde ese momento el juez deja de conocer en jurisdicción voluntaria y pasa a ser un juicio litigioso y a

partir de ese momento existen intereses opuestos y la autoridad correspondiente actuará de acuerdo a las circunstancias que priven en el momento de tener conocimiento del asunto y conforme a éstas dará su dictamen final.

El juez no tiene que ajustar las providencias que dicte a los términos y formas establecidas respecto a la jurisdicción contenciosa; puede variarlas o modificarlas, salvo que se trate de autos que tengan fuerza de definitivos y contra los que no se hubiere interpuesto recurso alguno.

En la práctica se promueven información ad-perpetuam para acreditar que el promovente construyó una casa o un edificio en un terreno de su propiedad, basándose esas diligencias en la fracción I del artículo 927 del Código Procesal.

En tales casos sólo se protocolizan las informaciones ad-perpetuam, y no se requiere de declaración judicial alguna. Finalmente, debe tomarse en cuenta que la fracción III del artículo 927 que se refiere a comprobar la posesión de un derecho real, debe citarse, además del Ministerio Público, el propietario o demás participantes del derecho real.

Como vemos en todos los casos anteriores la intervención del órgano jurisdiccional se reduce a dar fe de la veracidad de las declaraciones de los testigos y, en los casos de que estas informaciones hayan convertido al poseedor en propietario, al hacer la declaración correspondiente.

3.- Finalidad

El Código de Procedimientos Civiles en su artículo 927 nos habla de las informaciones ad-perpetuum de la siguiente manera:

La información ad-perpetuum podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate:

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

En los casos de las dos primeras fracciones, la información se

recibirá con citación del Ministerio Público, y en el de la tercera, con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real.

Las informaciones ad-perpetuum se llevan acabo para justificar, generalmente mediante prueba testimonial, la existencia de algún hecho, para que constate de manera fehaciente y a perpetuidad tanto por lo actuado ante el órgano jurisdiccional, como por la protocolización que de lo actuado se haga.

La suprema corte de justicia ha sostenido que la información testimonial, mediante procedimiento de jurisdicción voluntaria, "sólo se decreta cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho, en los que no tenga interés mas que la persona que lo solicita "por lo que dicha información citada anteriormente" no puede surtir efectos definitivos contra terceros, ni puede ser estimada en juicio contradictorio como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, pues ella ordena que esta clase de pruebas se rindan siempre con citación (de la parte) contraria, entregando una copia del interrogatorio a la contraparte, para que ejercite el derecho de repreguntar a los

testigos".²⁸

En estas informaciones como antes se mencionó, no ha de tener interés en que el hecho que se pretenda acreditar, más que aquél que la promueve, pues de producirse en perjuicio de tercero por no haber sido éste oído ni vencido, carecería de eficacia.

Las informaciones ad-perpetuum tienen ciertas semejanzas con los medios preparatorios establecidos en las fracciones VII y VIII del artículo 192 del Código de Procedimientos Civiles que permiten, como acto prejudicial, la preconstitución de ciertas pruebas; hay sin embargo, entre una y otras profundas diferencias, pues como regla general puede decirse que la información ad-perpetuum no es medio idóneo para preconstituir pruebas, porque por definición, la jurisdicción voluntaria no puede comprender aquellos actos en los que se promueva cuestión alguna entre partes y porque en el desahogo de la prueba habrá dos interesados con derechos opuestos, circunstancia que vuelve improcedente la información.

Relacionadas con las fracciones I y II del artículo 927 del

²⁸. - OVALLE PAVELA, José. Derecho Procesal Civil. Colección Textos Jurídicos Universitarios Editorial Harla-Har par Row Latinoamericano. México 1980. Pág. 354.

Código de Procedimientos Civiles, el Código Civil prevé dos clases de información ad-perpetuum, las de dominio y las de inscripción de posesión, reguladas en los artículos 3046 a 3058 del mencionado ordenamiento jurídico.

Así pues, tenemos que las informaciones ad-perpetuum son la especie y la jurisdicción voluntaria es el género y tiene como fin suplir documentos judiciales u oficiales y gozan de igual fuerza o autenticidad, pues se trata de instrumentos públicos.

C.- LA INFORMACION AD-PERPETUAM EN LA LEGISLACION VIGENTE.

El Diario Oficial de la Federación del día 31 de enero de 1964 publicó el Decreto "sobre reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales", que entró en vigor desde el día siguiente de su publicación, o sea el primero de febrero, según el artículo tercero del mismo.

El dictamen de la Segunda Comisión de la Cámara de Diputados en cuanto a la reforma del artículo 122 del citado Código Procesal, referente a la fracción III que regula la notificación por edictos, versa de la siguiente manera:

Las razones que imponen el establecimiento de la caducidad en los procesos, evidentemente no imperan en las diligencias de jurisdicción voluntaria, y en consecuencia éstas deben quedar excluidas del alcance de aquélla. Pero aquí surge el caso propuesto por el artículo 3023 del Código Civil que constituye el contenido único del capítulo IV del título sobre el Registro Público y que ocupándose como se ocupa de la inmatriculación de los inmuebles en el Registro, por no haber sido inscritos antes, dicho capítulo lleva como epígrafe Del Registro de las Informaciones de Dominio.

El precepto citado dice: artículo 3023 actualmente 3047, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sean inscribibles por defectuosos si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156 por no estar inscrita en el Registro Público de la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos. Señala el citado artículo otras cuatro reglas más: primero, la solicitud de

información antes de practicarse se publicará ampliamente en periódicos y avisos fijados, segundo, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, registrador de la propiedad y colindantes, tercero, los testigos deben ser por lo menos tres, de notorio arraigo en el lugar de ubicación del bien; y cuarto comprobada la posesión, el Juez declarará que el promovente se convirtió, en dueño por prescripción y tal declaración se tendrá por título de dominio y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

Sobre lo antes anotado, considero pertinente hacer algunas observaciones al respecto:

El Código Procesal no contiene el procedimiento especial a que se refiere el artículo 3023 actualmente 3047 y se ha creado la práctica de estimar el asunto de jurisdicción voluntaria para que en esta vía se llegue a dictar sentencia declarativa de prescripción a todo el mundo y se registre. Para apoyar que es de jurisdicción voluntaria el negocio se invoca el artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles que se refiere a las informaciones ad-perpetuum para justificar algún hecho o acreditar un derecho, como lo menciona este artículo; pero se ha olvidado el presupuesto

procesal de toda información de este tipo, presupuesto que también lo contiene el artículo 927, según el cual sólo se podrá decretar la información cuando no tenga interés más que el promovente.

Con lo anteriormente anotado se ve que surgen cuestiones que se presentan como insalvables en la práctica real y que han dado como resultado que al amparo del artículo 3023 actualmente 3047 del Código Civil y el 927 del Código de Procedimientos Civiles, que se hace pasar como reglamento de aquél, se cometan toda clase de abusos.

Ahora bien, volviendo a las notificaciones a que nos referimos anteriormente, la fracción III del artículo 122 del Código Procesal señala:

Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

El edicto se publicará por una sola vez en el Diario oficial de

la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto de ese inmueble, el anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

En la solicitud se mencionará:

- a) El origen de la posesión;
 - b) En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el peticionario;
 - c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquella si fuere conocido;
 - d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias;
- y
- e) El nombre y domicilio de los colindantes.

Asimismo, a la solicitud se acompañarán:

- a) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal,
y
- b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en que se solicite dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud, para que contesten dentro del término de nueve días hábiles, a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido; al Ministerio Público, a los colindantes; al delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no de propiedad federal.

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez al vencerse el último término de traslado abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla, a

solicitud del interesado, hasta por treinta días.

Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y demás con la información de tres testigos preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata.

En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios.

CAPITULO TERCERO

INMATRICULACION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

A.- CONCEPTO DE INMATRICULACION

Uno de los aspectos más importantes que por su trascendencia, merecen ser tratados y que es el objeto de nuestro estudio es lo relativo a la inmatriculación.

El principal desarrollo de la institución de la inmatriculación se observa en los pueblos de origen germánico y suizo, donde al igual que en Roma, la transferencia del dominio guardaba una estrecha relación con el objeto, basándose por regla general en la entrega efectiva del bien. Posteriormente surgió la intervención de los jueces, constituyendo la transferencia en un verdadero litigio entre las partes, que fue paso a paso transformándose en un acto de jurisdicción voluntaria por medio del cual los que intervenían en el negocio acudían, de común acuerdo, ante el magistrado a fin de legislar el traspaso que se hacía de la propiedad, lo que dió origen a que se otorgaran títulos, y aún llegaron a constituirse registros en los cuales se anotaban tales transferencias.

A partir de la segunda mitad del siglo XIX aparece ya perfectamente estructurada la institución de la inmatriculación con sus características propias, como la formalidad diferente del registro, siendo poco a poco acogida por las diferentes legislaciones que introducen algunas variaciones en cuanto a su forma, pero conservando todo su significado y el fin que se persigue.

En el caso que nos ocupa, podríamos intentar un acercamiento desde el punto de vista de la evolución histórico-doctrinal, pero el resultado sería limitado e incompleto para el propósito que perseguimos a pesar de la validez que desde el punto de vista teórico pudiera tener en un momento determinado. No negamos que la comparación intelectual que ofrece matices interesantes y resulta imprescindible para la correcta apreciación de cualquier tópico jurídico, pero hemos de admitir también que en nuestra posición lo escaso del material bibliográfico y documental sobre el tema, nos obliga a acercarnos más al espíritu del legislador y a su producto, que de la norma positiva, que a la fundada, pero ocasional y poco frecuente opiniones de maestros y autores, que en otros tiempos se han ocupado de la inmatriculación.

Debemos tratar de poner en claro, un punto que ha constituido una gran controversia, esto es, el concepto de inmatriculación; si nos atenemos a la definición etimológica, diremos que, inmatricular viene de dos palabras latinas: in y matrices; in es una preposición privativa, que equivale a non, es decir, no. Matrícula es una palabra derivada de matrix, que significa matriz y ésta a su vez, viene de mater igual a madre con esto vemos que la palabra inmatriculación significa no matriculación, es decir, una cosa que no está matriculada.²⁹

La definición real de inmatriculación es aquel hecho, por el cual un bien, mueble o inmueble, no está matriculado o sea no tiene una matrícula. Cuando se dice que una casa no está registrada equivale a decir que esa casa no está registrada en un documento oficial que se denomina Catastro y el cual, constituye una lista de matrículas de casas; el Registro Catastral es una lista madre, donde están anotadas las casas que son propiedad privada o pública y señala con sus nombres a sus verdaderos dueños.

Algunos tratadistas en Derecho Registral opinan que la palabra

²⁹.- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad. México, 1975. Págs. 84 y sigs.

inmatriculación es un barbarismo y que, por lo tanto, el término correcto es matriculación.

Otros señalan que el término inmatriculación es un neologismo jurídico que fué introducido en la Ley Hipotecaria Española. Esto quiere decir que el legislador español de aquel tiempo no fue afortunado y ha provocado hasta la fecha muchos problemas semánticos. Desde muchos años atrás, matricular ha significado inscribir.

Con el vocablo matrícula derivado del latín, se entiende la lista o catálogo de las personas que se asientan para un fin determinado por las leyes o reglamentos, pero en sentido estrictamente jurídico puede entenderse que matrícula es la inscripción que en un registro se hace de personas, cosas, actos o circunstancias que asignan a lo que se matricula una eficacia determinada que habrá de producir efectos posteriores.

La matriculación constituye desde el nacimiento, situaciones jurídicas cuyos efectos deberán registrarse de acuerdo con la ley, como ocurre con la propiedad del inmueble.

Desde mi punto de vista el término empleado en nuestra legislación debería ser matriculación, toda vez que se pretende inscribir un inmueble que carece de antecedentes registrales en el Registro Público de la Propiedad.

Algunos autores y varias legislaciones han acogido el vocablo inmatriculación -entre ellos se encuentra México- para referirse con él a la matrícula de inmuebles.

El vocablo inmatriculación sólo ha querido usarse para referirse con él a la matrícula de los bienes inmuebles.

Así pues, la palabra matriculación es un término positivo e inmatriculación es un término negativo; dado que el prefijo latino del cual hicimos referencia anteriormente, en este caso es preposición, denota privación o negación. En otras palabras, lo inmatriculado es toda cosa que no está matriculada de donde podemos deducir que, si una finca no tiene su matrícula o registro en el Catastro, o un libro madre, entonces está inmatriculada y lo que precede es la matriculación.

A pesar de todo esto, este término erróneo o barbarismo se ha

consagrado y adoptado y teniendo un significado lato sensu, diremos que se da a entender por inmatriculación, el acto, por el cual se inscriben en el Registro Público perteneciente a cualquier entidad federativa, a las personas, cosas, actos y derechos, haciendo pública la existencia de los mismos, a fin de que produzca determinados efectos. En estricto sensu, la inmatriculación es el proceso inscripcional por el cual una finca se incorpora al sistema registral en el Registro Público de la Propiedad.

La franca aceptación de este barbarismo dentro de la terminología jurídica, ha dado lugar a una forma equivocada de gran trascendencia, porque comúnmente se confunde el simple acto de matricular o inscribir un bien o un derecho, con la secuela de formalidades procesales, incluso personas versadas en derecho, solicitan el registro de una inmatriculación.

En vía de jurisdicción voluntaria no hay otro medio legal de acreditar la propiedad o posesión de un bien o de un derecho real, y obtener el consiguiente registro, que la información, genéricamente denominada información ad-perpetuam. En todo caso el juez del conocimiento deberá resolver sobre la procedencia o improcedencia de la información y decretar o no, según el caso, la

inscripción de los bienes o derechos cuyo dominio o posesión se propuso acreditar el promovente.

Tomando en cuenta que la forma sistemática de las disposiciones contenidas en los ordenamientos legales sobre la materia, dificulta la cabal comprensión del tema en cuestión; por esto, expondremos en seguida ciertas conclusiones que han tomado validez, tales como:

1).- Las informaciones de dominio y de posesión, son especiales del género información ad-perpetuam, instituido por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el capítulo quinto, título decimoquinto.

2).- Las informaciones de dominio pueden llevarse a cabo con o sin la presentación del justo título, es decir, la exhibición del título no varía la naturaleza de la información.

3).- La inmatriculación, es simplemente, una consecuencia de haber acreditado la propiedad o posesión de un bien o de un derecho, en otras palabras, la inmatriculación es un procedimiento, es la culminación de la actividad procesal, encaminada a obtener el

registro de los bienes o derechos objeto de la información.³⁰

La inmatriculación o primera inscripción se puede dar de dos maneras diferentes:

PRIMERA. - Puede iniciarse la vida registral de una finca que se forma por modificación de otras que constaban ya inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

SEGUNDA. - Puede iniciarse la vida registral de una finca no inscrita en el Registro Público de la Propiedad, incorporando al régimen del mismo la finca que antes había vivido extraregistralmente o sea, fuera del Registro Público de la Propiedad.

Lo que interesa para el estudio en cuestión es la segunda puesto que nos hayamos frente a la inscripción de inmatriculación, en virtud de la cual ingresa una finca en el Registro Público de la Propiedad por primera vez, sin conexión ni relación alguna con asientos realizados con anterioridad.

³⁰. - COLIN SANCHEZ, Guillermo, Circulares de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, México, 1975. Págs. 87 y sigs.

Pérez Lasala considera que la diferencia entre inmatriculación y primera inscripción, consiste en que la primera es la apertura de un folio registral ocasionada por el ingreso de una Finca al Registro Público, en virtud de la inscripción de su dominio; y la segunda es la apertura de un folio registral provocada por la modificación física de fincas ya inscritas como ocurre en los casos de segregación, división, fusión o cualquier otra modificación.³¹

Sáenz Fernández considera que el concepto de primera inscripción es de carácter genérico, y dentro de él se comprenden las primeras inscripciones, como es el caso de la inmatriculación, que procede cuando se incorpora al Registro una finca no inscrita y la inmatriculación como la organización del Registro a base de fincas, abriendo a cada una un Folio registral con número independiente, presupone la necesidad de una inscripción inicial o primera que determine el comienzo de una vida registral de una finca.³²

³¹.- PEREZ LASALA, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. Ediciones de Palma. Págs. 125 y sigs.

³².- SAENZ FERNANDEZ, D. Angel, Instituciones de Derecho Hipotecario. Editorial Reus. Madrid, 1955. Tomo II. Págs. 504 y sigs.

La inmatriculación en el sistema germano, es la apertura del folio registral, por la incorporación de la finca por primera vez al registro público. La apertura del folio registral se hace mediante la descripción del inmueble en concordancia exacta con los datos del Catastro, y no supone necesariamente inscripción de derecho alguno en el Registro de la Propiedad.

Por lo que hace a la inmatriculación registral puedo dar el siguiente concepto: es el ingreso de una finca en la vida registral, realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios peculiares y surte efectos específicos.

En cuanto al alcance del concepto de inmatriculación, éste registralmente, es menos amplio que el de primera inscripción.

Así pues, pueden considerarse como inscripciones de sustancias inmatriculadoras todas las que hagan constar en el Registro, algo referente a la finca en sí como unidad registral básica, sea creándola registralmente, sea modificándola o extinguiéndola en los libros registrales.

Asimismo, la inmatriculación hace referencia más bien a la finca que al dominio sobre ella, mientras que en la primera inscripción sucede lo contrario. No obstante, cuando se habla simplemente de inmatriculación de fincas se quiere referir al caso de las primeras inscripciones, mediante las cuales una finca ingresa por primera vez al Registro.

Roca-Sastre hace algunas consideraciones, por lo que respecta a la inmatriculación y primera inscripción:

"1.- La esencia o resultado fundamental de la inmatriculación de fincas en el Registro Público de la Propiedad es el ingreso, entrada o incorporación de una finca en el régimen o vida registral. Mediante su inmatriculación, la finca intabulada queda sujeta en lo sucesivo al régimen del Registro Público de la Propiedad, inaugurando su historial registral, se desarrollarán los posteriores asientos con sujeción al tracto sucesivo".

Esto no quiere decir que la finca en cuestión ingrese en sentido absoluto por primera vez en el Registro, pues puede tratarse de una finca desinmatriculada (por no reinscripción, en el supuesto de Registro destruido; por tránsito de la finca del dominio privado

al dominio de uso público) se vuelve a inmatricularse; pero siempre en la inmatriculación se esta frente a una finca que en aquel momento no esta inmatriculada. Esto, claro está normalmente puesto que existen casos de doble inmatriculación. Por eso, es requisito natural del proceso inmatriculador el que la finca correspondiente no se haya inmatriculada, lo cual plantea el registrador un importante problema de identificación de fincas.

La inmatriculación registral es, pues, el acto solemne de ingreso de una finca en el registro de la propiedad.

"2.- El ingreso de una finca en el régimen registral tiene lugar mediante la práctica de una primera inscripción del dominio de dicha finca a favor del inmatriculante, por consiguiente, la inmatriculación opera en virtud de una primera inscripción".

El asiento inmatriculador ha de ser una primera inscripción de dominio.

"3.- La inmatriculación registral de fincas se consigue con la presentación e inscripción de los medios o títulos inmatriculadores que taxativamente previstos para ello".

"4.- Dicha inscripción inmatriculadora abre hoja, folio o registro particular a la finca correspondiente. El registrador dará a la finca el número que le corresponda, destinará para dicho registro particular el número de hojas que estime necesario del libro de inscripciones correspondientes; y".

"5.- La inmatriculación, y por tanto la primera inscripción se obtiene por medios peculiares y surte efectos específicos. No todos los títulos que puedan provocar un asiento relativo a fincas ya inmatriculadas, sirven como título inmatriculador".

Asimismo los efectos de los asientos de inmatriculación se producen de un modo especial, ya que el principio de la fe pública registral no protege al inmatriculante en ningún caso, ni a los adquirentes del mismo, cualesquiera que fuesen, durante los dos primeros años de vigencia del asiento inmatriculador.

Es evidente que la primera inscripción de una finca exige que ésta no figure inscrito a nombre de nadie, pues de lo contrario no podría practicarse su primera inscripción o inmatriculación, pues ya estaría hecha. Podemos decir que sólo cabe inmatricular lo que no figura inmatriculado.

Por lo tanto la inmatriculación se dá cuando el inmueble no ha sido registrado ante el Registro Público de la Propiedad.

En párrafos anteriores definimos a la inmatriculación como la apertura de un folio registral ocasionado por el ingreso al Registro de una finca, en virtud de la inscripción de su dominio.

Del análisis de la definición surgen los siguientes caracteres:

PRIMERO.- La inmatriculación abre folio registral;

SEGUNDO.- La apertura del folio se produce por el ingreso de la finca en el Registro. Al decir que la finca ingresa al Registro estamos desechando la posibilidad de la conexión con otras fincas ya inscritas. Ingresar es tanto como incorporar la finca por primera vez a la vida registral;
Y

TERCERO.- El ingreso de la finca al Registro se produce mediante la inscripción de su dominio.

B. - INMATRICULACION DE FINCAS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

La inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad es el ingreso o acceso de una finca en la vida registral en los libros del Registro, efectuado por una primera inscripción del dominio de la misma a favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores legalmente admitidos por el cual se le señala folio, foja o registro particular, a la finca correspondiente para los efectos jurídicos correspondientes.

La palabra inmatriculación relativa a las fincas a ingresar en el Registro Público de la Propiedad, es de introducción relativamente moderna en nuestro sistema inmobiliario registral.

Nuestro sistema de inmatriculación registral de fincas se diferencia muy poco al Alemán, Suizo y Australiano; a nuestro sistema registral le hace falta un elemento vital que es el catastro. La inmatriculación de México a diferencia de dichos sistemas, no se produce de oficio, porque todavía estamos en la fase de voluntariedad de la inscripción registral; pero en rigor, la nuestra constituye una verdadera inmatriculación a pesar de faltarle alguno de los requisitos que en legislaciones diversas se han

alcanzado.

La entrada o el ingreso de una finca en el Registro Público de la Propiedad, se realiza mediante la práctica de una primera inscripción de tal finca a favor del inmatriculante. Al practicarse esta primera inscripción, se abrirá una hoja registral, es decir, de una nueva finca; se inaugura su historial registral que en el futuro se desenvolverá mediante los asientos posteriores.

Es evidente que para la inmatriculación de fincas hay que tomar en cuenta algunas medidas de mayor formalidad, que en las inscripciones normales, porque en el caso de la inmatriculación falta el Tracto sucesivo, que la misma adquiere al momento de practicarse la inscripción en el Registro y se lleva a cabo alguna modificación.

C.- CLASIFICACION DE INMATRICULACION.

1.- Inmatriculación mediante información posesoria.

La parte esencial del artículo 3048 del Código Civil vigente,

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

Este artículo trata de crear situaciones peculiares que obren como excepción a lo establecido y señalado en el artículo anterior, dado que refleja situaciones más comunes y corrientes que suelen acontecer. El resto de las fracciones del artículo 3048 no son más que explayaciones de la fracción principal, en el caso de que alguien se opusiere a la información de dominio o posesoria, el artículo 3049 señala que: cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite mediante información de dominio o posesión, podrá alegarlo ante la autoridad competente.

La presentación del escrito de oposición, en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles suspenderá el curso del expediente de información: si éste estuviere ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviere

hecha, para que anote dicha demanda.

Esto esta evidenciando las providencias apelantes que un dueño anterior al dueño prescribiente puede interponer el curso ya efectuado o por efectuar de un derecho registral un bien inmueble poseído por la vía de la prescripción positiva. El artículo 3050 del Código Civil vigente, es complementario con el anterior y el artículo 3052 del citado código debe ser tomado en cuenta por el promovente prescribiente para orientar su gestión de acuerdo a los siguientes requisitos:

Que acompañe a su promoción además de la titulación: certificado del Registro Público que acredite que el bien de que se trata no está inscrito, las boletas que comprueben de que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial.

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

Que se publique por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, y en

un periódico de mayor circulación.

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

Que trascorra un plazo de treinta días a partir de la publicación sin que haya oposición.

Si hubiera oposición se suspenderá el procedimiento. Esta se substanciará conforme al Código de Procedimientos Civiles.

Son debidamente claros los requisitos; de tal manera que si éstos no se cubren, desde el punto de vista sustantivo y adjetivo no realizará ninguna inscripción de derecho registral, en ese caso, puede existir defecto sustantivo y adjetivo que pueden invalidar derechos de nueva inscripción o de inscripción original.

En la regularización de la tenencia de la tierra, existen muchas irregularidades, que no se han podido subsanar, como son los títulos de propiedad sobre los inmuebles, que va creando una serie de problemas posteriores, y esto hace que se suspenda o se anule la

inscripción de dicho inmueble. También encontramos aparentes compraventas que ocultan verdaderos despojos y otras situaciones parecidas todo esto ha originado que el poseedor se encuentre desprotegido.

2.- Inmatriculación mediante resolución judicial.

Toca mencionar el procedimiento que para la inmatriculación se consigna en la fracción III del artículo 3046 del Código Civil, referente a la que se lleva a cabo mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de título fehaciente que abarque sin interrupción un período por lo menos de cinco años.

Al respecto el artículo 3052 del Código Civil menciona los requisitos que debe de llenar el solicitante para llevar a cabo este tipo de inmatriculación, mismos que se mencionaron con anterioridad.

Analizando la disposición legal citada, nos encontramos que para llevarla a cabo, es necesario la presentación de justo título o títulos fehacientes, para que proceda, satisfaciendo los requisitos apuntados en el mismo.

A este respecto la jurisprudencia existente acerca del justo título, considera que ésta es la causa generadora de la posesión y entiende por título fehaciente, el documento probatorio de dicha posesión.

Como vemos, en esta disposición se habla igualmente que en los artículos 3047 y 3048 del Código Civil, de la existencia de un título de propiedad, que no sea inscribible por defectuoso, para estar en el caso de solicitar la inmatriculación respectiva ante juez competente; en el primer caso existe título, en el segundo caso se prevé que el poseedor no tenga el tiempo necesario para prescribirlo.

De lo anterior se desprende que la información de posesión en una resolución judicial previa a la declaración de un derecho, que surtirá cuando transcurra el término de cinco años, el poseedor solicita al juez lo declare propietario en virtud de que la posesión inscrita a su favor no ha sido contradicha como lo justificará con el certificado que al efecto exhiba del Registro Público de la Propiedad.

En este análisis, encontramos también que es requisito

indispensable para obtener la inmatriculación, la presentación del certificado de no inscripción expedido por el propio Registro Público de la Propiedad para acreditar que el inmueble respectivo no se encuentra inscrito a nombre de persona alguna desde la fundación de la institución, que está al corriente en el pago del impuesto predial, y ésta a nombre del que lo posee, que se publique por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral y en un periódico de mayor circulación, que se cite a los colindantes, que trascurra un plazo de treinta días, sin que haya oposición.

El propio artículo 3052 no señala que el justo título o título fehaciente se refiere a la propiedad o posesión, porque puede darse el caso de que se solicite la inmatriculación de la posesión por no tener el tiempo previsto para que se produzca la prescripción, por lo que creo que esta disposición va aparejada a las formas de inmatriculación previstos en el artículo 3046 en sus fracciones uno y dos.

El procedimiento a seguir ante el juzgado en el que se tramite, es conocido por todos, recibida la promoción se dictará el acuerdo

de radicación, se correrá traslado a los colindantes, al Registro Público y a los que solicite el actor se le haga, para que en el plazo de nueve días señalado en el Código de Procedimientos Civiles, opongan o no excepciones, según sea que la misma pueda afectar a la propiedad de los colindantes o del propio Departamento del Distrito Federal, por lo que se refiere a la vía pública por donde tenga su frente el predio objeto de la inmatriculación.

La vía será en jurisdicción voluntaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles, dado que no existe cuestión alguna entre partes determinadas y solamente surten efectos con relación a quien la promueve.

En la resolución que dicte el juez que conozca del asunto hará constar el cumplimiento de todos los requisitos fijados por el artículo 3052 del Código Civil, la información testimonial rendida y el estudio de todas y cada una de las pruebas aportadas, y la no oposición de terceros y hará la declaración judicial en el sentido de que el promovente inmatricula en el Registro Público de la Propiedad, ya sea la propiedad o la posesión de algún predio que carezca de registro a su nombre, la cual protocolizada de conformidad con la parte final del artículo 3047 del Código Civil,

se tendrá como título de propiedad.

3.- Inmatriculación por Decreto.

Respecto a esta forma de inmatriculación prevista por nuestra legislación civil sustantiva, cabe señalar que la única previsión es la manifestada por el texto de la fracción cuarta del artículo 3046 del Código Civil vigente, que hemos venido comentando; no sucede como en los otros casos, que además de la enunciación que se hace en este numeral, más adelante existen preceptos que establecen de manera específica, la forma y modo de tramitación.

Hemos de decir entonces, el descargo del propio legislador, que el texto del Código Civil resulta que es innecesaria mayor explicación en las palabras de la ley. Expliquemos entonces en los siguientes términos:

En primer lugar, el decreto es por antonomasia, un acto de autoridad para el que faculta expresamente la ley de los órganos correspondientes, en este caso el poder ejecutivo, razón por la cual resultaría inadecuada la determinación de cualquier otra autoridad

para sancionar y dar formalidad a dicho decreto, cuya expedición motivó a su vez, el cumplimiento de diversas formalidades previstas por la Ley de Expropiación.

En segundo lugar, desde mi punto de vista que en el caso que el legislador atendió también a la naturaleza que tenían hasta el momento de emitirse el decreto, los bienes que se pretenden ingresar al Registro, esto es, que obligadamente debe tratarse de bienes de dominio el Poder Público, tratarse de uso común o de los destinados a un servicio público. Por esta razón (el dominio que ha tenido el Poder Público), compete a este realizar el cambio de destino y en consecuencia, su ingreso al dominio privado de los propios órganos del Estado.

Tratándose de los bienes de uso común, el tratamiento de los mismos no reviste mayor problema, pues la propia ley los declara inalienables e imprescriptibles, por cuya virtud el Estado no los puede transmitir ni los particulares hacerlos objeto de prescripción, ya que todos ellos pueden aprovecharse de los mismos, y en consecuencia, dichos bienes se encuentran fuera del comercio o de la apropiación privada y resulta remoto, si no imposible, que ingresen al Registro Público de la Propiedad.

Otra cuestión también vinculada con la naturaleza de los bienes sujetos a inmatriculación por esta vía, surge cuando nos referimos a los bienes ejidales o comunales. Es indudable que por sus características jurídico-constitucionales estos inmuebles no son susceptibles de dominio privado, por lo que al producirse una expropiación de los mismos, se realizan todos los supuestos del precepto legal ya comentado, esto es, la expedición de un decreto, su publicación y su inscripción, como consecuencia de su cambio de uso y de naturaleza jurídica. A pesar de que todo este procedimiento se encuentra precisado en las leyes de la materia.

Considero que no es ocioso para el legislador civil haber diseñado esta forma de inmatriculación, pues en ella caben todo tipo de bienes, sean del dominio público o de naturaleza agraria, ya que el numeral citado permite la inmatriculación de ellos, circunstancia que debemos considerar afortunada, pues la posibilidad legal adopta todos los matices de generalidad que son propios de una norma jurídica debidamente redactada.

C A P I T U L O C U A R T O

PROCEDIMIENTOS DE INMATRICULACION

A. - LA INFORMACION DE DOMINIO COMO MEDIO DE INMATRICULACION DE FINCAS.

La ley autoriza a todo propietario que carezca de un título al iniciar el correspondiente procedimiento para justificar su dominio ante el tribunal correspondiente. Mediante tal procedimiento, el promovente obtiene un título declarativo inscribible con todas las formalidades exigidas por la ley. Este título declarativo inscribible abre las puertas del registro a la finca, la cual obtiene folio y número por primera vez.

A las fincas que se inscriben por primera vez en el Registro Público de la Propiedad se le señala un número diferente y correlativo. El acto de abrir un folio en el registro de una finca y señalarle un número en la forma anteriormente expuesto, se conoce como inmatriculación de fincas.

Por regla general, la información de dominio sólo procede cuando la finca no consta inscrita en el Registro Público de la

Propiedad.

La información de dominio como medio de inmatriculación, no cabe duda que ha de referirse necesariamente a fincas y no a derechos reales limitados o desmembrados.

1.- Naturaleza.

La naturaleza jurídica de la información de dominio se deriva o deduce de las características que a continuación mencionamos:

La información de dominio tiene por objeto la declaración judicial de haberse justificado o acreditado la adquisición del dominio de una finca, por parte de la persona que lo promueve, lo anterior según el artículo 927 fracción II del Código de Procedimientos Civiles.

La información de dominio es para acreditar o justificar el dominio sobre un bien inmueble, pues esto envuelve una declaración de derecho, ya que está se dirige a declarar probado o demostrado que una persona adquirió el dominio de una finca, o sea, que se ha

producido un acto, modo o causa idónea para tal adquisición.

Conviene mencionar que la justificación de la adquisición del dominio tiene lugar dentro de la información de dominio de una manera controvertida, pero no en cuanto al derecho de dominio en sí, sino en lo que respecta al modo adquisitivo.

La discusión se concreta, si debe estimarse justificada la adquisición y no si realmente es dueño el que instó el procedimiento, por eso, la resolución que ponga fin al mismo no declarará el dominio, sino que simplemente declarará que se ha justificado la existencia de un acto o hecho idóneo para adquirirlo.

En las informaciones de dominio no se hace declaratoria del derecho de dominio, sino que es un medio para justificar la existencia del hecho.

Considero que las informaciones de dominio, constituyen uno de los tipos de titulación supletoria admitidos en nuestro sistema a los efectos principales de lograr la inscripción de actos registrales que no pueden ser registrados por no disponer de la titulación propia u originaria o por no ser registrable la que se

tenga, lo anterior según el artículo 3047 del Código Civil vigente.

2.- Características.

Es característica procesal de la información de dominio consistir en un acto de jurisdicción voluntaria, como anteriormente se mencionó, en ésta no debe existir en lo más mínimo controversia alguna, ya que si existe conflicto el asunto no podrá llevarse dentro del rubro de jurisdicción voluntaria ya que se cambia en contenciosa por el desacuerdo que existe entre las partes.

Desde mi punto de vista las informaciones de dominio, son actos de jurisdicción voluntaria porque independientemente de que muchos estudiosos del derecho procesal las consideren como juicios, también es cierto que las mismas carecen de los requisitos esenciales para que sean consideradas como tales y solamente cabe afirmar que son actos de jurisdicción voluntaria, porque mientras no se formule oposición hay un acto de jurisdicción voluntaria; cuando aquella se produzca, si se limita a la pretendida justificación de la adquisición del dominio, la información se convierte en contenciosa, o sea, en un juicio, si bien ventilable dentro del mismo

procedimiento, o bien fuera del mismo, según lo ordene la legislación aplicable al caso.

3.- Objeto.

La información de dominio adaptada a la finalidad de iniciación del tracto registral, tiene por objeto la declaración judicial de haberse justificado o acreditado la adquisición del dominio de una finca por el que promueve la información, para la inscripción en el Registro Público de la Propiedad la finca a nombre del promovente.

Podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión rindiendo la información respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles.

4.- Efectos.

Conforme lo establece el Código de Procedimientos Civiles en su artículo 930 que a la letra dice: las informaciones se protocolizarán por el Notario que designe el promovente, quien

extenderá al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, si así procediere.

Esto quiere decir que las providencias que dicte el juez, no serán inscribibles directamente en el Registro Público de la Propiedad, sino que previamente deben ser protocolizadas ante Notario Público, pero en si, la inscripción se solicita al Director del Registro Público de la Propiedad, pues el juez únicamente habilita al interesado a través del notario para que pueda ser inscrito.

El registrador procederá a la inscripción o inmatriculación de la finca o fincas objeto de la información de dominio, siempre, naturalmente, que no figuren ya inscritas. El Juez debe rechazar la admisión de la información de dominio si de la certificación del Registro Público de la Propiedad resulta que la finca en cuestión ya se encuentra inscrita, no obstante el registrador ha de comprobar esta circunstancia cuando se le presenten al registro las informaciones de dominio ya que debe haberse inmatriculado la finca mientras se tramitaba la información.

Así pues, los efectos de la información de dominio, son los ya

indicados y que son los de proporcionar un medio de inmatriculación de fincas, ya que con la inscripción del testimonio que contenga las providencias que dicte el juez, se extiende en el Registro Público una inscripción de inmatriculación, que hace ingresar a la finca objeto de la información en el régimen registral y surte los efectos propios de las inmatriculaciones de este tipo.

La resolución en la información de dominio no produce los efectos de cosa juzgada, ya que la declaración de estar o no justificado el dominio no impedirá la tramitación posterior del juicio declarativo contradictorio por quien se considere perjudicado.

B. - LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN LA LEGISLACION VIGENTE.

El Registro Público de la Propiedad fue organizado, al decir de la exposición de motivos del Código Civil para el Distrito Federal, sobre nuevas bases para permitir que las inscripciones produjeran diferentes efectos jurídicos, según la naturaleza del acto o contrato, al grado de que la falta de inscripciones de aquellos que transmiten, modifican, gravan o extinguen el dominio de los demás

derechos reales sobre inmuebles, conduce a que no se produzcan efectos jurídicos y, esa falta de registro hace que no produzcan efectos contra terceros.

En principio, se ha sostenido en el derecho mexicano, que cuando se trata de bienes raíces y de actos jurídicos cuya historia debe constar en el Registro Público de la Propiedad, (aunque sean plenamente válidos entre las partes) no surten efectos frente a terceros de buena fe, sino desde su inscripción.

Todo ello ha hecho pensar que las disposiciones que regulan el Registro Público de la Propiedad son de interés público por cuanto el Registro vela por el interés general a través de la publicidad que se logra mediante cualquiera de los libros relacionados con una misma inscripción. De ahí que se sostenga que las inscripciones hechas en el Registro tienen efectos declarativos y no constitutivos, lo que es razonable dado que los derechos provienen de los actos jurídicos que se declaran y no del hecho de la inscripción cuya finalidad se limita a la publicidad y sus consecuencias jurídicas.

A principios del año de 1979, el Código Civil para el Distrito

Federal fue objeto de una serie de reformas que traían como innovación la incorporación de la figura de la inmatriculación administrativa, la cual obedece principalmente a la problemática que sobre los asentamientos humanos se han presentado en la Ciudad de México.

Por ello, fue necesario que las autoridades correspondientes, se preocuparan por darle una solución a dicha problemática, creando un procedimiento administrativo, en donde se le diera participación al Registro Público de la Propiedad como una institución de derecho público que conserva en sus archivos todo el historial registral de las fincas inscritas, y así contar con un instrumento de fácil manejo y de un menor costo que facilite los programas de regularización de la tenencia de la tierra y por la otra reducir de alguna forma el constante congestionamiento de promociones que sobre esta materia se ventilan en los tribunales judiciales, dando así a los interesados la decisión sobre la instancia que más favorezca a sus intereses.

El 3 de enero de 1979, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto que reforma, adiciona y deroga diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en materia común

y para toda la República en materia Federal, por lo que hace al Registro Público de la Propiedad, al tercer día de la publicación.

Conforme a las modificaciones expuestas con anterioridad, corresponde a nuestra legislación, (los artículos del 3046 al 3058 inclusive del propio cuerpo legal) el tratamiento normativo de la inmatriculación que se practicará conforme lo disponen las diversas fracciones del artículo 3046 y que dice: la inmatriculación se practicará:

- I.- Mediante información de dominio;
- II.- Mediante información posesoria;
- III.- Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años;
- IV.- Mediante la inscripción del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación que convierta en bien de dominio privado, un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel Decreto; y
- V.- Mediante la inscripción del contrato privado de compra-

venta autenticado en los términos del artículo 3005, fracción III acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma.

La tramitación se verificará conforme a las disposiciones legales que señalan los artículos del 3047 al 3053 del propio ordenamiento civil y que se han mencionado en el capítulo anterior.

El artículo 3048 crea situaciones más comunes y es complementario del artículo 3046 fracción I, inciso B). En el caso de información posesoria, y que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, también expresa este mismo artículo aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente.

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

El artículo 3048 trata de crear situaciones peculiares a lo

establecido y señalado en el artículo 3047, dado que refleja situaciones más comunes y coloquiales que suelen acontecer. El resto de los párrafos del artículo 3048 no son más que ampliaciones del párrafo principal.

En el caso de que alguien se opusiera a la información de dominio o posesión, el artículo 3049 señala que: Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite mediante información de dominio o posesión, podrá hacerlo valer ante la autoridad competente.

La presentación del escrito de oposición, en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles suspende el curso de la información de dominio; si éste estuviese ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción y si ya estuviese hecha, para que se anote dicha demanda.

Esto está evidenciando las providencias apelantes que un dueño anterior a la persona prescribiente puede interponer al curso ya efectuado o por efectuar de un derecho registral de un bien inmueble

poseído por la vía de la prescripción positiva.

El artículo 3050 del Código Civil vigente, es complementario del artículo 3049 y 3052 del mismo ordenamiento legal, es solamente requisitorio para el promovente prescribiente: de tal manera que si alguno de estos no se cubren, desde el punto de vista sustantivo y adjetivo no se realizará ningún derecho registral y, en ese caso puede existir defecto sustantivo y adjetivo que pueden invalidar derechos de nueva inscripción o de inscripción original.

Con los antecedentes legales que se dejan anotados se comprende que los autores de la ley hayan considerado procedente enfrentarse, utilizando el instrumento registral, al grave problema de la falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz y a las grandes dificultades que se presentan a las transacciones sobre estos bienes, colocando a los interesados en una situación anormal.

C.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE INMATRICULACION.

Es obvio que toda reforma tendiente a promover un máximo de eficacia en la función encomendada al Registro Público de la

Propiedad, debe partir de una base fundamental: la correcta titulación de la tierra.

Un alto porcentaje de los habitantes no tiene título que acredite su propiedad sobre un inmueble, y si lo tienen, éste está defectuoso, en estos casos se hace muy difícil o simplemente es nula la función registral, aunque la institución encargada de llevar a cabo el registro se encuentre bien ordenada.

La situación prevaleciente en el Distrito Federal, acusa múltiples deficiencias, esto es producto de la forma irregular en que se vinieron transmitiendo los derechos de propiedad. Muchos presuntos propietarios derivan sus derechos de un título defectuoso o carecen de él y han venido poseyendo de padres a hijos, sin documento alguno que acredite su derecho, bien por haberlo extraviado, o porque jamás se efectuó la transferencia del dominio con las formalidades que marca la ley.

De lo anterior, se desprende que un gran número de transacciones con inmuebles ocultan verdaderos despojos, o sean celebrado con base en títulos viciados y, aún nulos por efectos de disposiciones legales de interés público.

Consiente de esta problemática, los promotores de la reforma del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, se aplicaron, por principio, a la elaboración de un vasto y ambicioso programa tendiente a lograr, en lo posible, que los predios, ya fuese del dominio público o privado, quedaran debidamente titulados, como primer paso para su incorporación al sistema registral.

El camino para ello parecía fácil con sólo ajustarse a las disposiciones del Código Civil, que englobó, bajo el término genérico de inmatriculación, lo que en los ordenamientos de algunas Entidades Federativas fue previsto como registro de informaciones posesorias y de dominio.

1.- Naturaleza.

Las actividades de la inmatriculación administrativa pertenecen al grupo de los procedimientos denominados de jurisdicción voluntaria porque no se encuentra incluida en un proceso, ni es voluntaria porque para alcanzar los resultados correspondientes, los interesados están obligados a seguir la tramitación respectiva.

La razón por la que se ha formado el capítulo correspondiente en los códigos procesales, aparece concretada en el artículo 893 del ordenamiento procesal para el Distrito Federal al señalar que comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

Sobresale en esta caracterización la circunstancia de la ausencia de cuestión como la llama la ley, o conflicto, como metodológicamente resulta más apropiado designarle. Para que pueda tramitarse el procedimiento respectivo, no debe existir, ni siquiera potencialmente el conflicto, o sea, el posible choque de intereses jurídicos entre el solicitante y terceros afectados para bien o para mal por la intervención de la autoridad, ni mucho menos entre los solicitantes en el caso de que su número sea plural. Esta circunstancia explica el por qué de diversas relaciones o situaciones jurídicas han salido del campo judicial y se han encomendado, a la autoridad administrativa, o a sus auxiliares como en el caso de los notarios pues en todo caso lo importante es la necesaria intervención de terceros a quienes se les hayan conferido facultades públicas para realizar determinada función que inclusive

puede ser sencillamente de dación de fe, de certificación, de autenticación o de registro.

Queda de manifiesto que se necesita primero una petición, y en seguida, una relación jurídica que constituir, o una situación jurídica que declarar, y en seguida, en acto vicario proveniente de un tercero, autorizado por la ley para dar eficacia a las manifestaciones de los interesados. Se diría que éstos últimos expresan algo, que para surtir efectos validamente, debe ser complementado autoritariamente, por lo que cabe hablar de un negocio jurídico.

2.- Finalidad.

Dentro de la actividad registral, corresponden al rubro de los procedimientos negociables las relaciones que por su íntima conexión con la inmatriculación son propias del servicio público de la inscripción. Es simplemente lógico que una información de dominio se tramite ante aquella dependencia de la administración estatal que tiene los antecedentes necesarios para determinar su procedencia.

El objetivo publicitario de la función registral consiste en una información universal por medio de la consulta incondicionada de los instrumentos protocolarios.

Ahora bien, la inscripción en los libros del Registro es una actividad jurídicamente declarativa, en virtud de la cual se acredita la existencia del documento transcrito o referido, sin penetrar en su valoración legal.

La inmatriculación por sí misma, produce eficacia publicitaria a la que se destina la institución, pero para ello es preciso que se elabore negocialmente, a través de procedimiento de instancia del interesado, que pretenda la intervención del funcionario para que realice la inscripción, autenticando la existencia del documento presentado y la satisfacción de las condiciones circunstancialmente impuestas por la ley.

Desde mi punto de vista registral es el antecedente necesario de la publicidad no basta la pretensión del interesado para lograr la inscripción ya que no se está en el caso de la total eficacia de la unilateral declaración de voluntad, sino que es preciso que la autoridad verifique la registrabilidad del documento, tanto en su

aspecto formal, y su contenido.

3.- Procedencia.

La intervención del legislador, al haber incluido en la legislación civil, la inmatriculación administrativa, cuyo seguimiento procedimental se encargo al Registro Público de la Propiedad, se encuentra en lo dispuesto en la Fracción II del artículo 3046 del Código Civil vigente, a este respecto haremos un breve resumen de los artículos 3050 al 3058 del Código mencionado.

Se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad quien ordenará de plano en los casos previstos por el mismo.

También menciona los requisitos que se tienen que reunir para solicitar la inmatriculación mediante un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad.

Reunidos los requisitos de la prescripción positiva, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para

acreditar que ha operado a su favor conforme al procedimiento establecido en este Código Civil.

La inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apta para prescribirlo conforme al procedimiento que establezca el reglamento respectivo. El solicitante deberá probar su posesión presente ante el Director del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

Si existiese oposición el Director del Registro dará por terminado el procedimiento. Si la oposición 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.

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

La inscripción de la posesión de un inmueble obtenido judicialmente o administrativamente, una vez transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva en el folio real correspondiente. 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.

Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión se hará la inscripción en el folio real previo pago de derechos, deberá comprender la siguiente advertencia:

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

La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, una vez hecha no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable dictada en juicio en que haya

sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni los 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 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.

El procedimiento de inmatriculación de inmuebles establecidos en los artículos 3046 al 3058 del Código Civil además observarán, los elementos necesarios para llevar a cabo dicha inmatriculación de inmuebles que se encuentran enmarcados en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El procedimiento de inmatriculación de inmuebles establecido en el Código Civil en la vía administrativa; desde mi punto de vista muy personal es recomendable que el interesado en ella no lo lleve a cabo éste tipo de inmatriculación; toda vez que en el Registro Público de la Propiedad se la van a rechazar aunque esté vigente en

el Código Civil; ellos exponen sus razones: entre ellas por las irregularidades de los predios; porque son una autoridad administrativa o también por la leyenda que dice esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros y también porque en todo caso que se lleve a cabo la inmatriculación administrativa se inscribirá solamente la posesión más no la propiedad y posteriormente tendrá que esperar cinco años para tramitar la consolidación de la propiedad en el procedimiento judicial de inmatriculación.

4.- Efectos.

El Código Civil señala que una vez de que se requisita y se firma una escritura en donde se adquiera, transmita, modifica o extinga la propiedad o posesión de bienes inmuebles, el notario que dé su autorización tendrá que proporcionar un aviso en el que se haga constar que la finca a que se refiera, se ha transmitido o modificado en su dominio, o se ha constituido transmitido, modificado o extinguido el derecho real sobre ella. Además se indicarán los nombres de los interesados en la operación, la fecha de la escritura y de su firma, la indicación del tomo, volumen, foja

y partida o en su caso el Folio Real, en que se encuentra inscrita en el Registro, luego el registrador al tener el aviso del notario, hará la anotación preventiva al margen de la inscripción, si dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere firmado la escritura se presenta. Y su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de la anotación efectuada en forma preventiva, la cual ya estará en el Registro definitivo. Si el testimonio se presenta después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de la presentación.

Ahora bien, si el documento en que consta alguna de las situaciones o circunstancias que se han señalado con anterioridad tuviere un carácter privado, deberá darse aviso a las autoridades (Director del Registro Público de la Propiedad, Autoridad Municipal, o el Juez de Paz, para dar fe de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes) a fin de que el aviso surta los mismos efectos que el presentado por el Notario Público.

Como se podrá observar, se ha hablado en los párrafos anteriores de títulos o documentos que ya tienen un asiento registral, en donde se asienta la nota preventiva indicando al interesado, a terceros, que se va a celebrar o se celebró un acto

jurídico, precisamente para evitar las dobles ventas u otro tipo de actos fraudulentos.

Regresando a la idea central de los efectos del registro frente a terceros, encontramos una regla o principio muy importante que por supuesto también es aplicable el capítulo de la inmatriculación y es el artículo 3009 del Código Civil vigente que a la letra dice:

El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.

Como se nota el Registro Público de la Propiedad protegerá a quien se encuentre registrado ante él aunque después se resuelva respectivamente ante la ley.

Es recomendable que se lleva a cabo el procedimiento de Inmatriculación Judicial ya que reúne los requisitos de todo procedimiento y es ante una autoridad judicial que en su momento éste dicte sentencia para la inscripción, de la posesión o propiedad

en el Registro Público de la Propiedad abriendo un Folio Real nuevo para su registro.

Los que hayan llevado a cabo anteriormente el procedimiento de inmatriculación administrativa tendrán que acudir ante los juzgados de Inmatriculación Judicial para promover la consolidación de la propiedad; toda vez que lo que está registrado en el Registro Público de la Propiedad es solamente la posesión y no la propiedad, tendrá que tramitar el procedimiento correspondiente.

D.- Procedimiento de Inmatriculación Judicial.

La regularización de la tenencia de la tierra como ya lo mencioné varias veces, tiene muchas irregularidades, que vienen a afectar al interesado directamente, como son los datos mal tomados de la ubicación del inmueble, los errores de la inscripción del inmueble, también afectando las compraventas que ocultan o simulan verdaderos despojos. Todo esto ha originado que el poseedor se encuentre desprotegido; ante la adversidad de la vida.

Los legisladores han venido viendo tales problemas que acogen

a los poseedores con estos tipos de problemas. En base a esto se han venido reformando las antiguas formas de inscribir los inmuebles en el Registro Público de la Propiedad que carecen de antecedentes registrales. Por ello era urgente que las autoridades correspondientes buscaran una solución a la problemática vigente, en respuesta crearon el procedimiento de inmatriculación judicial, con el propósito de otorgar a los núcleos sociales que así lo requieran una atención especializada en relación con el procedimiento judicial de inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal, en donde se le diera participación a cinco juzgados en la materia de inmatriculación judicial de inmuebles.

Estos juzgados es una respuesta a la alta demanda de la tenencia de la tierra que desde la época pasada era un problema y que en la actualidad sigue siéndolo; pero con estos juzgados han bajado las altas demandas de las necesidades de los interesados en regularizar sus inmuebles. Por ello se comenta que han venido a complementar y corregir esas irregularidades que están afectando a un núcleo determinado de la sociedad.

(El fundamento de la creación de los juzgados de inmatriculación judicial lo encontramos a principios del año de

1991).

Al inicio del año de 1991, el Código Civil para el Distrito Federal fue objeto de una serie de reformas entre ellas la que traían la incorporación de la inmatriculación judicial. Con fecha 8 de mayo de 1991, el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal a fin de expeditar los términos del decreto de fecha 20 de diciembre del año de 1990, publicado en el Diario Oficial correspondiente al viernes 4 de mayo de 1991, referente al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Se acordó de conformidad con las facultades que este cuerpo colegiado concede el artículo 28 fracción I parte final de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, se establece que con efectos al 13 de mayo del año de 1991 comenzarán a funcionar en la sede oficial, que estará ubicada en la Calle de Lucas Alamán No. 45, Col. Obrera, de esta capital, actualmente reubicados en Sullivan No. 133, 4o. Piso, cinco juzgados civiles de nueva creación especializados en la inmatriculación judicial de inmuebles. Para el óptimo logro de las funciones

inherentes a los mismos y con apoyo en la propia atribución legal se determina el cambio de adscripción a dichos juzgados.

Se publicó en los Anales Jurisprudenciales, Sección Especial, Boletín Judicial, Organo del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, con fecha viernes 10 de mayo de 1991.

Hoy más que nunca nos importa abrir los ojos ante las fuerzas que se dejan sentir en nuestro alrededor, innegablemente estamos en una época de transformaciones cada vez más rápidas. Sin exagerar podemos decir que en esta época se están produciendo los mayores cambios como nunca los había registrado la historia, como la creación de los juzgados de inmatriculación judicial.

1.- Naturaleza.

Las actividades de la inmatriculación judicial pertenece al grupo de los procedimientos de jurisdicción voluntaria por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención de un juez artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles.

2.- Finalidad.

La inmatriculación judicial por sí misma produce eficacia publicitaria a la que se destina la institución que pretende la intervención del funcionario para que realice la inscripción, comprobando la existencia del documento presentado y la satisfacción de las condiciones impuestas por la Ley. Para que se lleve a cabo la inscripción de las providencias dictadas por el Juez en el Registro Público de la Propiedad se tendrán que reunir los siguientes requisitos:

- 1.- Oficio del Juzgado, solicitando la inscripción, original y copia.
- 2.- Sentencia certificada, por duplicado.
- 3.- Avalúo Bancario.
- 4.- Pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.
- 5.- Informe de no adeudo de la Tesorería o declaración de adeudo conforme al artículo 5o. de la Ley de Hacienda.
- 6.- Generales del interesado.
- 7.- Permiso de zonificación y uso de suelo.

- 8.- Pago de derechos del registro, sobre el monto que arroje el avalúo bancario.
- 9.- Llenar boleta de registro.
- 10.- Se paga en cajas de Tesorería.
- 11.- Se presenta en Oficialía de Partes.

Tal inscripción se lleva a cabo en el antecedente del Folio Real nuevo en virtud del cual se acredita la existencia del documento transcrito o referido.

3.- Procedencia.

En la legislación Civil, se encuentra incluida la inmatriculación judicial. Se encuentra fundamentada en el artículo 3046 fracción I del Código Civil vigente y artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles a este respecto debemos citar los artículos 3047 al 3049, del Código Civil, y asimismo los artículos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que establece los requisitos para tramitar el certificado de no inscripción.

Artículo 3046 fracción I la inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

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

En el caso de la Información de dominio nos dice, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribir lo establecido en los artículos 1151 y 1152 del Código Civil vigente referente a la prescripción positiva y no tenga título de propiedad, o teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

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

Artículo 1151.- La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- I.- En concepto de propietario;
- II.- Pacífica;
- III.- Continua;
- IV.- Pública.

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

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

III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario pacífica, continua y pública.

En el caso de información posesoria, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para las informaciones a que se refiere el artículo 3047.

Por otro lado me hace falta mencionar el documento base de la acción que no debe de faltar en toda inmatriculación, el certificado de no inscripción, de acuerdo con el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Para la expedición del certificado, de no inscripción, el interesado presentará solicitud que contenga los siguientes datos y documentos:

- I.- Nombre y domicilio del solicitante;
- II.- Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate;
- III.- Denominación del predio en caso de que la tenga;
- IV.- Plano catastral expedido por el Departamento o en su defecto plano autorizado por el profesionista legalmente acreditado, y
- V.- En su caso, la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trate.

En el caso de la solicitud o los documentos presentados tengan omisiones o deficiencias, el Registro Público de la Propiedad 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 las subsane apercibido que de no hacerlo se tendrá por no presentada la solicitud.

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.

Una vez recabados los datos y la información necesaria, el Registro Público de la Propiedad dentro de los diez días hábiles siguientes deberá, expedir el certificado de no inscripción que deberá contener:

- I.- La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871, a la fecha de la expedición del certificado;
- II.- La mención de que el inmueble de que se trata, no está afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal;
- III.- El señalamiento de que el inmueble no forma parte de

los patrimonios inmobiliarios de la Federación ni del Departamento, y

- IV.- El uso del suelo autorizado del inmueble de que se trate.

El Director General ordenará que se cancele cuando el solicitante de la Inmatriculación acredite ante el Registro Público de la Propiedad que el opositor a dejado de promover en el juicio correspondiente durante un lapso de seis meses.

El interesado deberá acreditar fehacientemente haber continuado con la posesión del inmueble mediante la declaratoria de los testigos vecinos del lugar donde se encuentra ubicado el propio inmueble, debiendo el Director General cerciorarse que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

La resolución del Director General que deniegue la inmatriculación administrativa, podrá ser impugnada ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, sino hubiere mediado oposición de terceros.

4.- Efectos.

El efecto de la inscripción será tener la posesión y propiedad inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, para que surtan todos sus efectos jurídicos registrales sobre el inmueble.

Las inscripciones de posesión y propiedad expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Siguiendo con el mismo asunto, encontramos al artículo 3049 del Código Civil que menciona 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.

Este artículo nos da la pauta al procedimiento de inmatriculación judicial llevada ante autoridad competente y acompañando a la demanda el certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad.

La presentación del escrito de oposición suspenderá el cargo del procedimiento de información si este estuviere ya concluido y

aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda.

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

Como nos damos cuenta tenemos que reunir todos los requisitos exigidos por la ley. Porque, así como nos da entrada a la Inmatriculación y luego a la inscripción respectiva, y posteriormente si hay oposición con mejores derechos e interés, se procederá la suspensión o la cancelación que corresponda.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El sistema de la propiedad en Roma, es una organización de la legislación más avanzada en esa época, la noción, caracteres y desenvolvimiento de la institución en aquel bastísimo mundo jurídico y aún en la actualidad la mayoría de las legislaciones del mundo siguen plasmando en sus codificaciones los lineamientos establecidos en esa época.

SEGUNDA.- Los romanos garantizaron el tráfico de los bienes inmuebles y aún de los muebles a través de la mancipatio, la in jure cessio, la traditio, la usucapio, la adjudicatio, la occupatio y la lex, los cuales fueron los medios idóneos para la adquisición, transmisión y extinción de la propiedad. Estos medios fueron unos a otros hasta que el segundo substituía al primero y así consecutivamente el legislador de esa época tenía que buscar en cada momento otros medios que concordaran con las necesidades y urgencias del pueblo.

TERCERA.- La caída del Imperio Romano se llevó una transición en cuanto a la adquisición, transmisión y posesión de los bienes inmuebles, esta transición llevó a la humanidad al feudalismo, donde

se concibe a la propiedad de una manera muy diferente de como se llevaba a cabo en la época Romana. La reforma religiosa fue la que dió indirectamente el primer golpe decisivo a la organización feudal y trajo una nueva constitución de la propiedad. De ser tan libre como la persona.

CUARTA.- En lo que es el ámbito de mesoamérica citando la Cultura Azteca esta se encontraba delimitada a quien o quienes pertenecían los inmuebles, ya había una regulación de la tenencia de la tierra.

QUINTA.- La urgencia de exponer soluciones a los problemas de la tenencia de la tierra que data de tiempos atrás; desde la Cultura Azteca hasta México actual, constituye una aportación operante y efectiva que se enlaza para el avance y cambio de la naturaleza de nuestro país, ya que constantemente vive envuelto en la problemática de la tenencia de la tierra. Favoreciendo algunas veces a las clases sociales bajas y medias, algunos allegándose a los programas de regularización que el gobierno ha creado para la ayuda de las personas de escasos recursos.

SEXTA.- El problema no es nuevo, sino que su raíz se encuentra

en la historia; porque la organización de los estados modernos, las grandes concentraciones humanas en determinadas áreas geográficas, la gran explosión demográfica que padece México así como otros países con las mismas características socio-político-económico, sin omitir, la aparición continua de nuevas ciudades dentro de la constante modificación de la población, todo ello ha provocado, enormes problemas que envuelven en sí la regularización de la tenencia de la tierra.

SEPTIMA.- Los únicos funcionarios a quienes pueden encomendarse los actos de Jurisdicción Voluntaria son a los funcionarios judiciales. La resolución que se dicte tiene fuerza constitutiva de tal manera que crea derecho y obligaciones en favor del promovente y de terceros.

OCTAVA.- La investigación judicial que tiene por objeto acreditar judicialmente la existencia de determinados hechos en cuya prueba esta interesado quien promueve la información sin perjuicio de tercero y así se hace constar en las resoluciones con que se determinan dichas informaciones.

NOVENA.- A través de las informaciones de dominio los

interesados pueden llevar a cabo el registro de sus propiedades mediante esta vía judicial, e iniciar la apertura de un asiento registral para aquel inmueble que se encuentra sin registrar.

DECIMA.- Actualmente las leyes facultan a funcionarios y autoridades administrativas, como son los Notarios, al Registro Público de la Propiedad, tribunales de lo civil e inmatriculaciones, para que puedan conocer de asuntos que se encuentran enclavados en el rubro de Jurisdicción Voluntaria, y más concretamente la descentralización que existe en cuanto a la inmatriculación.

DECIMA PRIMERA.- La inmatriculación, por sí misma produce una eficacia publicitaria a la que se designa al Registro Público de la Propiedad, para ello es preciso que se elabore negocialmente a través del procedimiento, que pretende la intervención del funcionario para que realice la inscripción, acreditando la existencia del documento presentado y la satisfacción de las condiciones impuestas por la ley.

DECIMA SEGUNDA.- Con respecto a la inmatriculación es el ingreso de un inmueble al sistema registral, el cual por diversas razones no se había inscrito. El resultado fundamental de la

inmatriculación de fincas en el Registro Público de la Propiedad es el ingreso, entrada o incorporación de una finca en el régimen, inaugurando su historial registral.

DECIMA TERCERA.- El procedimiento de inmatriculación judicial se lleva a cabo ante los Juzgados de Inmatriculación Judicial, acompañando la promoción como requisito indispensable el certificado de no inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad.

DECIMA CUARTA.- La inmatriculación administrativa se encuentra su fundamento en nuestro Código Civil vigente pero en la práctica ya no se lleva a cabo; toda persona que se haya allegado a dicha inmatriculación y la inscribió en el Registro Público de la Propiedad tiene la posesión, éste tendrá que acudir ante los juzgados correspondientes de inmatriculación para que se lleve a cabo la consolidación de dicha propiedad.

DECIMA QUINTA.- El Distrito Federal ha crecido de una manera desmedida y como consecuencia de esto, existen muchos inmuebles que llevan una vida extraregistral es por eso, que el legislador ha plasmado en el Código Civil diversas vías para la regularización de la tenencia de la tierra.

La legislación de nuestro país se ha manifestado activa en relación a la tenencia de la tierra, se han puesto en vigor reformas con el afán de incorporar procedimientos que favorezcan a los interesados.

Considero que hay que buscar otros medios para regularizar la tenencia de la tierra que sean más apropiados, rápidos y menos costosos.

Como reduciendo el número de trámites administrativos, ante el Registro Público de la Propiedad. Se ayudaría mucho si los requisitos exigidos para expedir certificado de no inscripción, se simplificaran los trámites, en lugar de mandar a cada una de las instituciones, como es el caso de la Secretaría de la Reforma Agraria en el que indique y certifique, que la propiedad no es ejidal ni comunal. Así como a la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales señalando que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario del Distrito Federal y también de la Secretaría de Desarrollo Social, en el que indique que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario de la Federación.

Porque cada una de estas dependencias posteriormente exige otros requisitos que se tienen que cumplir, por orden y porque de no hacerlo no se podrán tramitar los demás. Como es el caso del oficio de la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria, ya que se cumplen con todos los requisitos exigidos se pasa a la siguiente dependencia y así consecutivamente. Si todos los trámites los realizara el Registro Público de la Propiedad, formando el área correspondiente claro pagando el interesado sus derechos correspondientes, y documentos que lo acrediten como poseedor o propietario del inmueble o también que se ubicaran en un sólo lugar oficinas auxiliares de las dependencias en cuestión, para que se pudieran tramitar y posteriormente el Registro Público de la Propiedad no tardará mucho tiempo para expedirlo. Ya que la mayor parte tarda de tres meses o más también podemos decir que seleccione al personal adecuado y con experiencia para hacer las búsquedas respectivas de las propiedades.

Otra de las formas de poder subsanar tanto trámite, es que al momento de ingresar la demanda de inmatriculación en ella pidamos al juez que ordene se giren los oficios correspondientes a las dependencias necesarias y que el juez dé un término para contestar dichos oficios. Ya teniendo todos los oficios que ordene el juez se

gire otro al Registro Público de la Propiedad, acompañando dicho oficio las contestaciones de las otras dependencias, indicando el término que tienen para expedir el certificado de no inscripción; mientras tanto se sigue avanzando en el procedimiento.

Para que se lleve a cabo la anterior propuesta, necesitamos que el interesado anexe una constancia certificada de búsqueda total de antecedente registral, a la demanda de inmatriculación, expedida por el propio Registro de la Propiedad. Esto para asegurar que no hay antecedente registral alguno, mientras tanto sigue el procedimiento en el juzgado. Esta constancia se las proporciona el Registro de la Propiedad más rápido y son menos trámites; como la ubicación del inmueble, un croquis de localización y pago de derechos. Todo ello para garantizar que no hay antecedentes registrales y se giren, con seguridad los oficios correspondientes a cada una de las dependencias.

BIBLIOGRAFIA

DOCTRINA

- 1.- BECERRA BAUTISTA, JOSE
EL PROCESO CIVIL EN MEXICO.
MEXICO, EDITORIAL PORRUA. 1980
- 2.- BRAVO GONZALEZ, AGUSTIN Y BRAVO VALDEZ, BEATRIZ
DERECHO ROMANO.
MEXICO, EDITORIAL PAX-MEXICO. 1976
- 3.- BRISEÑO SIERRA, HUMBERTO
DERECHO PROCESAL CIVIL.
MEXICO, CARDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR. 1969
- 4.- CARRAL Y DE TERESA, LUIS
DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL.
MEXICO, EDITORIAL PORRUA. 1984
- 5.- CASTRO MARROQUIN, MARTIN
DERECHO DE REGISTRO.
MEXICO, EDITORIAL PORRUA. 1962
- 6.- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO
PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD.
MEXICO, EDITORIAL PORRUA. 1972
- 7.- DE PINA RAFAEL Y CASTILLO LARRAÑAGA, JOSE
DERECHO PROCESAL CIVIL.
16a. EDICION
MEXICO, EDITORIAL PORRUA. 1972
- 8.- DIEZ PICAZO, LUIS
FUNDAMENTO DEL DERECHO CIVIL PATRIMONIAL.
MADRID, EDITORIAL TECNOS. 1978
- 9.- FLORIS MARGADANT'S, GUILLERMO
EL DERECHO PRIVADO ROMANO.
MEXICO, EDITORIAL ESFINGE. 1984

10. - FLORIS MARGADANT'S, GUILLERMO
INTRODUCCION A LA HISTORIA DEL DERECHO
MEXICANO.
MEXICO, EDITORIAL ESPINGE. 1980
11. - GOMEZ LARA, CIPRIANO
DERECHO PROCESAL CIVIL.
MEXICO, EDITORIAL TRILLAS. 1985
12. - GONZALEZ JUAN, ANTONIO
ELEMENTOS DEL DERECHO CIVIL.
MEXICO, EDITORIAL TRILLAS. 1971
13. - LEMUS GARCIA, RAUL
DERECHO AGRARIO MEXICANO.
MEXICO, EDITORIAL LIMUSA. 1976
14. - LEON AURELIO
COMPENDIO DE PROCEDIMIENTO CIVIL.
2a. EDICION
MEXICO, EDITORIAL PORRUA. 1985
15. - PALLARES EDUARDO
DERECHO PROCESAL CIVIL.
MEXICO, EDITORIAL PORRUA. 1985
16. - PEREZ LASALA, JOSE LUIS
DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.
BUENOS AIRES, EDICIONES DE PALMA. 1965
17. - OVALLE FAVELA, JOSE
DERECHO PROCESAL CIVIL
MEXICO, EDITORIAL HARLA. 1980
18. - ROCA SASTRE, RAMON
DERECHO HIPOTECARIO.
TOMO II
BARCELONA, BOSCH EDITORIAL, S.A. 1946
19. - PETIT EUGENE
TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO.
MEXICO, EDITORIAL EPOCA. 1983

20. SANCHEZ MENDAL, RAMON
DE LOS CONTRATOS CIVILES.
7a. EDICION
MEXICO, EDITORIAL PORRUA. 1984
21. SAENS FERNANDEZ, D. ANGEL
INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO.
TOMO II
MADRID, EDITORIAL REOS. 1955
22. VALENCIA ZEA, ARTURO
DERECHO CIVIL.
TOMO II, 3a. EDICION
BOGOTA, EDITORIAL TEMIS. 1967

D I C C I O N A R I O S Y R E V I S T A S

1. DICCIONARIO DE DERECHO
MEXICO, EDITORIAL PORRUA. 1984
2. PALLARES EDUARDO
DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL
MEXICO, EDITORIAL PORRUA. 1977
3. ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA
TOMO IX
BUENOS AIRES, ARGENTINA
EDITORIAL DRISKILL. 1958
4. ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA
TOMO XIX
BUENOS AIRES, ARGENTINA,
EDITORIAL DRISKILL. 1984

- 5.- REVISTA DE LA FACULTAD DE DERECHO DE MEXICO,
U.N.A.M.
NUMEROS 105-106
ENERO-JUNIO. 1977

L E G I S L A C I O N

- 1.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
MEXICO, EDITORIAL PORRUA. 1994
- 2.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO
FEDERAL.
MEXICO, EDITORIAL PORRUA. 1994
- 3.- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y
DE COMERCIO DEL DEPARTAMENTO DEL
DISTRITO FEDERAL.
MEXICO, EDITORIAL PORRUA. 1994