

261
2ej.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO



ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"

INCONSTITUCIONALIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE
INMATRICULACION ADMINISTRATIVA REGULADA
EN LOS INCISOS (d Y e) DE LA FRACCION II DEL
ARTICULO 3046 DEL CODIGO CIVIL PARA EL
DISTRITO FEDERAL.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

ADOLFO ORDOÑEZ HERNANDEZ

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



San Juan de Aragón, Estado de México.

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, y en especial a la
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS
PROFESIONALES ARAGON, mi escuela,
por gran orgullo que siento de haber
cursado mis estudios superiores en
sus aulas.

A mis padres:

Salvador Ordoñez y Felisa Hernández,
porque gracias a la confianza y
estímulo que de ellos he recibido
fue posible la culminación de mi
carrera profesional y del presente
trabajo, quiero que consideren este
logro como algo muy suyo ya que no
encuentro las palabras adecuadas
que puedan hacerles saber mi
profundo agradecimiento.

A mis hermanos:

Ramón. Rosa, María Eugenia, Salvador,
Daniel, Aurora, Guadalupe, María
Elena, y Roberto, porque ellos, con
el notable espíritu de superación que
cada uno tiene, me han servido de
ejemplo y motivación para concluir
esta etapa de mi carrera profesional
y el presente trabajo.

A mi esposa

Georgina García, porque gracias a su comprensión y apoyo incondicional fue posible concretizar esta meta en mi vida profesional.

A mis hijos:

Jorge Adolfo y Miriam Atenea, pequeñitos que aún no saben del valor de este trabajo, pero que sin duda alguna les da una gran satisfacción el saber las metas que su padre ha logrado.

Que sirva este trabajo como ejemplo en el desarrollo de su vida estudiantil.

A mi Maestra:

**Licenciada Cecilia Licona Vite, porque
sin su valiosa orientación y apoyo en el
presente trabajo habría sido imposible
la realización del mismo.**

Mi agradecimiento por la asesoría prestada.

A mis maestros y sinodales de la
ENEP ARAGON, en reconocimiento a su
esfuerzo desinteresado y ejemplar
labor, ! gracias por los
conocimientos transmitidos !

Considerando que sería imposible nombrar a todos los compañeros y amigos que me han apoyado con sus consejos y amistad durante el desarrollo de mi carrera profesional, dedico el presente trabajo en agradecimiento y gratitud.

INCONSTITUCIONALIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION
ADMINISTRATIVA REGULADA EN LOS INCISOS d) Y e) DE
LA FRACCION II DEL ARTICULO 3046 DEL CODIGO
CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

I N D I C E

pág.

INTRODUCCION

CAPITULO PRIMERO.

ANTECEDENTES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.1 EN EL EXTRANJERO.....	4
1.1.1 EN FRANCIA.....	6
1.1.2 EN ALEMANIA.....	8
1.1.3 EN ESPANA.....	10
1.2 EN MEXICO.....	13
1.2.1 MEXICO COLONIAL.....	14
1.2.2 MEXICO INDEPENDIENTE.....	15
1.2.3 MEXICO CONTEMPORANEO.....	19

CAPITULO SEGUNDO.

PRINCIPIOS REGISTRALES.....	24
2.1 PUBLICIDAD.....	26
2.2 INSCRIPCION.....	28
2.3 ESPECIALIDAD.....	29

2.4	CONSENTIMIENTO.....	31	
2.5	TRACTO SUCESIVO.....	32	
2.6	ROGACION.....	34	
2.7	PRIORIDAD.....	35	
2.8	LEGALIDAD.....	37	
CAPITULO TERCERO.			
ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO			
FEDERAL.....			40
3.1	ORGANIZACION ADMINISTRATIVA.....	41	
3.2	SISTEMAS REGISTRALES.....	45	
3.3	PROCEDIMIENTO REGISTRAL.....	49	
CAPITULO CUARTO.			
LA INMATRICULACION.			
4.1	ANTECEDENTES DE LA INMATRICULACION EN EL CODIGO CIVIL		
	PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	51	
4.2	CONCEPTOS GENERALES.....	55	
4.3	NATURALEZA JURIDICA.....	60	
4.4	TIPOS DE INMATRICULACION.....	61	
CAPITULO QUINTO.			
LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.			
5.1	PROCEDIMIENTOS PARA OBTENERLA.....	69	
5.2	INTERVENCION DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA		
	PROPIEDAD EN EL PROCEDIMIENTO.....	79	
5.3	EL PROBLEMA CONSTITUCIONAL.....	84	
5.4	PROPUESTA DE MODIFICACION.....	93	
CONCLUSIONES.....		97	
BIBLIOGRAFIA.....		101	

INTRODUCCION

Con motivo del nacimiento de la figura jurídica denominada "inmatriculación", el Director del Registro Público de la Propiedad empezó a dictar resoluciones en forma de sentencia a raíz de los procedimientos de inmatriculación administrativa que ante él se tramitarón. Sin embargo, los testimonios notariales que contenían las protocolizaciones de las constancias y resoluciones relativas al procedimiento de inmatriculación administrativa fueron rechazados en múltiples ocasiones y por diversas autoridades e instituciones.

Como empleado del Departamento del Distrito Federal tuve la fortuna de participar en un estudio solicitado por la Dirección Jurídica y de Estudios Legislativos en donde se pedía nuestra opinión acerca de las resoluciones dictadas por el Director del Registro Público de la Propiedad en los procedimientos administrativos de inmatriculación de inmuebles, por esta causa se despertó en mi el interés respecto de este tema, y consumadas las reformas del 7 de enero de 1988 no pude menos que analizarlas y hacer un estudio comparativo con las disposiciones legales que al respecto imperaban hasta antes de reformado el Código Civil. Pude percatarme así, que en el fondo, las atribuciones otorgadas por el Código Civil al Director del Registro se excedían de la esfera de competencia de este funcionario administrativo. Finalmente, en atención a la reforma que en líneas anteriores se menciona, la "inmatriculación" se puso de moda, motivo por el cual diversas organizaciones de juristas se dieron a la tarea de

celebrar mesas redondas, conferencias, coloquios, etc., de los cuales asistí a algunas.

Fué así como poco a poco empecé a interesarme más a fondo en la inmatriculación de inmuebles y, por tal razón, al tener la opción de desarrollar un trabajo de investigación que sustentara mi examen profesional me decidí a hacerlo acerca de la inconstitucionalidad de los procedimientos administrativos de inmatriculación, y para tal fin instrumenté el presente trabajo, dividiéndolo en cinco capítulos.

El primer capítulo trata de los antecedentes del Registro Público de la Propiedad, tanto en el extranjero como en nuestro país, y se hace referencia a las diversas aportaciones que se han hecho y que de alguna forma han influido para que el Registro Público de la Propiedad tenga la fisionomía que actualmente presenta.

En el capítulo segundo hago un estudio de los principios registrales que gobiernan el Registro Público de la Propiedad, tomando en consideración los diferentes puntos de vista de especialistas en la materia.

Con el fin de comprender mejor el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, en el capítulo tercero se tratan temas tales como su organización administrativa, sistemas registrales y el procedimiento registral.

De la inmatriculación en general me ocupé en el capítulo cuarto, desarrollo una breve historia del nacimiento de esta figura jurídica, muy a "grosso modo" expongo conceptos familiarizados con la inmatriculación y los tipos de inmatriculación que se regulan en nuestro derecho.

En el quinto y último capítulo analizo concretamente la inmatriculación administrativa, las diferentes formas de obtenerla y sus respectivos procedimientos; cuestiono la intervención del Director del Registro Público de la Propiedad a efecto de determinar la inconstitucionalidad de los procedimientos de inmatriculación administrativa prevista por los artículos 3052 y 3053 del Código Civil. Finalmente en este capítulo propongo la derogación de los artículos que sustentan los procedimientos mencionados en atención a la similitud que tienen con los procedimientos de inmatriculación judicial.

Es preciso hacer mención que aunque el fin de la inmatriculación administrativa es abatir en cierta forma el rezago existente en regularización de inmuebles, esto no es motivo suficiente para otorgar a una autoridad administrativa facultades exclusivas de un funcionario judicial, en tal virtud, tomando en consideración que por lo regular las leyes van a la zaga de los acontecimientos que regulan, es preciso que el legislador evite la improvisación de normas jurídicas estudiando previamente el fondo del problema que se pretende solucionar.

INCONSTITUCIONALIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION
ADMINISTRATIVA REGULADA EN LOS INCISOS d) Y e) DE
LA FRACCION II DEL ARTICULO 3046 DEL CODIGO
CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

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

1.1 EN EL EXTRANJERO

El Registro Público de la Propiedad nació de la necesidad de satisfacer la seguridad jurídica, que como principio y fin del derecho enmarca la vida social, de la necesidad de garantizar a los individuos la situación de la propiedad inmobiliaria y de los derechos constituidos sobre los bienes inmuebles.

Sus orígenes se remontan a países como Alemania, Francia y España, países en los cuales empieza a tomar forma el Registro Público de la Propiedad en sus respectivas concepciones, aunque es pertinente aclarar que se ha querido ver como antecedentes remotos a instituciones del Derecho Romano tales como la Mancipatio, la In iure Cessio y la Traditio¹, instituciones que propiamente

¹ La mancipatio, la in iure cessio y la traditio fueron formas solemnes para adquirir la propiedad en la Roma antigua, la primera de ellas requería de la presencia de las partes, cinco testigos y un libripens, quien pronunciaba las palabras rituales de la mancipatio efectuándose así la transmisión de la propiedad. La in iure cessio consistía en un juicio ficticio que las partes sostenían ante el pretor, siendo el enajenante el demandado, quien no oponía defensa alguna y en tal virtud el pretor reconocía que el derecho correspondía al adquirente.

no constituyen antecedentes del Registro Público de la Propiedad, sino que vienen siendo la génesis de algunas figuras jurídicas que se proveen en nuestro derecho.

Países como Grecia y Egipto aportan algunos antecedentes del Registro Público de la Propiedad, en Egipto por ejemplo, existían dos clases de oficinas; la bibliozeke demosion logon (archivos de negocios) y la enkteseon bibliozeke (archivo de adquisiciones), esta última dirigida por bibliofilakes quienes desempeñaban una función similar a la que actualmente realizan los Registradores. Los bibliofilakes intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter. En caso de enajenación o gravamen de fincas, se solicitaba autorización del bibliofilake para realizar el acto. Los interesados en registrar su acto, presentaban al bibliofilake sus declaraciones y éstos las comprobaban y anotaban los impedimentos en uno de los duplicados presentados. El bibliofilake hacía entonces uso de su facultad calificadora. En la antigua Grecia se daba publicidad a los inmuebles gravados con hipotecas por medio de mojones que se colocaban cerca de los edificios o en los campos que contenían cargas.

Es pertinente al hablar de antecedentes del Registro Público de la Propiedad, hacer alusión a la llamada "Acta Torrens", nombre con el que se denominó al sistema registral vigente en Australia en 1858. En Australia la inscripción de un inmueble en el Registro era necesario pues era un elemento de existencia para la transmisión de la propiedad.

En Australia todos los inmuebles eran propiedad de la Corona

Finalmente la Traditio consistía en la simple transmisión de la cosa y quien hacía tal transmisión debería de tener el carácter de dueño de la cosa.

Inglesa, razón por la cual cada inmueble debería registrarse inicialmente para poderse transmitir a particulares, a esto es a lo que comunmente se le conoce como inmatriculación, de esta inmatriculación se expedía título o certificado por duplicado entregándose uno al titular de la finca y otro se archivaba en el Registro.

Ampliando al respecto como se ha señalado anteriormente, es en países como Francia, Alemania y España en donde el Registro Público de la Propiedad empieza a tomar forma como Institución, de ahí que estudiemos a cada uno de estos países por separado.

1.1.1 EN FRANCIA

Por lo que respecta a este país, durante la Edad Media existía una clandestinidad total en lo que a transmisiones civiles se refiere, era común que la venta se considerase perfecta sin llevarse a cabo la entrega real, con el consecuente peligro de que alguna cosa fuese vendida en más de una ocasión por su propietario, o bien, sin saber si sobre la finca en cuestión pesaba algún gravamen. En Francia, en provincias como Astoria y Picoria, se garantizaba al comprador con la toma de posesión o bien con una declaración que se presentaba al juez de la demarcación donde se encontraba el inmueble.

Existían además los "decrets volontaires" en provincias como Bretaña, los cuales consistían en que la persona que iba a enajenar algún bien, citaba a los acreedores de los gravámenes que pesaban sobre el inmueble, para que, en consecuencia, los compradores

tuvieran conocimiento de ellos y poder así decidir entre adquirirlos o no. No obstante lo anterior, había confusiones en virtud de que no se sabía a ciencia cierta cuáles eran los gravámenes más antiguos para así determinar la preferencia por el cobro de los mismos.

Es hasta el reinado de Enrique III, hacia el año de 1591, cuando por edicto se declaran sujetos a registro los contratos de arrendamiento o de venta, cuyo costo excediese de cinco escudos y más adelante, por decreto de junio de 1606, expedido por un ministro de Enrique IV, se ordenó dar publicidad a determinados contratos, entre los que destacaba el de hipoteca. Bajo el reinado de Luis XV, el 23 de junio de 1772 se publicó una disposición por medio de la cual se crearon las llamadas "litties de ratification" (cédulas de ratificación), en virtud de las cuales se podía determinar con facilidad si los bienes que se pretendían adquirir se encontraban libres o no de alguna carga.

Estas cédulas permitían que quienes las adquiriesen, permanecieran imperturbables en su propiedad, quedando a salvo de cantidades adeudadas por anteriores propietarios del bien. Esto se llevaba a cabo con la publicación de edictos en el lugar de la ubicación del inmueble, con el fin de que los acreedores comparecieran a que se les pagara antes de la contratación la cédula respectiva. Es en virtud a estas cédulas de ratificación que podemos encontrar en Francia un antecedente en cierta forma representativo de nuestro actual Registro Público de la Propiedad. Más tarde, en el período revolucionario, con la entrada en vigor del Código Hipotecario, se ordena la inscripción de las hipotecas prohibiendo las hipotecas tácitas, y posteriormente con la Ley de 11 Brumario del año VII, se estableció un sistema de folio personal.

En 1804, con el Código de Napoleón, se hace alusión a diversas disposiciones referentes al Registro Público de la Propiedad tales como la forma de hacer la inscripción de los privilegios e hipotecas, el orden de las hipotecas entre sí, cancelación y reducción de las inscripciones, efectos de los privilegios e hipotecas contra los terceros detentadores, extinción de los privilegios e hipotecas, modo de purgar las propiedades de los privilegios e hipotecas, publicidad de los registros y de la responsabilidad de los conservadores e inscripción de donaciones. Por último la Ley Hipotecaria de Francia de 1855 señala que el Registro Público era una Dependencia del Ministerio de Hacienda, con características tributarias. En esta Ley se continuó con el uso del folio real y se mantuvo el principio de inoponibilidad del acto no inscrito frente a los terceros que no fueran parte.

1.1.2 EN ALEMANIA

En Alemania las formas de transmitir la propiedad antiguamente eran similares a las usadas en Roma, una de ellas era la Solemnidad ante el Thinx, se puede decir era la equivalente a la mancipatio, y la otra forma de transmitir la propiedad era el Auflassung que podía equipararse con la in iure cessio (cf. supra, p.p. 4 y 5).

La Solemnidad ante el Thinx era una forma solemne de transmisión de inmuebles mediante la cual se hacía entrega simbólica al adquirente del inmueble ante el consejo comunal llamado thinx.

El Auflassung consistía en una transmisión judicial de la cosa, la

cual se efectuaba de la misma manera que su antecedente romano, la *in iure cessio*, y cuyo procedimiento era el siguiente: las partes declaraban ante el tribunal que una finca iba a ser transmitida, y previa petición del adquirente, se emitía una sentencia que certificaba la transferencia de la propiedad.

Ambas formulas (*Thinx* y *Auflassung*) fueron en un principio orales pero mas tarde se hicieron por escrito, pero siempre se inscribieron, primero en archivos municipales o en los archivos judiciales, y posteriormente en libros especiales. Esto fue un principio de registración.

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

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

Con el transcurso del tiempo, el registro de la transmisión de fincas se practicaba mediante acuerdos declarados ante el Tribunal en relación a la modificación jurídica que sobre ellas recaía. Con la penetración del Derecho Romano en Alemania se debilitó la publicidad registral que ya existía en esa época, y no es sino hasta el siglo XVII cuando el antiguo sistema entro nuevamente en vigor con la expedición de las Leyes Prusianas de 5 de mayo de 1872, las cuales organizaron el registro de la propiedad inmueble.

El 18 de agosto de 1896 se promulga el Código Civil Aleman, mediante el cual alcanza institucionalidad jurídica el sistema hipotecario

aleman. y con la puesta en vigor de la Ordenanza Inmobiliaria de 24 de marzo de 1897 se restaura definitivamente el antiguo sistema.

Con las disposiciones legales que se mencionan en líneas anteriores se organiza el registro de la propiedad inmueble y se extiende el principio de inscripción para constituir hipotecas y para adquirir por negocio jurídico, concediéndole a los asientos registrales plenos efectos, respecto de terceros y aun de los mismos contratantes. Se establece el modo de llevar los registros creándose con esto el llamado sistema de folio real.

Encontramos pues con el Código Civil Aleman de 1896 "el bastión de la publicidad registral, centro desde el cual irradiaba la luz a todas partes, pues por ejemplo, nosotros, no podríamos tener el régimen adoptado en nuestras leyes si no fuese por la vigorosa influencia del Derecho Registral Aleman, que nos ha llegado a través de España."²

1.1.3 EN ESPAÑA

No existen datos precisos ni descripciones de los formalismos seguidos para las transmisiones de dominio, aunque se tiene conocimiento de una forma de publicidad denominada Robración, por medio de la cual se transmitían los inmuebles publicamente y observando algunas formalidades, transferencia que se llevaba a cabo por medio de carta o escritura, es una forma de publicidad

² Carral y De Teresa, Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral", Decima Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988. p.p.223,224.

consistente en la notificación pública y solemne hecha por carta o escritura de la venta, dirigida a afirmar el derecho del comprador en el dominio o disfrute de la finca, o sea, es una forma de transmisión de inmuebles mediante un documento.

El jurista Joaquín Escriche afirma que ROBRA es "La escritura o papel autorizado para hacer constar la compra y venta de las mercaderías presentadas en la aduana."³

La robración fue establecida por los diferentes fueros que rigieron la vida jurídica española.

Con la publicación de la Real Pragmática de Carlos III de 31 de enero de 1768, se crearon los Oficios de Hipotecas, con los que nace propiamente la publicidad inmobiliaria. Los Oficios de Hipotecas eran, de acuerdo al Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, "una oficina establecida en cada cabeza de partido para tomar razón de las escrituras que se otorguen ante los escribanos de los pueblos del Distrito, con el objeto de que puedan llegar a noticia de todos las compras, ventas, hipotecas, censos, tributos y cualesquiera otros gravámenes de los bienes raíces, evitándose así ocultaciones y fraudes, y de que en caso de perderse los protocolos y originales puedan sacarse copias auténticas que los reemplacen".⁴

Los Oficios de Hipotecas servían de base para asentar los registros, eran públicos y causaban derechos arancelarios. En líneas anteriores se ha manifestado que los censos y tributos deberían ser registrados, pero es hasta este momento cuando se establece la

³ Escriche, Joaquín. "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia", Librería De Rosa y Bouret, Paris, 1958.

⁴ Idem.

obligación para los escribanos de ayuntamiento de las cabezas de partido, tener ya sea en un libro o en muchos, registros separados de cada uno de los pueblos del Distrito, con la inscripción correspondiente, y de modo que con distinción y claridad se tome la razón respectiva al pueblo en que estuvieran situadas las hipotecas, distribuyendo los asientos por años para que fácilmente puedan hallarse las noticias de cargas, encuadrándolos y foliándolos en la misma forma en que los escribanos lo practicaban en sus protocolos y si las hipotecas estuvieran situadas en diferentes pueblos, se anotará en cada uno de los que le correspondan.

Lo anterior pone de manifiesto dos cosas, primera, las inscripciones debían hacerse por el escribano del Ayuntamiento, pues en esa época en España, existían diversos escribanos y de entre ellos, había quienes se encargaban de hacer las anotaciones mencionadas en líneas anteriores, y, segunda, se aprecia que la publicidad (principio registral por excelencia) va conformándose y extendiéndose como obligación de todas las personas que constituían sobre un bien alguna carga o gravamen, de tal suerte que la inscripción referida debería contener dato o fecha del instrumento, nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, tipo de gravamen y los bienes raíces gravados o hipotecados que contiene el instrumento, con expresión de sus nombres, medidas, situaciones y linderos. Es pertinente mencionar con respecto a las inscripciones, que en los Oficios de Hipotecas, para su registro se ocupaba la primera copia del documento formado por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio, con la referencia correspondiente al registro.

En 1861, con la publicación de la Ley Hipotecaria Española, se hacen

desaparecer, mediante la obligación de inscripción de ellas, a las hipotecas generales. Siguiendo al maestro Guillermo Colín Sánchez, este nos manifiesta respecto de la mencionada ley que "es en realidad la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a adquirentes de buena fe".³

Es con motivo de esta ley que se instituyeron por primera vez, en cuanto a su observancia, dos de los principios registrales esenciales: Publicidad y Especialidad.

Asimismo y en virtud a la expedición de la ley que se comenta, se consolida el régimen de la publicidad registral en el Derecho Español pues la misma sintetiza las finalidades del Derecho Registral, dando derecho al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límite a la mala fe y para libertar a los propietarios del yugo de usureros despiadados.

1.2 EN MEXICO

Nuestro país, cuna de importantes civilizaciones tales como la Mexica o Azteca, manifiesta un vacío en cuanto a normas legales que regulen las operaciones de tráfico de inmuebles y si alguna luz buscamos respecto de un antecedente del Registro Público de la Propiedad, esta la podemos encontrar en el llamado Códice Mendocino,

³ Colín Sánchez, Guillermo, "Procedimiento Registral de la Propiedad", Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1985, p. 21.

que aunque fue elaborado después de la conquista, nos presenta la forma en que era llevado el control de los pueblos sojuzgados por parte del Soberano. No obstante las naturales limitaciones, podemos decir que en México, es el antecedente mas remoto de la Institución en estudio.

Ahora bien, tomando a la cultura azteca como el común denominador de las culturas prehispánicas que existieron en nuestro país, y hablando un poco del régimen de la propiedad raíz, hemos de señalar que la organización política y social del pueblo azteca estaba relacionada con la distribución de la tierra y a saber tres eran las normas básicas de la tenencia de la tierra:

- 1.- Tierras comunales.
- 2.- Tierras públicas.
- 3.- Tierras de los Señores.

1.2.1 MEXICO COLONIAL

Consumada la conquista, en nuestro país se implantaron en gran parte, las disposiciones legales vigentes en España tales como Las Siete Partidas, Novísima Recopilación, Fuero Real, entre otras y las cuales posterior y paulatinamente fueron sustituidas por normas legales locales. Es pertinente aclarar que los mencionados cuerpos legales no constituyen estrictamente un antecedente del Registro Público de la Propiedad ya que las mismas se refieren a los escribanos y protocolos, que eran los documentos en los cuales se asentaban los actos jurídicos celebrados entre los contratantes y

respecto de operaciones inmobiliarias, sin embargo, con la evolución de la función de los escribanos se va dando la necesidad de crear instituciones que respalden los actos jurídicos en materia inmobiliaria.

De las principales disposiciones legales que tuvieron vigencia en nuestro país y que de alguna forma constituyen un antecedente de la Institución en estudio podemos citar las siguientes:

Reglamentación e Inscripción de Censos y Otros Actos, ordenamiento que se limitó única y exclusivamente a los censos y tributos constituidos sobre bienes inmuebles como garantía de una obligación. Pragmática de 31 de enero de 1768, en virtud de la cual se ordenó que se anotaren en un libro o en varios, los gravámenes sobre bienes inmuebles, por parte de los escribanos del Ayuntamiento.

Pragmática de 16 de abril de 1783, mediante este ordenamiento se giraron instrucciones para el establecimiento de los Oficios de Hipotecas y la anotación de ellas.

Otro de los cuerpos legales aplicados en la Epoca Colonial lo constituyó la Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la Nueva España, por medio de esta normatividad se indicaban las reglas que habían de aplicarse en la creación de los oficios de escribanos anotadores de hipoteca, de su desempeño, de la forma de registrar los actos celebrados, y se estableció asimismo que dichos oficios deberían establecerse en todas las Ciudades y Villas de la Nueva España con carácter de vendibles y renunciables.

1.2.2 MEXICO INDEPENDIENTE

Siendo Presidente de nuestro país Antonio López de Santa Ana,

durante el régimen centralista, se dictó la Ley y Arancel sobre el Oficio de Hipotecas, el día 20 de octubre de 1853, mediante la cual se reglamenta el Oficio de Hipotecas, sin referirse en lo absoluto al registro de las operaciones de tráfico inmobiliario.

El 4 de febrero de 1854 se promulga un decreto mediante el cual se establece como oficio vendible y enajenable el de escribanía y de hipotecas, los cuales deberían estar establecidos en todas las cabeceras de distritos, se exigía a los funcionarios encargados de los Oficios de Hipotecas el buen cuidado y funcionamiento de los libros, archivos y protocolos a su cargo bajo pena de multa para el caso de mal cuidado, se establece también que los protocolos deberían formarse y cerrarse anualmente.

En 1861, constituido nuestro país en República Federal, se dictó un decreto en el Estado de Veracruz el 3 de junio de dicho año, en el cual se daba facultad a los Juzgados de Primera Instancia para otorgar y registrar escrituras siempre y cuando no existiera en esa población Oficio de Hipotecas, extendiéndose esta facultad a los Jueces de Paz en los lugares donde no hubiere Juez de Primera Instancia.

Cabe mencionar que durante la etapa de México Independiente se continuó aplicando la Legislación Positiva Española por cuanto a que no contraviniera las leyes dictadas por el gobierno independiente.

En virtud de que el régimen político de nuestro país, en su época independiente fluctuó entre el federalismo y el centralismo, las disposiciones legales eran de aplicación local o federal según el caso.

Con posterioridad a la consumación de la independencia, hubo varios proyectos y Códigos Civiles anteriores al de 1870, de los cuales se

hace una breve relación:

Código Civil para el Estado de Oaxaca de 1828, no contiene en sus artículos disposición alguna que nos hable de los Oficios de Hipotecas y mucho menos acerca del Registro Público de la Propiedad. Proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829, este proyecto no fue aprobado por la Legislatura Estatal, contenía un capítulo denominado "Del Registro de Hipotecas".

En el año de 1839, Don Vicente Gonzalez Castro realizó un ordenamiento legal sistemático al cual denominó "Proyecto de Código Civil Mexicano", el que únicamente quedó en proyecto.

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

Con fecha 29 de noviembre de 1867, se publica en el Diario Oficial del Supremo Gobierno de la República, la "Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal", en cuyos artículos se indicaba que los Oficios de Hipotecas seguirían actuando como tales hasta que se expida una ley que los regule específicamente. Al respecto el connotado maestro Manuel Borja Martínez nos dice "En un momento muy similar al en que se creó la Ley de Notarios y Actuarios en 1867, se empieza también a preocupar Don Benito Juárez por el Registro Público de la Propiedad. No acaba de entrar a la capital de la República, después de haber vencido al Imperio de Maximiliano de Austria, cuando le encarga a Don José María Iglesias, que hiciera un proyecto de Ley sobre Hipotecas y Registro Público, Don José María Iglesias se pone a la tarea y hombre laborioso, en un par de años lo termina. Los periódicos de la época, "El Derecho", en concreto, nos

dan la noticia de este proyecto elaborado por Don José María Iglesias, el cual circula entre los abogados, pero el Ministro de Justicia, Don Antonio Martínez de Castro tiene otros proyectos y piensa que no es conveniente el estar expidiendo leyes que van a quedar, en un momento dado, dentro del Código Civil. Recordemos entre paréntesis que el Distrito Federal padeció de falta de un Código Civil, Juárez en su primer gobierno, por el año de 1860, había nombrado una comisión para hacer el Código Civil. La comisión que por circunstancias políticas había tenido que abandonar el proyecto, siguió trabajando en tiempos de Maximiliano y los materiales de esa comisión, una vez que Juárez restableció la República, en el año de 1867, fue entregado a una nueva comisión que presidió Don José María Iglesias. Hace su Ley sobre Hipotecas y Registro Público, y Martínez de Castro decide apoyar el Proyecto del Código Civil y no la Ley específica de Don José María Iglesias. En estas condiciones la obra de Iglesias no llega a ser más que un proyecto y no es sino hasta el año de 1870, cuando por primera vez se le da una estructura al Registro Público de la Propiedad, ahí, naturalmente se cambia también el sistema de Oficio vendible y renunciante, se habla ya de registradores con capacidades, se procura que el registrador tenga cierta cultura de tipo jurídico y se le encomienda una misión que yo creo que es la que más enaltece al registrador, la misión de la calificación pública jurídica".⁶

En 1868 entra en vigor el Código Civil de Veracruz, el cual cuenta con un Título denominado "Del Registro Público", mismo que contiene

⁶ Borja Martínez, Manuel, "La Función Notarial y el Registro Público de la Propiedad", Conferencia sustentada en el Primer ciclo de Conferencias del Registro Público de la Propiedad, Libros de México, 1979, p.116.

nueve capítulos con disposiciones inherentes al Registro Público en un total de setenta y dos artículos.

El 21 de junio de 1870 entra en vigor el Código Civil del Estado de México siguiendo los lineamientos marcados por el Código Civil de Veracruz en materia de Registro Público y aumentándose disposiciones transitorias mediante las cuales el legislador señaló las reglas a seguir para establecer el Registro Público de la Propiedad.

Para efectos de estudio en la presente investigación se ha tomado como punto de división entre los antecedentes del Registro Público en el México Independiente y en el México Contemporáneo al Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870, por ser este la génesis del Registro Público como Institución y el cual será abordado en el siguiente apartado.

1.2.3 MEXICO CONTEMPORANEO

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California fue aprobado por el Congreso de la Unión mediante decreto de 8 de diciembre de 1870 y entró en vigor el primero de marzo de 1871, siendo el resultado de un proceso de codificación ordenado por el Presidente Benito Juárez. Este ordenamiento regula en su inicio la Institución del Registro Público de la Propiedad, y aparece en el Título XXIII del Libro Tercero, en los artículos 3324 al 3326. Nace la Institución del Registro Público de la Propiedad con el fin de proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles y en el Código de 1870 se dan únicamente las bases de esta Institución según

se desprende de la exposición de motivos que a continuación se transcribe:

TITULO VEINTITRES

Del Registro Público

Este sistema, nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles. Probablemente requiere mayor desarrollo; pero la comisión ha creído, que bastaba establecer las bases principales, dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica, que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez sea necesario en mucho tiempo tocar el Código.

El capítulo primero contiene las disposiciones generales, sobre las que solo observará la comisión: que las comprendidas en el artículo 3331, son exigidas por la prudencia con el objeto de cerrar la puerta a los abusos que puedan cometerse, tratándose de actos de que no hay antecedentes y que por lo mismo requieren de una comprobación especial.

Trata el capítulo segundo de los títulos sujetos a inscripción. La simple lectura de los artículos relativos prueba su conveniencia y sólo merece alguna explicación el 3334 en que se previene: que no sea necesaria la inscripción cuando el interés no llegue a quinientos pesos: porque ni es justo en tal caso aumentar los gastos, ni en negocio de tan pequeña cuantía parece necesaria esa

solemnidad, que sin embargo no por eso queda prohibida.

El capítulo tercero contiene las reglas generales. La contenida en el artículo 3384, puede ofrecer algún inconveniente; porque la torpeza o mala intención del registrador puede embarazar la inscripción; pero este es sin duda un mal mucho menor que el que resultaría de una inscripción ilegal, ya consista el defecto en el mismo título, ya en la falta de representación. En estos casos los perjuicios serían muy trascendentales: en el primero no habrá más que alguna dilación.

Comprende el capítulo cuarto las reglas para que el registro se considere legalmente extinguido. Como todas ellas son de conocida justicia, positiva convivencia y fácil aplicación, no parece necesario fundarlas de un modo especial.

Con fecha 28 de febrero de 1871 fue expedido el Reglamento del Título XXIII del Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California. Como dato curioso es de hacer notar que este reglamento entró en vigor un día antes que el mismo Código que reglamentó, es decir, mientras que el primero entró en vigor el 28 de febrero de 1871, el Código Civil lo hizo el primero de marzo del mismo año.

En el Código Civil de 1884 se transcriben casi textualmente las disposiciones contenidas en el Código Civil de 1870 respecto del Registro Público de la Propiedad y además se implementan en este Código las disposiciones referentes a los registradores con respecto a sus derechos y obligaciones en el Registro. Asimismo se dispone la creación de Oficinas del Registro Público de la Propiedad en los lugares en donde existieran Juzgados de Primera Instancia.

Si bien con el Código de 1870 se dan las bases y los lineamientos fundamentales del Registro Público de la Propiedad, con el Código Civil de 1928, se nos presenta a la Institución en estudio con las características con que actualmente lo conocemos. En este Código el legislador empieza a mostrar su preocupación por la irregularidad existente en la propiedad raíz, en virtud de lo cual se dificultan enormemente las transacciones sobre bienes inmuebles, presentandose con ello una situación jurídica anormal, en atención a esto, el legislador introduce en el Libro respectivo al Registro Público de la Propiedad el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión, con la finalidad de subsanar la falta de títulos de propiedad raíz y corregir los defectos que muchos de ellos contenían.

El Código Civil de 1928 fue aprobado el primero de septiembre de 1932 y la Institución en estudio fue regulada en el Libro cuarto, tercera parte y no fue sino hasta el 3 de enero de 1979 la fecha en que se abrogó todo el título referente al Registro Público de la Propiedad, destacandose como características principales el establecimiento del Folio Real, la creación del Boletín del Registro Público y se instituyó el procedimiento de inmatriculación administrativa concurrente con la información de dominio seguida ante los tribunales, difiriendo su regulación al Reglamento del Registro Público.

Como dato complementario, el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México comenzó a funcionar el 10 de marzo de 1871, con su reglamento vigente a partir del 28 de febrero del mismo año, siendo Tlalpan la primera población en la que empezó a funcionar y estableciendose posteriormente en Coyoacan, Xochimilco, San Ángel,

Azcapotzalco y Tacubaya, donde funcionaron hasta el año de 1915 aproximadamente, fecha en la que se decretó la centralización de dichos registros.

CAPITULO SEGUNDO

PRINCIPIOS REGISTRALES

Dentro de la estructura, organización y normas que rigen al Registro Público de la Propiedad, se halla una serie de principios, principios que, algunos juristas han calificado de necesarios, porque "sirven con eficacia a coadyuvar a la consecución del objetivo de seguridad jurídica perseguida".⁷

Los principios registrales dan sustento y forma a los actos que se realizan en el Registro Público de la Propiedad y es en virtud de estos que se da mayor eficacia y seguridad a las inscripciones que se realizan en la mencionada Dependencia, sin ellos, las inscripciones practicadas por los Registradores serian unicamente transcripciones del original.

Para el destacado Notario Mexicano, Don Luis Carral y de Teresa, "Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente estan distribuidos con desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista, y son la causa de enredos y embrollos de los que solo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca, por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales."⁸

El tratadista español Roca Sastre manifiesta que "son los principios

⁷ Coghlan, Antonio, "Teoria General del Derecho Inmobiliario Registral", Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1984, p.12.

⁸ Carral y de Teresa, Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral", Op. Cit., p.241.

las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral"⁹

El mismo autor señala también que "los principios de Derechos Registrales son las orientaciones fundamentales que forman esta disciplina y dan las pautas en la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho Positivo".¹⁰

Para Cossio y Corral, los principios registrales son "creaciones técnicas, instrumentos idóneos para conseguir en la realidad las finalidades específicas perseguidas por la institución registral".¹¹

Bernardo Pérez Fernández Del Castillo al respecto nos dice que "los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente."¹²

Finalmente al respecto, el eminente jurista Guillermo Colín Sánchez,¹³ reconoce que de acuerdo con la legislación y la doctrina existen principios registrales que gobiernan el Procedimiento Registral, aunque dice que la fuente de éstos lo es la ley vigente, y a su juicio, sólo existe un principio rector del procedimiento y este es el de la legalidad.

⁹ Roca Sastre, Ramón y Roca Sastre Mancunill, Luis, "Derecho Hipotecario", Tomo I, Séptima Edición, Editorial Bosch, Barcelona, 1979, p.524.

¹⁰ Idem. p.204.

¹¹ Citado por Cogliari, Antonio, "Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral". Op. Cit., p. 11.

¹² Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, "Derecho Registral", Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1991, p. 71.

¹³ Colín Sánchez, Guillermo, "Procedimiento Registral de la Propiedad". Op. Cit. p.p. 75 y 84.

Los principios registrales que generalmente se mencionan y a los cuales me he de referir en este capítulo son los siguientes:

PUBLICIDAD

INSCRIPCION

ESPECIALIDAD

CONSENTIMIENTO

TRACTO SUCESIVO

ROGACION

PRIORIDAD

LEGALIDAD

2.1. PUBLICIDAD

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

Por lo anterior, el tratadista argentino Antonio Coghlan nos dice: "La publicidad de los asientos registrales es la finalidad última del Registro y en ella se encuentra su justificación".¹⁴

En nuestro sistema registral, este principio se encuentra consignado en el artículo 3001 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: Artículo 3001. El registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas

¹⁴ Coghlan, Antonio, "Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral", Op. Cit. p. 177.

que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

La publicidad en el Registro Público de la Propiedad tiene por objeto impedir que los actos relacionados con bienes inmuebles queden ocultos, pues como se ha señalado en páginas anteriores, la creación de esta Institución responde a la necesidad de evitar en lo posible fraudes con el tráfico de inmuebles y conocer de las cargas que los mismos contienen.

Para Bernardo Pérez Fernández Del Castillo, el principio de publicidad se manifiesta en dos formas; la primera como publicidad material, y consiste en la inscripción, que otorga determinados derechos, tales como: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad contra otro no inscrito.

La segunda forma del principio en estudio lo es la publicidad formal y la cual consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y folios.¹⁵

En razón a lo manifestado respecto del principio de publicidad, toda persona tiene derecho a enterarse del contenido de las inscripciones en el Registro Público, una vez que estas se han practicado, y a obtener de dicha institución las constancias de todo documento que exista en sus archivos.

¹⁵ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. "Derecho Registral", Op. Cit., p.p. 73 y 75.

2.2. INSCRIPCION

En nuestro país, los actos jurídicos producen efectos entre las partes desde el momento mismo de su celebración y, produce efectos contra terceros una vez que es inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

El principio de inscripción tiene como razón de ser la materialización del acto en el folio real o en el libro correspondiente para que así, produzca efectos jurídicos contra terceros, es pues, todo asiento hecho en el Registro Público de la Propiedad.

El maestro Luis Carral y de Teresa manifiesta respecto de este principio que "tiende a precisar la influencia que el Registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el Registro es elemento determinante o no para que el "negocio dispositivo" provoque el efecto jurídico."¹⁶

Dado que el Registro Público en nuestro país tiene efectos declarativos, es de manifiesta importancia determinar que el principio de inscripción tiene una gran importancia en el acto jurídico celebrado entre las partes respecto de bienes inmuebles, pues, si bien no convalida los vicios que pudiera contener el contrato respecto de ellos, les otorga mayor fuerza probatoria.

En nuestro Derecho, la inscripción de un acto jurídico en el Registro Público de la Propiedad es un acto rogado o sea que la mencionada Dependencia no puede actuar de oficio para inscribir tal o cual acto jurídico.

¹⁶ Carral y de Teresa, Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral", Op. Cit., p. 223.

Finalmente es preciso manifestar que la inscripción constituye la finalidad propia del Registro, en ella se establecen los datos de la finca que se trata, los titulares y el derecho.

2.3 ESPECIALIDAD

A este principio se le ha denominado también como de determinación ya que tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de la inscripción.

La inscripción puede practicarse por personas o por fincas, la primera determina que el sistema se seguira por personas que sean titulares de diversos bienes. En el segundo la base la constituyen la finca o bien de que se trate; en este orden de ideas y dado que así se maneja en nuestro Derecho (la base es la finca), de acuerdo con el tratadista Pérez Lasala, el principio de especialidad se aprecia en sentido lato y en sentido estricto, nos dice el mencionado autor que "en sentido lato, el principio de especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la organización del Registro sobre la base de la entidad registral "finca". En sentido estricto, se circunscribe un segundo aspecto, prescribiendo que a cada finca se le destine una hoja registral propia".¹⁷

Por otra parte el maestro Ramón Sánchez Meda, nos indica que el principio de especialidad consiste "no sólo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos

¹⁷ Pérez Lasala, José Luis. "Derecho Inmobiliario Registral", Ediciones De Palma, Buenos Aires, 1965, p.105.

garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca: sino también en la necesidad de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles se especifiquen pormenorizadamente las características del inmueble objeto del derecho real".¹⁰

El principio de especialidad tiene por objeto determinar en forma precisa el bien inmueble objeto de la inscripción en el Registro, los nombres de sus titulares, así como la naturaleza, amplitud y contenido de los derechos que se inscriben.

Este principio se plasma objetivamente en el artículo 3061 del Código Civil, mismo que se transcribe a continuación:

Artículo 3061. Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

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

II. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;

III. El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título.

IV. Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento, el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos si se causaren, y la fecha desde que

¹⁰ Sánchez Medel, Ramón, "De los Contratos Civiles", Novena Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988, p. 549.

deban correr:

V. Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;

VI. La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

VII. La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado.

2.4. CONSENTIMIENTO

Segun indican los tratadistas, este principio consiste en que la persona que se convierte en acreedor o deudor, o bien, adquiere o vende algun inmueble, manifiesta su consentimiento de que tal asiento obre inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pues aparecerá con el carácter que le dé el título que pretenda inscribir.

Respecto a este principio registral, Luis Carral y de Teresa nos dice que, "consiste este principio en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular".¹⁹

¹⁹ Carral y de Teresa, Luis, "Derecho Notarial y Derecho Registral", Op. Cit., p. 245.

En oposición a lo manifestado por Carral y de Teresa, transcribo lo que el autor Guillermo Colín Sánchez dice al respecto en el sentido de que "el consentimiento es un elemento de los actos jurídicos, para que éstos existan en el ámbito del derecho, razón por la cual nada tiene que ver la formalización del acto en si entre las partes, con el procedimiento registral".²⁰

Bernardo Pérez Fernández Del Castillo concilia los conceptos de los dos autores citados anteriormente y señala que el principio del consentimiento se debe de analizar desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación, o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de los efectos registrales, del primer elemento, señala que es la causa de la inscripción y como efecto del mismo, la inscripción, o sea que por un lado existe el consentimiento en el acto jurídico y, por otro, el de inscribirlo, mismo que se entiende implícito y excepcionalmente se manifiesta explícitamente.²¹

2.5 TRACTO SUCESIVO

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

²⁰ Colín Sánchez, Guillermo, "Procedimiento Registral de la Propiedad", Op. Cit., p. 80.

²¹ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo, "Derecho Registral", Op. Cit., p. 80.

Roca Sastre dice "que el principio de tracto sucesivo tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los títulos registrales sucesivos a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos con una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada".²³

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

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

Artículo 3019. Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgo aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la

²³ Roca Sastre. Ramón y Roca Sastre Mancunill. Luis. "Derecho Hipotecario". Op. Cit., Tomo II, p. 308.

inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

2.6 ROGACION

Las anotaciones en el Registro Público de la Propiedad deben de hacerse siempre a petición de parte. No pueden inscribirse de oficio los documentos que carezcan de este requisito.

En nuestro derecho este principio se encuentra contenido en el artículo 3018 del Código Civil, mismo que a continuación se transcribe:

Artículo 3018. La inscripción o anotación de títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

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

Del artículo citado se aprecia lo que se manifiesta en líneas anteriores respecto de que la inscripción debe hacerse siempre a petición de parte; dice concretamente, "puede pedirse por quien tenga interés legítimo". además se desprende de este enunciado que el hecho de solicitar la inscripción es un acto potestativo de quien tiene interés por ella.

La petición de inscripción viene a ser el primer trámite del procedimiento registral y este principio de rogación se refiere

únicamente al momento en que se inicia el procedimiento, pues una vez hecha la presentación del documento a inscribir, los trámites posteriores se realizarán de oficio.

En virtud de que el Registro Público de la Propiedad en nuestro país tiene funciones declarativas, es necesario que el negocio jurídico sea inscrito, pues de lo contrario, no puede tener efectos contra terceros.

2.7 PRIORIDAD

Este principio se considera como complementario del principio de especialidad, pues ambos garantizan que exista continuidad y que no haya interrupción entre un asiento y otro, es decir, se estará a la inscripción que ingrese primero al Registro Público para esos efectos, no obstante que alguno de los actos jurídicos se haya celebrado antes que el otro y se inscriba después de aquel.

Este principio, también conocido como de prelación, tiene su razón de ser en nuestro Derecho, en lo que dispone el artículo 3013 del Código Civil vigente, el cual me permito transcribir a continuación: Artículo 3013. La preferencia entre los derechos reales sobre una finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente.

El principio en estudio da lugar a la impenetrabilidad registral, por lo que dos derechos no pueden al mismo tiempo, ocupar el mismo lugar y tener la misma preferencia. En virtud al principio de prelación, "el que es primero en registro es primero en derecho".

El diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, indica que prioridad es "la anterioridad de una cosa respecto de otra o en el tiempo o en el orden"³³, y dicha definición encuentra sustento en lo que dice el artículo 3015 del Código Civil:

Artículo 3015. La prelación entre diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

El principio de prioridad es de fundamental importancia en el procedimiento registral pues la aplicación de este principio va a determinar que derecho tiene preferencia cuando coexisten derechos iguales.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en jurisprudencia definida, ha decidido:

REGISTRO, FECHA DEL. Es evidente que al disponer el Código Civil del Distrito, que el registro llevará la fecha del día en que los documentos sean presentados en la oficina, manda categórica y expresamente, que las inscripciones y registros se fechen el día de la presentación de los documentos, y no que lleven la fecha del día

³³ Escriche, Joaquín. "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia", Op. Cit.

en que efectivamente se haga la inscripción, o se acredite el pago de los derechos correspondientes. Esto no quiere decir que el precepto citado obligue a hacer el registro precisamente el día de la presentación del documento, sino que la inscripción surtirá efectos desde la fecha en que es presentado el documento para su registro. (SJF, Apéndice 1917-1985, Tesis de ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, p.714).

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

2.8 LEGALIDAD

Para el autor Guillermo Colín Sánchez,³⁴ el principio de legalidad es el único principio rector del procedimiento registral, y apoya esta afirmación en el hecho de que la legalidad es por excelencia el principio procesal en el orden registral, porque la ley es la que norma todos los aspectos del procedimiento registral.

El principio de legalidad se halla íntimamente ligado con la llamada calificación registral, la cual es la pauta que señala si el documento es idóneo y por consecuencia susceptible de merecer un asiento registral, o sea que previo al asiento registral, el documento a inscribir debe ser sometido a un examen mediante el cual se determine si este reúne los requisitos de existencia y de

³⁴ Colín Sánchez, Guillermo, "Procedimiento Registral de la Propiedad", Op. Cit., p.p. 50 y 52.

válidez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia ordenen las disposiciones jurídicas.

Abundando al respecto, Pérez Lasala apunta que "la calificación registral de los títulos constituye el medio hábil para hacer efectivo el principio de legalidad, y consiste en un previo examen, depurador de la titulación presentada, para que únicamente tengan acceso al Registro los títulos válidos y perfectos, siempre que no surgan obstáculos derivados del registro. Si los títulos no son válidos o existen obstáculos impositivos para los asientos registrales, tales títulos deberán rechazarse".²³

Por otra parte el tratadista Roca Sastre, con relación a la calificación registral manifiesta que "la calificación de los títulos presentados a inscripción constituye el medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad. Mediante ello, los títulos defectuosos son rechazados definitiva o provisionalmente del Registro, ya que en él, sólo tienen acceso registral los títulos perfectos. La calificación consiste en el examen, censura o comprobación de la legalidad de los títulos presentados a registro, que verifica el registrador de la propiedad antes de proceder a la inscripción de los mismos, registrándolos si ello es procedente o denegando o suspendiendo su inscripción cuando no estén arreglados a derecho".²⁴

En consecuencia de lo que hasta aquí se ha señalado, se puede concluir que si no hay calificación del documento a inscribir o anotar por el registrador, el principio de legalidad sería nugatorio, pues si no es calificado no se tiene la certeza de que

²³ Pérez Lasala, José Luis, "Derecho Inmobiliario Registral". Op. Cit., p. 167.

²⁴ Roca Sastre, Ramón y Roca Sastre Mancunill, Luis, "Derecho Hipotecario", Op. Cit., Tomo II, p.235.

haya llenado las formas que la ley señala.

A continuación se transcribe el artículo 3021 del Código Civil que es el que da vida al principio de legalidad en nuestra legislación:

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

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

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

III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las Leyes prohibitivas o al interés público;

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

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

VII. Cuando falte algun otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.

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

ORGANIZACION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

El Registro Público de la Propiedad, de acuerdo con lo que manifiesta el reglamento de la referida Institución, "es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros".

Esta Institución se puede concebir desde tres puntos de vista: como Institución jurídica, como oficina y como conjunto de libros.

La primera de las anteriores es la que interesa para este estudio, pues el Registro Público de la Propiedad es la Institución jurídica que constituye el instrumento básico o esencial del Derecho Registral. De él se vale el Derecho Registral para lograr su fin de dar seguridad a la propiedad inmueble y proteger el tráfico jurídico sobre la misma. El hecho de constar en el Registro Público de la Propiedad las titularidades inmobiliarias sirve para presumir de momento la legitimidad del derecho registrado y de hacerla servir de protección frente a terceros. A su vez, el propio Registro permite que quien tenga interés alguno, pueda enterarse de sus contenidos.

La Institución del Registro Público se ha establecido, como se ha señalado anteriormente, para hacer del conocimiento público la celebración de los actos jurídicos por virtud de los cuales se han

transmitido, modificado o extinguido los derechos reales. En el Derecho Mexicano el Registro tiene una función declarativa siendo sus efectos de índole publicitarios.

La función publicitaria del Registro se afirma en las disposiciones que establecen, por una parte, que el Registro es público y que cualquier persona tiene derecho a examinar las inscripciones constantes en sus libros, así como a solicitar y obtener copias certificadas de las mismas.

Como consecuencia de esa publicidad, por otra parte la ley establece que los documentos que conforme a ella deban registrarse y no se registren, solo produzcan efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a terceros.

El estudio del Registro Público de la Propiedad en este capítulo, se realizará examinando su naturaleza, finalidades y procedimiento registral, estos aspectos se encuentran en el Reglamento, que establece los procedimientos registrales, la organización y finalidades del Registro.

3.1 ORGANIZACION ADMINISTRATIVA

El Registro Público de la Propiedad es una Institución que depende del Departamento del Distrito Federal, el cual delega en el Director del Registro, la obligación de dar publicidad e inscripción a los documentos que se presenten para cumplir con ese requisito.

De conformidad con lo dispuesto por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de fecha 6 de mayo de 1980 y por el acuerdo

número 1478, dictado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal el primero de diciembre de 1977, el Registro Público de la Propiedad dejó de ser Oficina, para transformarse en Dirección General.

Actualmente el marco normativo de ésta Institución lo constituye el Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 20 de julio de 1988 el cual abrogo al mencionado en líneas anteriores. Este ordenamiento fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de agosto de 1988 y de acuerdo con el primer artículo transitorio del mismo, entró en vigor a partir del día siguiente de su publicación.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal en el capítulo I del Título Segundo regula la organización del Registro Público.

En el artículo 2999 se dispone que "las oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el Jefe del Departamento del Distrito Federal". Como se ha señalado en este trabajo, actualmente la función registral se encuentra centralizada, desapareciendo así las oficinas establecidas en las delegaciones.

El Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad, y como se ha mencionado, establece los fundamentos esenciales sobre los que debe funcionar y en tal virtud, la organización y estructura del Registro se encomiendan al Reglamento.

La finalidad del registro es dar publicidad a los asientos que se encuentran en él y por consecuencia los encargados tienen la obligación de permitir el acceso a esa información en los términos del Reglamento respectivo. El Registro Público de la Propiedad es la Institución del Departamento del Distrito Federal que lleva a cabo

el desempeño de la función registral en todos sus ordenes de acuerdo con las disposiciones legales existentes.

El Registro Público esta a cargo de un Director General, quien se auxilia de Registradores, un área jurídica, y de las demás que sean necesarias para el correcto funcionamiento de esta Institución.

A continuación se transcribe el artículo sexto del Reglamento en mención, mismo que habla acerca de las atribuciones del Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal:

Artículo 6o.- Corresponde al Departamento, por conducto del Director General:

I.-Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución.

II.-Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público.

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

IV.-Girar instrucciones tendientes a unificar criterios que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución.

V.- Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este Reglamento.

VI.- Permitir la consulta de los asientos registrales

así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público.

VII.- Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de este Reglamento.

VIII.- Encomendar en los abogados del área jurídica, la representación de la institución, para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte.

IX.- Encargar en los servidores públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente.

X.- Proporcionar a la unidad administrativa competente del Departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, en los términos del presente Reglamento: y

XI.- Las demás que señalen el presente reglamento y demás ordenamientos aplicables.

El área jurídica del Registro Público de la Propiedad debe de representar a esta Institución en los juicios en los que sea parte y en caso de amparo en los que aparezca como autoridad responsable, debe asimismo, llevar a cabo procedimientos tendientes a incorporar al sistema registral los predios que carezcan de antecedentes registrales, confirmar, modificar o revocar las determinaciones de los registradores, conocer en caso de suspensión o denegación del servicio y proporcionar asistencia técnica al personal del Registro y orientación jurídica al público en general.

La organización administrativa del Registro Público de la Propiedad tiene como fin principal el de permitir al público en general el acceso a los sistemas administrativos que en el se desenvuelven a efecto de desempeñar en forma eficiente las actividades que como principio y fin tiene esta Institución y que es la de dar publicidad a los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario de los habitantes del Distrito Federal.

3.2 SISTEMAS REGISTRALES

Al hablar de sistemas registrales, por lo general los autores se ubican en el sistema de registro que se lleva en determinado país, hablando así del Sistema Alemán, Sistema Frances, Sistema Australiano, etc., otros autores se refieren a los sistemas registrales en atención a los efectos que los mismos tienen y entonces se hace alusión a sistemas de inscripción sustantiva, sistema declarativo o bien sistema constitutivo. Todos estos sistemas se fundan principalmente en la finalidad del Registro de dar seguridad a la propiedad y a los titulares de los derechos reales sobre inmuebles aunque sus efectos son diferentes pues en algunos sistemas la inscripción del acto jurídico es un requisito de validez, mientras en otros la inscripción del acto jurídico es voluntaria aunque claro esta, con sus consecuencias respectivas que principalmente sería la de no surtir efectos contra terceros.

Es finalidad de este capítulo hacer referencia a los sistemas registrales que han sido empleados en el Registro Público de la

Propiedad desde su fundación, con el fin de materializar las inscripciones que se llevan a cabo en esta Institución.

Desde los orígenes del Registro Público se estableció el sistema de libros y operaba por secciones.

La Primera "A" relativa a la inscripción de documentos otorgados ante notarios.

La Primera "B" relativa a la inscripción de contratos privados y la Primera "C" que era en donde se consignaba todo lo relativo a los actos judiciales.

En la Sección Segunda se asentaban las hipotecas, cancelaciones y embargos.

La Sección Tercera era relativa a bienes muebles y la Cuarta correspondía a la inscripción de personas morales.

Por cada sección se abrían los libros correspondientes, en donde se iban asentando por orden cronológico las diversas inscripciones. Con el objeto de desarrollar convenientemente los preceptos del Código Civil de 1928, el 21 de junio de 1940 se dicta un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el cual se contempla la distribución de los libros por secciones, abarcando siete secciones, esta distribución obedece a la necesidad de clasificar los actos inscribibles de acuerdo con su naturaleza. De acuerdo con el reglamento mencionado en líneas anteriores, los libros del Registro Público se agrupan en siete secciones.

En la Sección Primera se llevan tres series de libros que se llaman "A", "B", y "C", y está destinada a la inscripción de títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifique o extinga el dominio o la posesión de inmuebles.

A la Sección Segunda le corresponden las inscripciones de los

títulos por los que se grave el dominio de bienes inmuebles y de aquellos por los que se adquirieran, transmitieran, modificaran, gravaran o extinguieran los derechos reales sobre inmuebles distintos del dominio.

La Sección Tercera registra las operaciones relativas a bienes muebles y la Sección Cuarta, de personas morales.

A la Sección Quinta corresponde la guarda de los índices, mientras que la Sección Sexta se encarga de la ratificación de firmas de los documentos privados.

Finalmente la Sección Séptima abarcaba todas las funciones relativas a la oficialía de partes.

Los libros tienen cincuenta centímetros de largo y treinta y dos de ancho, cada página tiene un margen izquierdo de quince centímetros y un margen derecho de dos centímetros. El margen izquierdo está destinado únicamente a las anotaciones, y el espacio central a las inscripciones. Es menester aclarar que los documentos a inscribir no se transcriben literalmente, y la selección de lo que se transcribe queda a criterio de los Registradores.

Los libros se tenían que autorizar por el Jefe del Departamento del Distrito Federal.

El 3 de enero de 1979 se reforma el Código Civil y por disposición de esta reforma se implanta en el Registro Público de la Propiedad el Sistema de Folio Real en substitución del obsoleto sistema de libros.

El sistema de folio real presenta una ventaja de grandes alcances, dado que se consigna en un solo instrumento, todos los antecedentes de una finca y este contiene todos los actos jurídicos que la afectan. Mediante el sistema de folio real podemos conocer la

situación jurídica de una finca. quien es su titular, los gravámenes que la aquejan, y las anotaciones preventivas que contiene.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el artículo 21 nos dice "que el folio es el documento que contiene los datos de identificación de la unidad básica registral, así como los actos jurídicos que en ella incidan". El folio real se conforma por una hoja plegadiza dividida en tres partes iguales de distinto color cada una de ellas, y en las que se encuentran distribuidos los datos que a continuación se señalan.

En la cara anterior de la primera parte del folio, contiene la leyenda "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD", la autorización del folio real por parte del Director General del Registro Público de la Propiedad para que en ese folio se asienten los datos relativos a determinada finca y los datos de identificación del inmueble de que se trate.

A cada folio se asigna un número. mismo que será progresivo y será el número registral del inmueble.

La primera parte del folio real se le denomina "de propiedad", y se encuentra destinado a las inscripciones de propiedad, en esta parte se realizan las inscripciones de transmisión de dominio de la finca. El color de este formato es amarillo y cuenta con ocho columnas en las cuales se toma razón del número de entrada del documento, fecha de presentación y la clave correspondiente al Registrador responsable así como su rubrica y firma. En la parte central se inscribe de manera condensada el acto jurídico de que se trate haciendo el señalamiento de los datos más importantes.

En la segunda parte del folio, se asientan las inscripciones relativas a gravámenes y limitaciones que pesen sobre la finca, así

como las declaratorias que establezcan provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios. Esta parte del folio es de color rosa y al igual que la parte anterior cuenta con ocho columnas en las que se transcriben los mismos datos que se han señalado.

La tercera y última parte del folio es de color verde y tiene el mismo formato que las anteriores, en esta parte se inscriben exclusivamente las anotaciones preventivas.

3.3 PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Para que se lleve a cabo el procedimiento registral es necesario que "alguien lo pida", o sea que este procedimiento se inicia a solicitud del interesado, aplicándose el principio registral de "rogación".

El interesado debe de presentar la solicitud por escrito con los documentos respectivos y previo pago de derechos por concepto de inscripción se ingresa por la oficialia de partes, en donde se le asigna un número de entrada que contiene la fecha, hora y minuto en que el documento ingreso al Registro, para efectos de prelación en la inscripción.

Una vez aceptado el documento por la oficialia de partes, este se canaliza al área correspondiente donde es recibido por el Registrador, quien previa calificación procede a materializar la inscripción correspondiente y una vez practicada se le devuelve al solicitante con la leyenda de que ha sido inscrito.

Pero puede darse el caso de que el Registrador rechaze el documento denegando por consecuencia la inscripción del mismo, en este caso el

documento a inscribir se turna al área jurídica en donde se pone a disposición del solicitante a efecto de que corrija las irregularidades que presente en un término de diez días, quedando en suspenso su inscripción y para el caso de que se subsanen las irregularidades se procede a la inscripción. en caso de que no sean subsanadas se rechaza el documento a inscribir poniéndolo a disposición del solicitante.

Contra las resoluciones que suspendan o denieguen el servicio registral procede el recurso de inconformidad el cual se substancia ante el Director del Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO CUARTO

LA INMATRICULACION

4.1 ANTECEDENTES DE LA INMATRICULACION EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En atención a la problemática que con motivo de la irregularidad en que se encontraban una gran cantidad de inmuebles en el Distrito Federal y que como consecuencia de esto se vivía una enorme inseguridad jurídica en cuanto al tráfico de inmuebles, el legislador considero conveniente introducir en el Código Civil para el Distrito Federal, una figura jurídica que pudiera representar un alivio a este mal, dando asimismo solución a la problemática de la regularización de la propiedad inmobiliaria, fue así que se generó la figura jurídica denominada "inmatriculación", ésta, nació a la vida jurídica con la quinta reforma del Código Civil, reforma que fue debatida y aprobada en diciembre de 1951, sin que entrara en vigor pues se condicionó a la entrada en vigor del nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual fue publicado el 15 de diciembre de 1952, señalándose su vigencia para el primero de julio de 1953, sin que llegara a concretarse dicha vigencia pues por decreto de 3 de junio de 1953 se dispuso que el reglamento en cuestión entraría en vigor en la fecha que oportunamente señalara el Ejecutivo, sin que esto llegara a realizarse.

Fue hasta el 3 de enero de 1979 cuando por fin se hizo realidad la quinta reforma al Código Civil en lo que respecta a inmatriculación, y se conservaron substancialmente las modificaciones introducidas al Código Civil que hasta esa fecha habían quedado sin aplicación.

La "inmatriculación" figuró en el Código Civil cobrando vigencia a partir del 3 de enero de 1979 y se concretizó en el artículo 3046 del mencionado ordenamiento legal mismo que a continuación se transcribe:

Art. 3046.- 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 del dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto; y

V.- Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa 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.

Los artículos siguientes al 3046 y hasta el 3058 del ordenamiento legal en comento, contenían disposiciones que regulaban en cierta forma el artículo 3046, así el 3047 daba las bases para las informaciones de dominio que se contemplaban en la fracción I del

3046, el 3048 regulaba las informaciones posesorias, los artículos 3049, 3050, y 3051 señalaban disposiciones comunes a las informaciones de dominio y de posesión mientras que el 3052 tuvo como finalidad regular la fracción III del artículo 3046.

El artículo 3053 del ordenamiento legal que se comenta establece los principios a que tenía que someterse la inmatriculación de inmuebles en vía administrativa, remitiendo a los interesados al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, el cual en ese entonces, en su capítulo IX señalaba los lineamientos para inmatricular inmuebles administrativamente. El procedimiento a que se hace alusión se contemplaba en los artículos 190 al 198 del reglamento mencionado y dicho procedimiento consistía en presentar una solicitud ante el Director del Registro Público de la Propiedad en la cual se expresaran los generales del solicitante, los datos que permitieran la plena identificación del inmueble a inmatricular, así como el título con el que se contare y los nombres y domicilios de los colindantes, debiendo acompañar certificado de no inscripción del inmueble, comprobante en el que constara que se encontraba al corriente en el pago del impuesto predial y plano catastral. Con la solicitud y documentos que se acompañaban se formaba expediente en el Registro Público y se ordenaba la publicación de un extracto de la solicitud por dos veces con intervalo de diez días hábiles en el Boletín Registral, girándose aviso al titular de la Delegación Política en la que se ubicaba el predio y una vez recibidas las constancias correspondientes el Director del Registro Público de la Propiedad resolvía dentro de un término de treinta días hábiles siendo esta resolución impugnable ante el Tribunal correspondiente. Completaba lo preceptuado en el reglamento, lo que disponían los

artículos 3054 al 3058 del Código Civil vigente en 1979. El primero de los artículos mencionados indicaba que los interesados en la inmatriculación administrativa de un inmueble deberían acreditar a juicio del Director del Registro Público de la Propiedad que les asistía derecho para obtenerla o sea que se facultaba al funcionario para valorar los elementos aportados para la inmatriculación solicitada. El artículo 3055 señalaba que la inmatriculación obtenida por resolución administrativa nada prejuzgaba sobre derechos de posesión o de propiedad que pudieran existir en favor de terceros, complementándose con lo dispuesto por el artículo 3057 en donde se disponía que en la resolución dictada, en donde se ordenara la inmatriculación de un inmueble, además de fundamentarse debería de comprender la leyenda: "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o de posesión a favor del solicitante o de terceros".

Siendo las funciones del Director del Registro Público de la Propiedad las de dar publicidad a las operaciones realizadas en esta Institución y no las de constituir el derecho, es por demás congruente lo que se disponía en los artículos comentados.

El artículo 3046 indicaba que la inmatriculación administrativa sólo podía modificarse o cancelarse por medio de resolución judicial y el artículo 3058 señalaba la forma en la que se concretizaría la resolución respecto de la inmatriculación.

Es de mencionar que aunque la inmatriculación se regulo como tal a partir de las reformas hechas al Código Civil, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1979, ésta en su fondo jurídico estatúa lo mismo que el Código de 1928 preceptuaba para las informaciones de dominio y las inscripciones de posesión.

Con la reforma legislativa que se publica en el Diario Oficial de la Federación el 7 de enero de 1988, el legislador presenta un total replanteamiento de la figura jurídica "inmatriculación", precisó dos procedimientos para obtenerla, judicial y administrativo, y por primera vez se dio un concepto jurídico del término "inmatriculación".

Las reformas en comento se plantearon con la finalidad de que por medio de estos procedimientos se expidieran títulos inatacables, protección a terceros adquirentes, seguridad que afirme el valor de las propiedades, conocimiento por parte del público de la situación registral de la finca, facilitar las operaciones de transmisión de dominio de bienes inmuebles, facilitar el cumplimiento de normas civiles y fiscales, y la más importante de ellas, coadyuvar a la regularización de inmuebles en el Distrito Federal.

Por lo que respecta a la reforma del 7 de enero de 1988, en materia de inmatriculación, ésta será tratada ampliamente en un tema aparte.

4.2 CONCEPTOS GENERALES

Considere importante implementar dentro de este trabajo un apartado en el que se definieran términos que han sido usados indiscriminadamente, los cuales tienen una íntima relación entre sí y se presentan de manera reiterada a lo largo de este trabajo.

Los conceptos que se definirán serán en principio, "inmatriculación", "Información Ad Perpetuum", "Información de Dominio", "Información Posesoria", "Prescripción", "Propiedad" y "Posesión".

Inmatriculación es la primera palabra a definir y tratarse de dar en este trabajo diversas definiciones por ser el tema principal.

La palabra inmatriculación ha sido criticada por diversos estudiosos de la Lengua Española por considerar que constituye un barbarismo, pues en el sentido estricto, el prefijo "in" significa algo negativo o privativo y por otro lado "matricular" quiere decir "inscribir o hacer inscribir el nombre de algo en la matrícula, lo que nos llevaría al significado literal de la palabra como no inscribir, o bien, no anotar el nombre en la matrícula.

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

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

De las definiciones dadas anteriormente, se desprende con toda facilidad, que la matrícula constituye el nacimiento de una situación jurídica cuyos efectos deberán regularse de acuerdo con la ley que ocurre con las distintas clases de matrículas, tales como las de propiedad inmueble, matrícula de comercio, de vehículos automotores, de naves, etcetera.²⁷

Por su parte el maestro Ramón Sánchez Medal sostiene que la inmatriculación es "la inscripción al Registro Público de la

²⁷ "Enciclopedia Jurídica Omeba", Tomo XIX, Editorial Bibliográfica Omeba, Argentina. 1964.

Propiedad de un determinado inmueble que no tiene en el antecedentes registrales"²⁸

El Código Civil vigente para el Distrito Federal define la inmatriculación en el artículo 3046 y en el se dice que "La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales".

La Información Ad Perpetuam se define como la averiguación previa que se realiza ante la presencia judicial, a petición de parte y con el fin de hacer constar hechos que pudieren afectar en lo sucesivo el interés o el derecho de los que la promueven.

El maestro Eduardo Pallares en su obra "Diccionario de Derecho Procesal Civil", al dar una definición de Información Ad Perpetuam, cita a Manuel de la Plaza y transcribe la siguiente definición, "Las informaciones ad perpetuam consisten en justificar con testigos ciertos hechos, que al que las promueve interesa queden consignados de modo solemne, a fin de que consten en lo sucesivo y no puedan desaparecer, olvidarse o desfigurarse con el transcurso del tiempo".²⁹

Las informaciones ad perpetuam se contemplan en el Código de Procedimientos Civiles como un apartado de las jurisdicciones voluntarias, por tal razón se les da trámite en vía de jurisdicción voluntaria, en consecuencia presuponen que no hay cuestión entre partes, se realizan para preconstituir una prueba sin tener a la

²⁸ Sánchez Medal, Ramón. "De los Contratos Civiles". Op. Cit., p. 543.

²⁹ Pallares, Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal Civil", Décimosexta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1981.

vista un juicio concreto y se deben de sobreseer si parte legítima se opone a ellas, porque como se ha dicho anteriormente, no hay cuestión entre partes.

El Código Civil reglamenta dos especies de informaciones ad perpetuam, las que se denominan informaciones de dominio y las conocidas como informaciones posesorias, y en el Código de Procedimientos Civiles se regula su tramitación en los artículos 927 al 931.

Las informaciones de dominio y las informaciones de posesión son especies de la información ad perpetuam y si acaso la particularidad de la primera radica en que esta se lleva a cabo con la finalidad de justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, mientras que la información de posesión se verifica para comprobar la posesión de un derecho real.

La prescripción adquisitiva, llamada también usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley. Usucapión es la denominación tradicional romana, de la prescripción adquisitiva.

"Esta palabra aunque arcaica sigue teniendo aceptación en las modernas legislaciones, prueba de ello lo es la circunstancia de que el Código Civil para el Estado de México no contempla la prescripción desde un punto de vista general y si reserva un capítulo completo a la usucapión".³⁹

En nuestra legislación el artículo 1135 dispone que "Prescripción es un medio de adquirir bienes o librarse de obligaciones, mediante el

³⁹ Colín Sánchez, Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad". Op. Cit., p. 291.

transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley".

Los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva son los que se señalan en el artículo 1151 del Código Civil y a saber son: poseer en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente.

Además de los requisitos señalados, la posesión debe de tener una condición más, que influye sólo respecto del tiempo, y consiste en la buena fe, esta no es una cualidad de la prescripción, propiamente dicha, porque la buena fe influye para reducir el tiempo de la prescripción y la mala fe por consiguiente, para aumentarlo.

La propiedad consiste "en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto".³¹

Segun el artículo 830 del Código Civil, la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes. De esta definición se desprende que ni el derecho de goce ni el de disposición son absolutos, al contrario, implican numerosas restricciones. Asimismo, de la definición que la ley menciona, se aprecia que la propiedad posee otro carácter esencial: es exclusiva, es decir, consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada. El derecho de Propiedad implica un poder jurídico total sobre la cosa, el cual se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa.

³¹ Rojina Villegas, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Tomo III, Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1981, p.289.

"La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho que confiere a una persona un poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, "animus dominii" o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno".³²

Etimologicamente, la palabra posesión procede de "possidere", la cual a su vez proviene de "sedere" y de "por", prefijo de refuerzo, de modo que el significado es, sentarse o estar sentado, lo cual quiere decir establecerse o hallarse establecido. Por otra parte, las diferentes versiones que han llegado de la ley romana, dieron apoyo a la tesis de que el sentido primario del término era el de "afirmarse con los pies". La posesión cuenta tradicionalmente con dos elementos, uno material denominado "corpus" y otro subjetivo denominado "animus". El corpus comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva. El animus comprende la intención de que la posesión sea plena, de ahí lo subjetivo de este elemento.

La posesión según el Código Civil en su artículo 790, es el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa.

4.3 NATURALEZA JURIDICA

Como se mencionó con anterioridad, se le llama inmatriculación al ingreso de una finca al Registro Público de la Propiedad por primera vez, constituyéndose así el primer asiento o la primera inscripción

³² Idem.. p. 578.

que se practica en el folio destinado a una finca.

La primera inscripción de una finca atiende a la necesidad de dar publicidad a una titularidad jurídica, es decir, su objeto es la publicidad del derecho de un sujeto en relación con una finca, por lo que mediante la primera inscripción del derecho de un sujeto sobre una finca determinada, ésta quedará inmatriculada.

El sentido material de la inmatriculación se presenta como el límite inicial del tracto sucesivo registral. de esta manera se concretiza el primer asiento en el folio registral respecto del derecho que un sujeto tiene en relación a una finca que carece de soporte causal en otra inscripción anterior.

Por otra parte es preciso considerar que la inmatriculación por si misma no es constitutiva de derechos sino que facilita la constitución de los mismos. Es una vía que agiliza, en su caso, la regularización de bienes inmuebles.

4.4 TIPOS DE INMATRICULACION

En el año de 1988 ante la exigencia social de llevar a cabo en forma masiva la regularización de la propiedad inmueble en el Distrito Federal, y ante lo inapropiado de la legislación, se instrumentó una nueva reforma al Código Civil, introduciendo disposiciones que aparentemente salvarían las objeciones que se habían hecho a la reforma anterior en materia de inmatriculación de inmuebles y fue así como se contemplo en dicho ordenamiento la inmatriculación por dos procedimientos diferentes, el judicial y el administrativo.

Es preciso aclarar que la inmatriculación administrativa ya se había previsto en la reforma de 1979 pero por regularse en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, había sido objeto de innumerables críticas que provocaron que el Registro Público suspendiera la aplicación de las disposiciones que regulaban la inmatriculación administrativa.

Así pues, la inmatriculación en el Código Civil vigente para el Distrito Federal, nos presenta dos formas, las cuales como se ha mencionado en líneas anteriores son la judicial y la administrativa. Prevee el artículo 3046 fracción I incisos a) y b) del Código Civil que la inmatriculación judicial se obtiene mediante información de dominio e información posesoria, siendo requisito de procedibilidad en ambos casos que el inmueble del cual se pretenda su inmatriculación carezca de antecedentes registrales y por consecuencia que se tenga el certificado en que se haga constar por el titular del Registro Público de la Propiedad que el inmueble a inmatricular carece de antecedentes registrales.³³

Para el supuesto de obtener la inmatriculación judicial mediante información de dominio, se debe de ubicar en lo que señala el artículo 3047 del Código Civil, el cual dispone como primer requisito el haber poseído el bien que se pretenda inmatricular por el tiempo y con las condiciones que el Código Civil señala para la prescripción positiva, o sea, que el inmueble a inmatricular debe haber sido poseído en concepto de propietario, pacífica, pública y

³³ El certificado de no inscripción a que se refiere el Código Civil se obtiene presentando una solicitud ante el Registro Público de la Propiedad en la cual consten nombre y domicilio de la persona que lo solicita, descripción, superficie, medidas, y linderos del inmueble, nombre del predio si es que lo tiene, plano catastral del inmueble, boleta predial respaldada por el catastro en donde se mencione la superficie que obra en él. Estos requisitos están previstos en el artículo 107 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad

continuamente, y en el caso de que hayan sido poseídos de buena fe, por un lapso de cinco años, término que se duplica para el caso de poseer de mala fe pero con las mismas condiciones que se indican en líneas anteriores.

El segundo requisito que marca el artículo 3047 es que no exista título de propiedad, o bien, en caso de que exista no sea susceptible de inscribirse por defectuoso.

El siguiente requisito es acudir ante el juez competente siendo en este caso el juez de lo civil en su especialidad de inmatriculación judicial.

Ante el juez se va a acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles. La información a que se refiere el Código Civil es la información ad perpetuum que se regula por los artículos 927 al 931 del Código de Procedimientos Civiles.

Ahora bien, el artículo 3047 nos menciona en su parte última del primer párrafo que "la información respectiva se debe rendir en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles", esto ha traído como consecuencia una gran confusión por cuanto a las personas que pretenden llevar a cabo un procedimiento de inmatriculación judicial, pues muchos juristas creen que el procedimiento encomendado por el Código Civil al de Procedimientos Civiles es el de jurisdicción voluntaria previsto en el capítulo correspondiente a las informaciones ad perpetuum, y otros consideran que el procedimiento correspondiente es el de una jurisdicción contenciosa, atento a lo que se dispone en el artículo 122 fracción III del citado Código Procesal. Lo cierto es que

procedimentalmente. para obtener la inmatriculación judicial de un inmueble se debe de atender a lo dispuesto por la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles³⁴. con lo que podemos concluir que la inmatriculación de un inmueble no es operable por la vía de jurisdicción voluntaria sino que forma parte de un procedimiento especial regulado por el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles. El mencionado artículo señala como requisitos los siguientes:

- 1.- Notificar por edictos a efecto de citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas. El edicto debe publicarse 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.
- 2.- Se debe fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble a inmatricular debiendo contener este anuncio el nombre del promovente e informar a las personas que puedan ser perjudicadas, a los vecinos y al público en general que existe un juicio de inmatriculación judicial respecto de ese inmueble.
- 3.- En la demanda se deben de precisar el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien el peticionario obtuvo la posesión y el de su causahabiente así como su domicilio, la ubicación precisa del bien, sus medidas y colindancias y el

³⁴ El Código de Procedimientos Civiles contiene por lo general normas de carácter adjetivo y es precisamente la característica de este tipo de leyes, aunque por lo que respecta al artículo 122 fracción III, las normas que aquí se consignan a pesar de estar dentro de un ordenamiento adjetivo, son de carácter sustantivo, lo que se puede apreciar de su contenido pues aquí se establecen los requisitos que complementan el artículo 3047 del Código Civil.

nombre y domicilio de los colindantes.

- 4.- Se debe acompañar a la demanda un plano autorizado por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal y el certificado de no inscripción emitido por el Registro Público de la Propiedad. (Al solicitar este certificado se debe de precisar en la solicitud que será exhibido en un procedimiento judicial de inmatriculación y se deberá identificar con precisión el inmueble a inmatricular).

Los señalados anteriormente son los requisitos de procedibilidad para que tenga lugar la inmatriculación judicial y el procedimiento a seguir ante el Juzgado de Inmatriculación lo contempla también el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles y el mismo constituye todo un procedimiento especial,³³ el cual a continuación se detalla:

Cumplidos los requisitos que se han mencionado, y hecha la publicación del edicto, se correrá traslado a la persona de la cual se obtuvo la posesión o a su causahabiente, al Ministerio Público, a los colindantes, al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Social.

La finalidad de correr traslado al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal es que éste manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o

³³ No obstante que el artículo 122 se encuentra ubicado en el capítulo "De las Notificaciones", cabe decir que la fracción III de dicho artículo contempla un verdadero juicio, en el que se establecen términos y formalidades precisas pues el juez resuelve respecto de la acción planteada, se abre un período de prueba, se expresan alegatos e incluso la sentencia que se dicte admite el recurso de apelación. De esto se reafirma que el procedimiento a seguir para inmatricular un inmueble es de jurisdicción contenciosa y en tal razón el autor de este trabajo no ve inconveniente en suplir términos tales como el de "solicitud" y en su lugar manejar el de "demanda".

comunal y por cuanto a la Secretaria de Desarrollo Social, ésta al dar contestación deberá informar si el predio es o no propiedad federal.

Una vez que transcurrió el término para que se conteste, el juez abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla a elección del interesado hasta por treinta días. En el período probatorio el promovente tiene la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por medio de una información testimonial, debiendo ser los testigos preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular o en su caso que tengan bienes raíces en la ubicación del predio de que se trata. Vencido el término probatorio y en su caso formulados los alegatos el juez dictará la sentencia que corresponda pudiendo ser recurrida por el promovente y admitida la apelación en ambos efectos substanciándose el recurso como en los juicios ordinarios.

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

Por lo que respecta a la Información Posesoria como medio para obtener la inmatriculación por resolución judicial, ésta tiene establecido su procedimiento en el artículo 3048 del Código Civil y al igual que en la información de dominio, se debe de acreditar que el inmueble a inmatricular no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, lo anterior como se ha mencionado, por medio del certificado emitido por el Director de la mencionada Institución. Es requisito de procedibilidad que la persona que desea

inmatricular tenga posesión del bien inmueble de buena fe y apta para prescribir o sea que reúna los requisitos de poseer en forma pacífica, pública y continua y en concepto de propietario.

El procedimiento a seguir es el mismo que se establece en el artículo 3047 del Código Civil y la finalidad es que mediante resolución judicial se ordene la inscripción de la posesión como apta para prescribir al transcurrir el término de cinco años contados a partir de la fecha en la que se lleve a cabo dicha inscripción. En razón a lo anterior es que dicho procedimiento se puede iniciar aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir inmuebles.

Por lo que respecta a la inmatriculación administrativa, esta será tratada en el capítulo siguiente y en este solo me limito a mencionar los casos en los que procede.

Con las reformas hechas al Código Civil en materia de inmatriculación, a partir de 1988 quedó plasmada formalmente la Inmatriculación por Resolución Administrativa. El artículo 3046 del Código Civil, en su fracción II establece cinco supuestos para la obtención de la inmatriculación por resolución administrativa mismos que a continuación se transcriben:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble;
- b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;
- c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este Código;

- d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y
- e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código.

CAPITULO QUINTO

LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

5.1 PROCEDIMIENTOS PARA OBTENERLA

La inmatriculación por resolución administrativa se regula en el Código Civil, en principio en la fracción II del artículo 3046 y en este precepto se establecen cinco supuestos para obtenerla, mismos que han quedado señalados en el capítulo anterior.

El primero de los supuestos se encuentra contenido en el inciso a) de la fracción II del artículo 3046 y en el mismo se establece que la inmatriculación por resolución administrativa se obtiene mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio publico federal o local un inmueble. Esta disposición se complementa con lo preceptuado en el artículo 3050 del Código Civil y en el cual se indica que la inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046.³⁸ La inmatriculación que ha quedado señalada en líneas anteriores acontece practicamente cuando

³⁸ Lo dispuesto por el artículo 3050 del Código Civil en el sentido de que el Director del Registro Público de la Propiedad ordenará de plano la inmatriculación tratándose de incorporación o desincorporación de inmuebles no cumple con lo dispuesto por el principio registral de rogación ya que dicho principio contempla que las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad deben realizarse siempre a petición de parte y esto se avala con lo que señala el artículo 3018 del Código Civil donde se establece que la inscripción o anotación de títulos en el Registro Público de la Propiedad puede pedirse por quien tenga interés legitimo en el derecho que se va a inscribir o anotar.

el estado adquiere bienes por expropiación. En virtud al decreto expropiatorio se requiere de la inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad para inscribir por primera vez, como bienes del Estado, los que han sido motivo del mencionado decreto expropiatorio. En este caso, el Director del Registro Público de la Propiedad proveerá lo conducente para que sin demora alguna dichos decretos sean inmatriculados. En lo que respecta a la inmatriculación administrativa motivada por incorporación o desincorporación de inmuebles del dominio público ya sea federal o local, es pertinente aclarar que se generaliza en lo que trata de inmatriculación, ya que el Código Civil define la inmatriculación como "la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales", siendo requisito que se acredite que el inmueble no esta inscrito, mientras que en muchos de los casos de incorporación o desincorporación los inmuebles incorporados o desincorporados cuentan con antecedentes registrales.

La segunda forma de inmatriculación por resolución administrativa esta comprendida en el inciso b) de la fracción II del artículo 3046 del Código Civil, y en tal disposición se establece que la inmatriculación por resolución administrativa se obtiene mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble; o el título expedido con base en ese decreto. Asimismo, se complementa esta disposición con lo señalado por el artículo 3050 del Código Civil, el cual establece que el Director del Registro Público de la Propiedad ordenará de plano la inscripción del decreto.

Por lo regular cuando el Estado desincorpora del dominio público un inmueble lo hace para enajenarlo a los particulares y de conformidad con lo establecido por la Ley de Bienes Nacionales, es este decreto, el título en donde se hace constar la enajenación del inmueble a particulares, lo que debe inmatricularse en el Registro Público de la Propiedad mediante resolución que dicte el Director de dicha Institución.

El tercer supuesto para obtener la inmatriculación por resolución administrativa se contempla igualmente en la fracción II del artículo 3046, y se establece en el inciso c) que se obtiene la inmatriculación por resolución administrativa mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este Código. Como se puede apreciar en este supuesto, los requisitos de procedibilidad para obtener la inmatriculación por resolución administrativa son tener un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble y además cumplir con lo ordenado por el artículo 3051 del Código Civil, el cual se transcribe a continuación:

ARTICULO 3051. Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3056, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

- I.- Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla;
- II.- Que acredite que su título tiene una antigüedad

mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad;

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

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

Los pasos que se deben seguir conforme a lo que se ha manifestado en el artículo transcrito en líneas anteriores para obtener la inmatriculación administrativa son presentar la solicitud correspondiente ante el Registro Público de la Propiedad exhibiendo título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad del inmueble a inmatricular debiéndose demostrar además que el título en cuestión tiene una antigüedad mayor de cinco años o bien que el título de sus causahabientes reúne tales características. Al respecto, título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, es aquel que se constituye por la prueba indubitable del acto jurídico atributivo de la propiedad que no ha sido antes inscrito, y en este caso podría ser el primer testimonio de una escritura pública o una resolución judicial o bien un contrato privado debidamente ratificado ante juez competente. Al solicitarse la inmatriculación administrativa conforme a este artículo, se debe de manifestar bajo protesta de decir verdad si el predio a inmatricular está siendo poseído por el solicitante o por otra persona y acompañar las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble.

Es importante señalar que la inmatriculación administrativa contemplada en los tres primeros incisos de la fracción II del artículo 3046 facultan al Director del Registro Público de la Propiedad para ordenar la inmatriculación, siempre y cuando se de cumplimiento a requisitos puramente administrativos, de modo que el Director del Registro actúa dentro de la esfera de atribuciones que por disposición de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal le competen y que son facultades exclusivamente registrales. Lo anterior no sucede en los incisos d) y e) de la fracción II del artículo 3046 del Código Civil ya que como se verá más adelante, en los procedimientos respectivos el Director del Registro Público de la Propiedad invade la competencia de los Tribunales de Justicia del Distrito Federal.

La fracción II del artículo 3046 en su inciso d) señala textualmente que la inmatriculación por resolución administrativa se obtiene "Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código". De lo aquí transcrito podemos apreciar que para que la inmatriculación administrativa proceda se debe de tratar de un inmueble adquirido por prescripción positiva conforme al procedimiento contemplado en el artículo 3052 del Código Civil, el cual me permito transcribir a continuación para posteriormente comentarlo.

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

I. El interesado presentara solicitud que exprese;

- a) Su nombre completo y domicilio;
- b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas;
- c) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma;
- d) Que la posesión que invoca es de buena fe;
- e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario, en su caso, y los del causante de aquélla si fuere conocido; y
- f) El nombre y domicilio de los colindantes.

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

- a) El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;
- b) Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que identifique en forma indubitable el inmueble; y
- c) Constancia relativa al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

III. Recibida la solicitud el Director del Registro Público de la Propiedad la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga.

El Director del Registro Público de la Propiedad, además, mandará publicar edictos para notificar a las personas

que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación:

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

V. Si no existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá de probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir, por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

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

VI. La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y

circunstancias que conforme a este Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya.

El artículo transcrito en líneas anteriores encierra un procedimiento administrativo que atribuye al Director del Registro Público de la Propiedad facultades que exceden a las que legalmente le corresponden y que son exclusivamente registrales, dicho artículo regula un procedimiento para obtener la inmatriculación por resolución administrativa teniendo como requisitos de procedibilidad en primer término que el inmueble a inmatricular no cuente con antecedentes registrales.

En virtud de que lo que se pretende acreditar con este procedimiento administrativo es que ha operado la prescripción de un inmueble, otros requisitos de procedibilidad son los que el Código Civil establece en el Capítulo II del Título Séptimo del Libro Segundo, y que en principio son poseer en concepto de propietario, pacífica, pública y continuamente por un lapso de cinco años, porque el mismo artículo 3052 señala en la fracción I inciso d) que la posesión invocada debe ser de buena fe. Los documentos que se acompañan a la solicitud que presente el interesado son: certificado emitido por el Registro Público de la Propiedad, en el que se haga constar que el inmueble que se pretende inmatricular carece de antecedentes registrales, un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble, el documento con el que se acredita el origen de la posesión y constancia relativa al estado catastral y predial de la finca, estos dos últimos documentos sólo en caso de que se tuvieran. Se presenta una solicitud ante el

Registro Publico de la Propiedad y esta Dependencia por conducto del Director la admite a tramite". Admitida la solicitud se notifica por medio de correo certificado a las personas de las cuales el interesado obtuvo la posesion y a sus causantes otorgandoles un término de nueve días para que manifiesten lo que a su derecho convenga y se ordena la publicación de edictos por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y en un periódico de los de mayor circulación, para notificar a las personas que pudieran ser afectadas.

Para el caso de que se presentare persona alguna y manifestare oposición al procedimiento de inmatriculación administrativa intentado, el Director del Registro Público de la Propiedad dara por terminado el procedimiento. La oposición que se manifieste por un tercero propiamente suspende el procedimiento por un lapso de seis meses y durante ese término el opositor debe promover el juicio correspondiente y en caso de no promoverse la demanda ante el juez competente, caduca la orden de suspensión del procedimiento de inmatriculación administrativa.

Si no hay oposición de persona alguna, el Director del Registro Público de la Propiedad señalará fecha para que tenga verificativo una audiencia en la cual se reciben pruebas testimoniales a cargo de las personas propuestas por el interesado y dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia mencionada, el Director del Registro dicta una resolución mediante la cual se concede o deniega la inmatriculación del inmueble. En caso de que proceda la

³⁷ El Director del Registro Publico de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de dicha Dependencia esta facultado para prevenir la solicitud de inmatriculación administrativa si ésta o los documentos acompañados tienen omisiones o deficiencias y en tal virtud el interesado cuenta con un término de diez días hábiles para subsanar las deficiencias.

inmatriculación administrativa el Director del Registro declarará que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme al Código Civil se requieren para adquirir por virtud de prescripción, debiendo estar la mencionada resolución debidamente fundada.

En caso de que la resolución dictada por el Director del Registro Público de la Propiedad no conceda la inmatriculación administrativa, esta resolución podrá impugnarse ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

La última forma mediante la cual se obtiene la inmatriculación por resolución administrativa es la contenida en el inciso e) de la fracción II del artículo 3046 del Código Civil y dicho inciso señala que la inmatriculación por resolución administrativa se obtiene mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código. A su vez este artículo remite al interesado a seguir el procedimiento establecido en el artículo 3052, debiendo la persona interesada probar la posesión presente del inmueble a inmatricular, por medios bastantes que produzcan convicción en el Director del Registro Público de la Propiedad y entre los cuales será necesario el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble.

El procedimiento de inmatriculación en estudio tiene como finalidad la inscripción de la posesión de un inmueble a efecto de que una vez transcurrido el tiempo que la ley marca, opere la prescripción adquisitiva.

Esta forma de inmatriculación al igual que la contenida en el

artículo 3046 fracción II inciso d) , otorga al Director del Registro Público de la Propiedad facultades que exceden a las que legalmente le corresponden y que son, como se ha mencionado anteriormente, de índole exclusivamente registral.

Dadas las características del procedimiento de inmatriculación administrativa a que nos venimos refiriendo en estas líneas, podemos apreciar que tiene ciertas semejanzas con el contemplado para las informaciones ad perpetuam, siendo estas últimas el procedimiento para acreditar la posesión de un inmueble ante la presencia judicial.

De lo que se ha expuesto hasta esta parte se puede ver que el Director del Registro Público de la Propiedad es el eje en torno al cual se verifican los procedimientos de inmatriculación administrativa, sin embargo, dicho funcionario no debe de salir de su esfera de atribuciones mismas que le son conferidas en función a la naturaleza administrativa del Registro Público de la Propiedad.

5.2. INTERVENCION DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL PROCEDIMIENTO

De los procedimientos contemplados en el Código Civil para obtener la inmatriculación por resolución administrativa, los tres primeros facultan al Director del Registro Público de la Propiedad para que desempeñe funciones relacionadas con la actividad registral, más no así los dos restantes ya que en éstos, como se ha dicho anteriormente, se invade la competencia de los Tribunales de

Justicia del fuero común del Distrito Federal al otorgársele al Director del Registro facultades que exceden a las que legalmente le corresponden y que son de índole registral.

La intervención que tiene el Director del Registro en los procedimientos de inmatriculación administrativa contemplada en los incisos d) y e) de la fracción II del artículo 3046 del Código Civil excede la esfera de atribuciones que legalmente le corresponde, pues como lo manifiesta el Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo, "sus facultades son exclusivamente registrales y no atributivas de derechos y menos aún declarativas de la existencia de situaciones jurídicas como ocurre al declarar este funcionario que el solicitante, poseedor de un predio, no registrado, se ha convertido en propietario del mismo, por haberse consumado la prescripción".³⁹

Ahora bien, en el procedimiento a que hace referencia el artículo 3052 del Código Civil se establece que se podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción, se exige que reúna una serie de requisitos que ya se han señalado anteriormente y el Director del Registro Público de la Propiedad admite a trámite la solicitud de inmatriculación administrativa ordenando notificar por medio de edictos y por correo certificado a las personas que pudieren considerarse perjudicadas y a las personas de las cuales el solicitante obtuvo la posesión. En caso de que no haya oposición de persona alguna, y transcurrido el término de nueve días el Director del Registro Público de la Propiedad dicta acuerdo por medio del cual señala fecha y hora para que tenga verificativo una audiencia

³⁹ Tomado del comentario que hace el Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo al artículo 3052 del Código Civil Comentado del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.

de pruebas en la cual el solicitante deberá probar su posesión en concepto de propietario y por el tiempo exigido para prescribir, siendo indispensable el testimonio de tres testigos a los cuales el Director del Registro podrá examinar con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho. Culmina este procedimiento con la resolución que emite el Director del Registro Público de la Propiedad por medio del cual declara que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme al Código Civil se requieren para adquirir por virtud de prescripción.

De las líneas anteriores se aprecia que al Director del Registro se le confieren facultades jurisdiccionales equiparando a dicho funcionario con un juez, pues se le faculta para recibir pruebas, valorarlas y más aún, declara que un poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme al Código Civil se requieren para adquirir por virtud de la prescripción, lo cual significa que el Director del Registro declara que el poseedor se ha convertido en propietario del inmueble por virtud de la prescripción. Textualmente en las resoluciones emitidas por el Director del Registro Público de la Propiedad, en uno de sus resolutivos dice: "Es procedente la inmatriculación administrativa y en consecuencia, se declara que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme al Código Civil vigente, se requieren para adquirir por virtud de la prescripción, la propiedad del predio materia de este procedimiento inmatriculatorio".

La intervención del Director del Registro Público de la Propiedad en los procedimientos descritos es inconstitucional pues excede la

esfera de atribuciones del Poder Ejecutivo e invade la del Poder Judicial.

El Registro Público de la Propiedad como entidad de la Administración Pública tiene su origen en la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, la cual señala en el artículo 18 que al Departamento del Distrito Federal, corresponde el despacho de los siguientes asuntos en materia jurídica y administrativa: ...fracción IV. Coordinar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de jurados, panteones, registro civil, tribunales calificadores, dispensas y licencias referentes al estado civil de las personas, notariado, consejo de tutelas, registro público de la propiedad y del comercio, legalizaciones, exhortos y bienes mostrencos, así como intervenir en materia de cultos y desamortizaciones conforme a las leyes de la materia.

Y por disposición del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio es una Unidad Administrativa del Departamento del Distrito Federal que conforme al artículo 38 de dicho ordenamiento legal, sus atribuciones son recibir, calificar e inscribir los documentos y otros actos jurídicos que le encomienden las leyes, expedir las constancias y certificaciones de las inscripciones y documentos que aparezcan en sus archivos, conservar y actualizar los registros de inscripción y los archivos, y promover programas y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema registral, para la mayor eficacia del mismo.

De los artículos mencionados, es posible apreciar la naturaleza

administrativa del Registro Público de la Propiedad, el cual es una Institución que depende del Poder Ejecutivo y por consecuencia el Director es solamente un funcionario administrativo al cual no le corresponde ni la valoración de pruebas ni la aplicación del derecho a un caso determinado.

Como se ha mencionado, la actividad que el Director del Registro desarrolla en los procedimientos de inmatriculación administrativa invade la competencia de los Tribunales de Justicia del Distrito Federal, por tanto, deben de derogarse del Código Civil vigente las disposiciones que facultan al citado funcionario para ejercer funciones propias de la actividad judicial.

Por otra parte, es preciso aclarar que los procedimientos de inmatriculación administrativa contemplados en los artículos 3052 y 3053 del Código Civil vigente, por cuanto a su fin, se desvían de la esencia de la inmatriculación ya que en dichos procedimientos lo que se pretende no es la mera inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes en el Registro Público de la Propiedad, sino que en el primero de los casos lo que se pretende es acreditar que el poseedor de un inmueble se ha convertido en propietario por virtud de la prescripción y en el segundo, se pretende acreditar la posesión de un inmueble, apta para prescribirlo.

En lo que respecta a la prescripción positiva, siendo uno de los medios para adquirir la propiedad de un inmueble, la declaratoria que se haga en el sentido de que se ha adquirido el derecho de propiedad por haberse consumado la prescripción en favor de quien ha venido poseyendo a título de dueño, pacífica, pública y continuamente corresponde a un juez competente quien, previas las

formalidades del procedimiento, sentenciará que el poseedor se ha convertido en propietario por virtud de la prescripción. Por cuanto a la inscripción de la posesión de un inmueble, el procedimiento a seguir es el citado por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en el artículo 927, el cual constituye un procedimiento de jurisdicción voluntaria denominada información ad perpetuum.

En ambos casos, es obvio que la intervención del Director del Registro Público, excede a sus atribuciones e invade las de los jueces de lo civil, quienes de acuerdo con la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, conocerán de los negocios de jurisdicción voluntaria, cuyo conocimiento no corresponda específicamente a los jueces de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal, así como de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, siempre que el valor de éstos sea mayor de ciento ochenta y dos veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

5.3 EL PROBLEMA CONSTITUCIONAL

Los incisos d) y e) de la fracción II del artículo 3046 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, nos remiten a los procedimientos de inmatriculación administrativa planteados en los artículos 3052 y 3053 del citado ordenamiento legal, en estos artículos, como se ha venido señalando, la intervención del Director

del Registro Público de la Propiedad se excede a la competencia que como autoridad administrativa le corresponde, teniendo como consecuencia la inconstitucionalidad de los incisos d) y e) de la fracción II del artículo 3046 y de los procedimientos a que nos remiten, constituyendo una violación a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en atención a los planteamientos y consideraciones que se desarrollarán en este apartado.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 49, establece el sistema tripartita de Gobierno al disponer que el Supremo Poder de la Federación se divide, para su ejercicio, en Legislativo, Ejecutivo y Judicial, y que no podrán reunirse dos o más de estos Poderes en una sola persona o corporación, es decir, por principio fundamental ningún Poder puede legalmente invadir la esfera de atribuciones de otro.

Por otra parte, a continuación se transcribe lo que dispone el artículo 73, fracción VI en sus bases 1a. y 5a.

ARTICULO 73. El Congreso tiene facultad:

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

1a. El Gobierno del Distrito Federal estará a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercerá por conducto del organo u organos que determine la ley respectiva:

...5a. La función judicial se ejercerá por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el cual se integrará por el número de magistrados que señale la ley orgánica correspondiente, así como por los jueces de primera instancia y demás organos que la propia ley

determine.

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

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

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

Los nombramientos de los magistrados del Tribunal Superior de Justicia serán hechos por el Presidente de la República, en los términos previstos por la ley orgánica, misma que determinará el procedimiento para su designación y las responsabilidades en que incurren quienes tomen posesión del cargo o llegaren a ejercerlo, sin contar con la aprobación correspondiente: la propia ley orgánica determinará la manera de suplir las faltas temporales de los magistrados. Estos nombramientos serán sometidos a la aprobación de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Cada magistrado del Tribunal Superior de Justicia, al entrar a ejercer su

encargo, rendirá protesta de guardar y hacer guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes que de ella emanen, ante el Pleno de la Asamblea del Distrito Federal.

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

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

Los magistrados y los jueces percibirán una remuneración adecuada e irrenunciable, la cual no podrá ser disminuida durante su encargo, y estarán sujetos a lo dispuesto por el artículo 101 de esta Constitución.

De las disposiciones transcritas podemos determinar que las atribuciones propias del Poder Ejecutivo y del Poder Judicial se dejan a cargo de leyes que emanan de la misma Constitución y que en el caso concreto son, por lo que respecta al Poder Ejecutivo, la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, la cual en su artículo 44 establece que al Departamento del Distrito Federal corresponde el despacho de los asuntos relacionados con el gobierno de dicha entidad en términos de su ley orgánica y de los demás que le atribuyan expresamente las leyes y reglamentos.

La Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal regula las atribuciones del Poder Ejecutivo del Distrito Federal y por consecuencia delimita la esfera de competencia del mismo. En el artículo 18 fracción IV de esta ley se señala que al Departamento del Distrito Federal le corresponde coordinar y vigilar el

cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de registro público de la propiedad y del comercio y en el artículo 38 del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal se marcan los lineamientos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio siendo sus atribuciones las de recibir, calificar e inscribir los documentos y otros actos jurídicos que le encomienden las leyes, expedir constancias y certificaciones de las inscripciones y documentos que aparezcan en los archivos, conservar y actualizar los registros de inscripción y los archivos, y promover programas y métodos que contribuyan a la mejor aplicación de los elementos técnicos y humanos del sistema registral para mayor eficacia del mismo.

Finalmente el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en su artículo primero dispone que el Registro Público de la Propiedad es la Institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros.

En el artículo 2o. del mencionado ordenamiento se establece que el Registro Público de la Propiedad es la institución del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus ordenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de este Reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función.

Por lo que concierne al Director del Registro Público de la Propiedad, en el artículo 4o. del referido ordenamiento legal se

establece que el Registro Público de la Propiedad estará a cargo de un Director General y por lo que respecta a sus atribuciones están reguladas por el artículo 6o. del citado Reglamento, y a continuación se transcribe:

ARTICULO 6o.- Corresponde al Departamento, por conducto del Director General:

I.- Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la Institución;

II.- Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público;

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

IV.- Girar instrucciones tendientes a unificar criterios que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución;

V.- Resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este reglamento;

VI.- Permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público;

VII.- Expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de este

Reglamento:

VIII.- Encomendar a los abogados del área Jurídica, la representación de la institución, para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte;

IX.- Encargar en los servidores públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente;

X.- Proporcionar a la unidad administrativa competente del Departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, en los términos del presente Reglamento; y

XI.- Las demás que señalen el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables.

Visto lo anterior, como se ha manifestado en otra parte de este trabajo, es posible apreciar la naturaleza administrativa del Registro Público de la Propiedad. Institución que depende del Poder Ejecutivo, y en consecuencia el Director de esta Institución es un funcionario administrativo.

Por otra parte, el Poder Judicial del Departamento del Distrito Federal esta regulado por la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Departamento del Distrito Federal la cual en su artículo primero señala que corresponde a los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del citado fuero.

La facultad a que se refiere el artículo primero se ejerce entre otros por los jueces de lo Civil, quienes conocen de los negocios de jurisdicción voluntaria, cuyo conocimiento no corresponde específicamente a los jueces de lo Familiar, del Arrendamiento

Inmobiliario y de lo Concursal y de los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles entre otros asuntos.

En atención a las disposiciones que se comentan, resulta evidente que la impartición de justicia, la declaración o extinción de un derecho, o bien la resolución de un conflicto de intereses compete única y exclusivamente a los jueces.

La función jurisdiccional corresponde al Tercer Poder y su actividad se manifiesta en el acto fundamental que es la sentencia, como la ley lo es de la función legislativa y la decisión de la función ejecutiva.

"La función jurisdiccional es la función que normalmente se encarga al poder judicial y se define como la acción jurídica encaminada a la declaración del derecho, en ocasión de un caso determinado, contencioso o no y con fuerza de cosa juzgada".³⁹

En todo acto jurisdiccional se presenta un conflicto de intereses que amerita la intervención del juez para mantener o declarar el derecho o la naturaleza del mismo, siendo la sentencia la culminación del proceso. Por otra parte el Poder Judicial tiene la facultad de intervenir en actos sin litigio o conflicto, esto permite la intervención judicial en procedimientos cuya característica sobresaliente es que no se promueve conflicto alguno entre las partes. a estos procedimientos se les conoce como jurisdicciones voluntarias.

En base a las anteriores consideraciones y dado que con los procedimientos de inmatriculación administrativa contemplada por los artículos 3052 y 3053 se faculta al Director del Registro para

³⁹ Serra Rojas, Andrés, "Derecho Administrativo", Cuarta Edición, Editorial Librería Manuel Porrúa, S.A., México, 1986, p. 135.

realizar actividades propias del Poder Judicial, siendo este un funcionario que actúa en el ámbito del Poder Ejecutivo, las disposiciones emanadas de dichos preceptos son inconstitucionales puesto que el juez tiene a su cargo la impartición de justicia en tanto que el Director del Registro le competen únicamente funciones de carácter administrativo, limitadas a la esfera de competencia del organismo en el que se desarrolla.

Concretamente la inconstitucionalidad radica en la situación que se presenta al reunirse en un funcionario los Poderes Ejecutivo y Judicial.

Por otra parte el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos contiene como principios fundamentales la irretroactividad de la ley, el derecho o garantía de audiencia y la estricta aplicación de la ley a las resoluciones judiciales. El derecho o garantía de audiencia tutela derechos tales como la vida, la libertad, propiedades, posesiones y derechos, con lo cual se abarca toda clase de privación.

En lo que respecta a los elementos del derecho o garantía de audiencia encontramos los de juicio, tribunales previamente establecidos y las formalidades esenciales del procedimiento. En el caso de la inmatriculación administrativa que regulan los artículos 3052 y 3053 del Código Civil, los procedimientos de inmatriculación tienen como finalidad la declaración de un derecho, actividad que se debe de llevar a cabo en tribunales previamente establecidos y mediante las formalidades esenciales del procedimiento, situación que no se presenta al dejar a cargo del Director del Registro Público de la Propiedad los procedimientos de inmatriculación que mencionan los artículos citados.

La prescripción es la forma en la que la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley, convierte en propietario a una persona y a otra la hace perder tal derecho. En nuestra legislación se ha establecido un procedimiento para adquirir por prescripción y se ha dispuesto que sean los tribunales del orden común quienes decidan la pérdida y la respectiva adquisición del derecho de propiedad.

5.4 PROPUESTA DE MODIFICACION

Dentro de los procedimientos de inmatriculación que contempla el Código Civil vigente, como ya se ha expuesto, los hay por resolución judicial y por resolución administrativa. En este apartado es preciso hacer un estudio comparativo entre las formas de inmatriculación mencionadas a efecto de estar en posibilidad de emitir una propuesta de modificación debidamente integrada y motivada.

La inmatriculación por resolución judicial se obtiene mediante información de dominio y mediante información posesoria, en el primero de los casos uno de los requisitos de procedibilidad es haber poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y que no se cuente con título de propiedad o que teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso. El procedimiento que se sigue es el que se establece en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la resolución que se dicta consiste en la

declaración que hace el juez manifestando que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción.

Por lo que respecta a la obtención de la inmatriculación por resolución administrativa mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del Código Civil, el requisito de procedibilidad es tener los elementos necesarios para acreditar que ha operado la prescripción, el procedimiento a seguir es el que se establece en ese artículo y la resolución que se dicta es en el sentido de declarar que el poseedor del inmueble ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme al Código Civil se requieren para adquirir por virtud de la prescripción.

Por principio el requisito de procedibilidad fundamental para intentar inmatricular un inmueble de acuerdo con las formas señaladas, ya sea judicial o administrativamente, es, sin tomar en cuenta el certificado de no inscripción, el haber poseído el bien inmueble a inmatricular por el tiempo y con las condiciones necesarias para prescribirlos, y lo que se pretende en ambos casos es que se declare que el poseedor ha acreditado que reúne los requisitos necesarios para prescribir un inmueble, luego entonces, ambos procedimientos tienen como fin el de acreditar que ha operado la prescripción. Ahora, por cuanto a los procedimientos que se siguen, las similitudes entre uno y otro son totales, e incluso, es de manifiesto que el procedimiento de inmatriculación judicial es más completo que el procedimiento de inmatriculación administrativa. Por lo que respecta a la información posesoria contemplada en la fracción I del inciso b) del artículo 3046 del Código Civil, el que intente inmatricular judicialmente un inmueble en base a las

disposiciones mencionadas deberá acudir ante el juez a efecto de acreditar la posesión del inmueble que se va a inmatricular con el fin de que por resolución judicial se ordene la inscripción de posesión en el Registro Público de la Propiedad. El procedimiento que se sigue es el mismo que se sigue para las informaciones de dominio, y la finalidad es que se tenga la posesión inscrita como apta para producir la prescripción, al concluir el término de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción.

En lo que respecta a la inscripción de posesión a que alude el inciso e) de la fracción II del artículo 3046 del Código Civil, el que intente inmatricular administrativamente un inmueble en base a las disposiciones mencionadas deberá de acudir ante el Director del Registro Público de la Propiedad a efecto de acreditar la posesión del inmueble que se pretende inmatricular, como apta para prescribirlo, siguiendo el procedimiento contemplado en el artículo 3052 del Código Civil y con el fin de inscribir la posesión como apta para prescribir en el término de cinco años, contados a partir de la fecha en la que se hace la inscripción.

De lo expuesto podemos manifestar que las inscripciones de posesión tienen el mismo contenido de fondo tanto una como la otra y esto se refuerza con lo que señala el artículo 3055 del Código Civil mismo que a continuación se transcribe.

Artículo 3055. Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por

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

En ambos procedimientos de inscripción de posesión los requisitos de procedibilidad son, por principio que el inmueble no este inscrito en el Registro Público de la Propiedad y por consecuencia que se tenga el certificado de no inscripción, tener posesión de buena fe y apta para prescribir el inmueble, seguir el procedimiento (que en ambos casos es similar como se ha visto en la inscripción de dominio), y la finalidad es que se inscriba la posesión del inmueble a efecto de que una vez transcurridos cinco años después de practicada la inscripción se adquiera por prescripción adquisitiva.

En base a las exposiciones que se han hecho de las formas de obtener la inmatriculación ya sea judicial o administrativamente, estamos en posibilidad de señalar que substancialmente los procedimientos contemplados son similares, dado que requieren de los mismos elementos para iniciarse, siguen procedimientos parecidos y persiguen finalidades semejantes, por lo que fundadamente se propone la derogación de los incisos d) y e) de la fracción II del artículo 3046 del Código Civil y así como de sus correlativos que son el 3052 y 3053 del mismo ordenamiento legal, y consecuentemente de los artículos 3054 y 3055 del mencionado Código.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El Registro Público de la Propiedad tiene sus orígenes en el Derecho Germánico. Es en algunas ciudades de Alemania en donde las operaciones traslativas de inmuebles se tenían que registrar primero en archivos municipales o judiciales y posteriormente en libros especiales.

SEGUNDA.- En nuestro país, el Registro Público de la Propiedad toma sus antecedentes del Derecho Español, el cual a su vez recibe una profunda influencia del Derecho Alemán. Es la Ley Hipotecaria Española el ordenamiento legal que influye en mayor medida en materia de registro en nuestro país pues la misma contiene la combinación de dos principios esenciales: la publicidad y la especialidad.

TERCERA.- El Registro Público de la Propiedad nace en México con la expedición y promulgación del Código Civil de 1870, y comienza a funcionar el primero de marzo de 1871 al amparo del Reglamento expedido el 28 de febrero del mismo año. Fue en Tlalpan en donde se estableció la primera Oficina.

CUARTA.- Los principios registrales constituyen la piedra angular en la que se sustenta el buen funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, sirven a la obtención del objetivo de seguridad jurídica que persigue la Institución mencionada.

QUINTA.- El principio registral base del Registro Público de la Propiedad es el de Publicidad, en virtud de que la publicidad de los asientos registrales es la finalidad última del Registro y en ella se encuentra su justificación.

SEXTA.- Los principios registrales son el resultado de una interpretación que se hace a los preceptos legales que regulan el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad; en consecuencia, tienen su origen en la ley vigente y los mismos gobiernan las diferentes fases del Procedimiento Registral.

SEPTIMA.- El Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es la Institución mediante la cual se da la publicidad adecuada a los actos jurídicos que requieren de tal circunstancia para surtir efectos jurídicos frente a terceros, otorgando la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquellos que están obligados a respetar los derechos generados por estos.

OCTAVA.-El sistema de inscripción que actualmente usa el Registro Público de la Propiedad es el denominado de Folio Real, el cual representa una gran ventaja en relación al sistema de libros empleado hasta 1979. A través del Folio Real se puede conocer la situación del inmueble, quien es su titular, los gravámenes y anotaciones que pesan sobre la finca.

NOVENA.- El Procedimiento Registral se inicia a petición de parte y se manifiesta a través de una serie de etapas encadenadas unas con

otras.

DECIMA.- Es característica esencial del Registro Público de la Propiedad, la de no convalidar los actos celebrados entre los particulares, dada su naturaleza declarativa.

DECIMAPRIMERA.- La figura jurídica denominada "inmatriculación" se introdujo por primera vez con la reforma al Código Civil del 3 de enero de 1979 y se reguló en los artículos 3046 al 3058. Actualmente se establecen dos posibles vías para obtenerla: judicial y administrativa.

DECIMASEGUNDA.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y para obtenerla es requisito "sine qua non" que el inmueble a inmatricular no se encuentre inscrito. Por resolución judicial se obtiene mediante información de dominio e información posesoria tramitadas ante autoridad judicial, mientras que por resolución administrativa se inmatriculan los inmuebles que sean materia de los decretos de incorporación o desincorporación del dominio público que expida el Ejecutivo, por la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble y mediante información de dominio o posesoria rendida ante el Director del Registro Público de la Propiedad.

DECIMOTERCERA.- La intervención del Director del Registro Público de la Propiedad en los procedimientos de inmatriculación administrativa regulados por los artículos 3052 y 3053 del Código Civil vigente

para el Distrito Federal, invade la competencia de los Tribunales de Justicia del Distrito Federal, pues se confieren a dicho funcionario atribuciones y facultades propias de un juez de lo civil. Asimismo estos procedimientos son inconstitucionales por facultar a un funcionario que depende del Poder Ejecutivo para realizar actividades propias del Poder Judicial y en consecuencia se reúnen en un funcionario los Poderes Ejecutivo y Judicial.

DECIMOCUARTA. - En virtud de que los procedimientos de inmatriculación administrativa regulada por los artículos 3052 y 3053 del Código Civil tienen como finalidad la declaración de un derecho en favor de una persona, y de que dichos procedimientos no se llevan a cabo ante tribunales previamente establecidos, se viola lo establecido por el artículo 14 Constitucional.

DECIMOQUINTA.- Deben ser derogados del Código Civil los incisos d) y e) de la fracción II del artículo 3046 del Código Civil, así como los artículos 3052 y 3053 del mencionado ordenamiento, toda vez que los procedimientos contemplados por tales preceptos son similares a los procedimientos de inmatriculación por resolución judicial.

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

- ARAUJO VALDIVIA, Luis. Derecho de las cosas y derecho de las sucesiones. Segunda Edición. Editorial José M. Cajica Jr., S.A., Puebla, 1972.
- BORJA MARTINEZ, Manuel. La función notarial y el Registro Público de la Propiedad. Libros de México. 1979.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho notarial y derecho registral. Décima Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.
- COGHLAN, Antonio. Teoría general del derecho inmobiliario registral. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1984.
- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento registral de la propiedad. Tercera Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.
- ESCRICHE, Joaquín. Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia. Librería De Rosa y Bouret, Paris, 1958.
- IBARROLA, Antonio de. Cosas y sucesiones. Cuarta Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1977.
- INSTITUTO DE DERECHO COMPARADO. Panorama del derecho mexicano. Tomo II, UNAM. México, 1966.
- MARGADANT S., Guillermo. El derecho privado romano. Decimatercera Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.
- MUNOZ, Luis y CASTRO, Salvador. Comentarios al Código Civil. Tomo II De las obligaciones. Cárdenas. Editor y Distribuidor. México, 1974.
- PALLARES, Eduardo. Diccionario de derecho procesal civil. Décimosexta Edición. Editorial Porrúa, S.A., México, 1981.

- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho notarial, Cuarta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1989.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho registral, Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1991.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Othón. Naturaleza jurídica del procedimiento registral. Libros de México, 1979.
- PEREZ LASALA, Jose Luis. Derecho inmobiliario registral, Ediciones De Palma, Buenos Aires, 1965.
- PINA, Rafael de. Elementos de derecho civil mexicano, Tomo IV, Décimosexta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.
- PORRUA VENERO, Manuel. En torno al derecho azteca, Grupo Editorial Miguel Angel Porrúa, México, 1991.
- ROCA SASTRE, Ramón y ROCA SASTRE MANCUNILL, Luis. Derecho hipotecario, Tomos I y II, Séptima Edición, Bosch Casa Editorial, S.A., Barcelona, 1979.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho civil mexicano, Tomo III, Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1981.
- SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los contratos civiles, Novena Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.
- ZAMORA Y VALENCIA, Angel Miguel. Contratos civiles, Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1989.

CODIGOS LEYES Y OTROS

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- Ley General de Bienes Nacionales.

Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal.

Jurisprudencia 251. REGISTRO FECHA DEL. Quinta Epoca. Tomo XXXV. pag. 155. Tomo XXXVII. pag. 2049, Tomo XLVI. pag. 3207, Tomo LVI. pag. 1673.

Tesis Jurisprudencial. TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE (INTERPRETACION DEL ARTICULO 3007 DEL CODIGO CIVIL), Sexta Epoca. Cuarta Parte. Volúmen XXV. pag. 266, A.D. 6024\58.

FRANCO VARELA, José Luis, La inmatriculación Administrativa frente a la seguridad jurídica, Ponencia presentada durante los trabajos de la primera jornada sobre Derecho Registral, celebrada en la Ciudad de México, D.F., los días 26, 27, y 28 de julio de 1989.

RAMIREZ RUIZ, Zeferino, El procedimiento a seguir para usucapir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, El Foro, Organo de la Barra Mexicana, Colegio de Abogados, Séptima Epoca, Números 3 y 4, México, 1980.