

40
2ej.

RECIBIDA EN LA SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA
EL 15 DE ABRIL DE 1994
SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" A R A G O N "

EFICACIA JURIDICA DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE MEXICO.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ARTURO CALDERON VAZQUEZ



ENEP
ARAGON

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

SN. JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEX.

1994



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.

PORQUE ESTE LOGRO ES DE ELLOS:

A MIS PADRES:

FELIX CANTALICIO CALDERON LARIOS

CRESCENCIA VAZQUEZ.

COMO UN HUMILDE AGRADECIMIENTO
A TODO EL APOYO QUE ME HAN
BRINDADO, SIN EL CUAL NO
HUBIESE SIDO POSIBLE EL MISMO.
; ES EL MEJOR LEGADO QUE PUDE
HABER RECIBIDO DE USTEDES!

A MI ESPOSA:

MARIA MAGDALENA DIAZ GRANADOS,
CON TODO EL AMOR QUE LE TENGO.

A MI HIJO:

ARTURO CALDERON DIAZ,
CON AMOR FILIAL, GRACIAS
POR SOPORTAR MI IMPACIENCIA
Y COMO INCENTIVO PARA
EL FUTURO.

A MIS HERMANOS:
FELIX, CESAR Y OMAR
CALDERON VAZQUEZ CON
AGRADECIMIENTO.

A TODOS MIS FAMILIARES
POR CONSANGUINIDAD Y
AFINIDAD.

A LA LICENCIADA ROSA MARIA
VALENCIA GRANADOS. QUIEN
INCONDICIONALMENTE DISTRAJO
SU TIEMPO, PONIENDO SU
EXPERIENCIA Y SABIDURIA
PARA LA CONDUCCION DEL TRABAJO
DE TESIS, QUE HOY PONGO A
SU CONSIDERACION.

GRACIAS.

CON RESPETO AL H. JURADO.

A TODOS MIS MAESTROS, AMIGOS
Y COMPAÑEROS, CON MUCHO
AFECTO.

A MI QUERIDA E.N.E.P "ARAGON"
PORQUE EN SUS AULAS LOGRE
UNO DE MIS OBJETIVOS Y ES
EL SEMILLERO DE PROFESIONISTAS
DE LA ZONA ORIENTE.

A TODA MI CIRCUNSTANCIA...

INDICE

INTRODUCCION.

CAPITULO I.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.1.	Concepto	4
1.2.	Antecedentes y Evolución	6
1.3.	Sistemas Registrales	7
1.3.1.	Romano.	8
1.3.2.	Francés	9
1.3.3.	Alemán	12
1.3.4.	Suizo	14
1.3.5.	Australiano	18
1.4.	Principios Registrales	21
1.4.1.	Publicidad	22
1.4.2.	Inscripción	27
1.4.3.	Especialidad	30
1.4.4.	Fé Pública Registral.	37
1.4.5.	Consentimiento.	38
1.4.6.	Tercero Registral	41
1.4.7.	Tracto Sucesivo	42
1.4.8.	Rogación.	44
1.4.9.	De Prioridad	46
1.4.10.	Legalidad o de Calificación	50

CAPITULO II.

TITULOS DE PROPIEDAD.	58
2.1. Escritura Pública.	61
2.2. Usucapión.	64
2.3. Información ad Perpetuam	72
2.3.1. Mediante Información de Dominio	77
2.3.2. Mediante Información Posesoria.	79
2.3.3. Mediante la Inscripción de Decreto Pu- blicado en la Gaceta de Gobierno del - Estado.	81
2.4. Inmatriculación Judicial	82

CAPITULO III.

INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.	86
3.1. Concepto.	89
3.2. Supuestos de Procedencia.	92
3.3. Requisitos.	94
3.4. Procedimiento.	99
3.5. Posiciones a Favor	102
3.6. Posiciones en Contra	105
3.7. Postura Adoptada	108

CAPITULO IV.

**LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA Y OTROS TITULOS DE -
PROPIEDAD.**

4.1. Validez	112
4.2. Eficacia	113
4.3. Diferencias	115
4.4. Problemática	118
CONCLUSIONES.	119
BIBLIOGRAFIA.	121

INTRODUCCION

El tema que se trata en el presente trabajo, se encuentra ubicado dentro del campo del Derecho Civil y especialmente en una rama del mismo, como lo es el Derecho Registral, circunscrito a la legislación vigente en el Estado de México, en atención a que la institución de la Inmatriculación Administrativa sigue vigente en ésta entidad.

La inquietud que nos llevó a indagar sobre la naturaleza y eficacia de la Inmatriculación Administrativa, es, que dentro del campo de la regularización de la tenencia de la tierra, se encuentran varias figuras jurídicas a través de las cuales se logra la misma; así en primer lugar tenemos la escritura pública que se produce como resultado de una compraventa entre el Estado u otro organismo y el particular; así como la sentencia de prescripción adquisitiva cuando se está en los supuestos de procedencia, también tenemos la inmatriculación judicial y por último la inmatriculación administrativa, figura ésta en la que se fija nuestra atención, por el hecho de que se le resta eficacia en cuanto a ser título de propiedad en comparación con los que se mencionaron anteriormente, en razón de que se le considera un título de posesión y no un título de propiedad; motivo por el cual, la presente investigación se centra en demostrar que es un título de propiedad con eficacia jurídica, todo ello con el afán de que las personas que deseen obtener un título de propiedad y se encuentran en los supuestos de la procedencia de la Inmatriculación Administrativa tengan la seguridad de que éste tiene igual eficacia jurídica que los arriba mencionados.

Es materia del capítulo primero lo relativo al Registro Público de la Propiedad, consistente en su concepto, origen y evolución, los sistemas registrales más importantes, como los principios que rigen su procedimiento.

En el segundo capítulo se hace el estudio de lo que es el título de propiedad, y algunas de sus especies como son la escritura pública, la resolución de juicio de usucapión, las informaciones ad perpetuum de dominio y posesoria, la inmatriculación por inscripción de decreto de desincorporación, que convierte en bien de dominio privado, al que no tenía ese carácter y la inmatriculación judicial.

El tercero y cuarto capítulo explican la razón de ser del presente trabajo, estudiando la naturaleza y eficacia de la inmatriculación administrativa en el Estado de México.

Por último se llegó a una serie de conclusiones con lo cual se da por terminada la presente investigación.

CAPITULO PRIMERO

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

- 1.1. CONCEPTO.
- 1.2. ANTECEDENTES Y EVOLUCIÓN.
- 1.3. SISTEMAS REGISTRALES.
 - 1.3.1. ROMANO.
 - 1.3.2. FRANCÉS.
 - 1.3.3. ALEMÁN.
 - 1.3.4. SUIZO.
 - 1.3.5. AUSTRALIANO.
- 1.4. PRINCIPIOS REGISTRALES.
 - 1.4.1. PUBLICIDAD.
 - 1.4.2. INSCRIPCIÓN.
 - 1.4.3. ESPECIALIDAD.
 - 1.4.4. FE PUBLICA REGISTRAL.
 - 1.4.5. CONSENTIMIENTO.
 - 1.4.6. TERCERO REGISTRAL.
 - 1.4.7. TRACTO SUCESIVO.
 - 1.4.8. ROGACIÓN.
 - 1.4.9. DE PRIORIDAD.
 - 1.4.10. LEGALIDAD O DE CALIFICACIÓN.

1.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.1. CONCEPTO.

"El Registro Público de la Propiedad es una institución de pendiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia, es en síntesis, la seguridad jurídica".(1)

El maestro Ramón Sánchez Medal, sin proporcionar un concepto del Registro Público de la Propiedad nos habla acerca de sus objetivos primordiales, siendo éstos, que todos los bienes tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica.(2)

El artículo 1º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, establece que el Registro Público de la Propiedad, es la Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley deben surtir efectos frente a terceros. Por otra parte, siguiendo el mismo sentido, en términos similares el Reglamento del Registro Público para el Distrito Federal señala que el Registro Públi

-
- (1) Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa, S.A., México 1965. p. 17
- (2) Cfr. Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A., México 1969. p.

co de la Propiedad, es la Institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, -- conforme a la Ley, precisan de este para surtir efectos contra terceros (art. 1º).

"En las diversas legislaciones de los países de ascendencia latina, términos más, términos menos, encontramos la siguiente definición de lo que es y de lo que hace el Registro Público de la Propiedad; siendo éste una Institución gubernamental de interés público, que tiene por objeto la inscripción ordenada por la Ley de todos los actos jurídicos destinados a producir efectos contra terceros; de la anterior definición se desprenden los siguientes elementos:

- a).- Es una Institución gubernamental,
- b).- Es de interés público,
- c).- Tiene por objeto la inscripción ordenada por la Ley de todos los actos destinados a producir efectos - contra terceros".(3)

El primer elemento lo vincula directamente el quehacer público, y por ende está supeditado a las legislaciones administrativas de su especie.

El segundo elemento nos habla de un interés público. Es lógico que así sea, puesto que el Estado tiene verdadero interés en conocer y controlar los bienes, especialmente para efectos fiscales.

(3) Castañeda Gutiérrez, Carlos. Ponencia El Registro Inmobiliario y Catastro. Memoria del Congreso Nacional de Derecho Registral. Guanajuato, México 1980.p.2.

El tercer elemento establece su finalidad, la seguridad jurídica y la certeza en las relaciones contractuales que tengan como objeto los bienes inmuebles.

Para normar la actividad del Registro Público, todos los países han creado legislaciones sustantivas, adjetivas o reglamentarias - que en forma más o menos completa regulan la actividad registral.

En conclusión, el Registro Público de la Propiedad es el organismo dependiente del Poder Ejecutivo, provisto de elementos humanos y materiales que tiene como finalidad dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley deben surtir efectos contra terceros.

1.2. ANTECEDENTES Y EVOLUCION.

El Registro Público de la Propiedad no es reciente, en los tiempos antiguos ya se conocía; nació como una consecuencia de la garantía que debía llevar conexas toda transmisión de dominio o toda constitución de derechos; no existió como hoy lo conocemos, varios autores nos enseñan que aún cuando Roma es la fuente de inspiración y modelo a seguir en los sistemas de Derecho escrito, no contó con un sistema registral. Los griegos maestros de filosofía, adelantaron en este aspecto a los romanos, pues en Grecia existían registros públicos llamados "anagrafe"(4), y existió la costumbre de gravar en piedras llamadas "Roy",-

(4) Cfr. Argentino I. Meri. Tratado Teórico Práctico de Derecho Notarial. Volumen 6. - Editorial Depalma. Buenos Aires 1973. p. 441.

el nombre del acreedor y el monto de la deuda, que aún cuando no llegó a ser del todo un medio formal de publicidad si fueron sus primeros antecedentes, sobre todo porque sólo surtía efectos esa anotación entre quienes celebraban el acto jurídico.

El maestro Luis Carral y de Teresa, nos enseña que el Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular; es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto la conveniencia de la misma.

"La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico-jurídico".(5)

1.3. SISTEMAS REGISTRALES.

(5) Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A., México 1993. p. 215.

1.3.1. ROMANO.

En Roma, existieron dos instituciones a través de las cuales se transmitían los inmuebles, la "mancipatio" y la "in iure cessio", ambas suponían un acuerdo entre las partes y su efecto era la transferencia de la propiedad, la primera consistía en que enajenante y adquirente debían estar ante cinco testigos y un librepens o portabalanza, los primeros debían reunir las características de ser púberes y tener el -comercium; la cosa debía estar presente, de la cual no había problema si se trataba de un mueble, pero tratándose de un inmueble era permitido que no estuviera presente, pues es viejo el principio de que nadie está obligado a lo imposible. La ceremonia consistía en que el adquirente toma la cosa objeto de la mancipación con la mano y declara ser su propietario según el Derecho Civil por haberla comprado, con la ayuda del cobre y la balanza. Por último, golpeaba la balanza con una pieza pequeña de cobre, que entrega al enajenante, para efecto de simular el precio, consumándose de esta manera la transferencia de propiedad.-(6)

A diferencia de la "mancipatio", la "in iure cessio" necesitaba, además del acuerdo de las partes, que se estuviera ante la presencia de un Magistrado y operaba de la siguiente manera: "El cedente y el adquirente comparecían in iure, es decir, delante del tribunal - del pretor en Roma, y del presidente en las provincias. La cosa debe estar presente. Siendo un inmueble, era menester transportarle a estos

(6) Cfr. Petit, Eugène. Tratado Elemental de Derecho Romano. 9ª Edición. Editorial - Nacional. México 1976. p. 262.

lugares; pero es probable que en la época clásica no fuese exigida esta condición, contentándose con llevar un fragmento que representase el inmueble. El adquirente, poniendo entonces la mano sobre la cosa, afirma ser propietario según el Derecho Civil, y el magistrado pregunta después al cedente si opondrá alguna pretensión contraria. Si éste consiente en la enajenación y no protesta de dicha afirmación, el magistrado la sanciona y declara propietario al adquirente".(7)

En resumen, la *in iure cessio* no es más que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley; proceso ficticio en que las partes están de acuerdo y donde todo se termina *in iure* por la adhesión del demandado, es decir, del cedente, a la pretensión del demandante.

Aún cuando los romanos conocieron, entre otras, estas formas permitidas por el Derecho Civil para la transmisión de la propiedad se puede afirmar la inexistencia de un genuino sistema registral en ese pueblo.

1.3.2. FRANCÉS.

El Sistema Registral Francés consiste en que para la transmisión de la propiedad y la constitución de los derechos reales basta el título y la expresión en el mismo de haberse efectuado la -

(7) *Ibidem*. p. 264.

traditio o entrega, que es una formalidad adquisitiva. Entre sus características encontramos que:

- a).- "El acto es público, pues se hace con la intervención de un funcionario del Estado, que es el notario.
- b).- El instrumento de mutación de la propiedad se "transcribe" en el Registro, y por orden alfabético se indican los nombres de los propietarios.
- c).- El acto de constitución, modificación o cancelación de hipoteca, o de otro gravamen, se inscribe en el Registro, y se anota en el Repertorio Personal.
- d).- Los Registros se forman con las copias de las ventas, permutas, donaciones, etc., con los extractos de las hipotecas u otros derechos reales.
- e).- La publicidad es personal, esto es, a base de repertorios alfabéticos que anuncian el nombre y apellido con los demás atributos personales del propietario, esto es lo principal, lo accesorio son los extractos parcelarios o declarativos de dominio".(8)

Analizadas las características de este sistema, mencionaremos que se le han encontrado inconvenientes, los cuales consisten en:

(8) *Ibidem*. p. 454.

- 1).- "el carácter incompleto de la publicidad, en lo referente a todas las mutaciones habidas por sucesión hereditaria,
- 2).- "el carácter personal de los Registros, lo cual hace que los terceros interesados en las registraciones se hallen un tanto desamparados, pues un sólo nombre omitido o falsificado pone en evidencia el inconveniente del sistema, y
- 3).- "lo facultativo o potestativo de la transcripción o base de la copia literal del acto traslativo de dominio, lo cual supone que la traslación es ficticia y que sólo se recurre a ella por venveniencia".(9)

Todos estos inconvenientes, hacen que este sistema sea sustituido por un sistema fundario, es decir, a base de nombres de fincas o predios.

Aunado a lo anterior, el maestro Sánchez Meda, nos explica otras características de este sistema como son: el no pertenecer a los tribunales judiciales; no necesita de un examen judicial el título a inscribir; los efectos de la inscripción son simplemente de clarativos; no existe un estrecho lazo entre el Registro y Catastro; además, no hay diferencia entre inscripción de bienes muebles e inmuebles.(10)

(9) Argentino I. Nari. ob, cit. p. 455

(10) Sánchez Meda, Ramón, ob. cit. p. 536.

Nuestro sistema en parte sigue los lineamientos del Registro Francés, según lo señalado por el artículo 2859 del Código Civil para el Estado de México que establece: La inscripción de un documento en el Registro conforme a las prescripciones de éste Código, da publicidad legal a los actos jurídicos en él consignados para que surtan efectos contra terceros. Los documentos que siendo registrables no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los celebran, pero no podrán producir perjuicios a tercero el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le sean favorables.

A su vez, el Código Civil para el Distrito Federal, establece en el artículo 3007 que: "los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero". El artículo 3008, prescribe: "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público, tiene efectos declarativos".

1.3.3. **ALEMAN.**

Una de las principales características de este sistema es el marcado interés que tiene el Estado en intervenir en las transacciones inmobiliarias, en virtud de ser el territorio uno de sus elementos constitutivos. Todos los actos jurídicos sobre inmuebles deben llevarse a cabo ante una autoridad judicial en vía de jurisdicción voluntaria, ante la cual se debe acreditar "la facultad y la capacidad del enajenante, sobre la validez de la manifestación de voluntad del mismo para transmitir o gravar el inmueble o derecho real de que se trate y sobre la voluntad del adquirente para acep-

tarla".(11) En este procedimiento no se toma en cuenta cual es el acto de transmisión (compraventa, donación, etc.), sino sólo el acuerdo transmisorio.

"Sólo después de la resolución Judicial favorable se procede a la inscripción, la cual es el único y verdadero título de propiedad o del derecho real de que se trate, perdiendo importancia los actos que sirvieron de base a la misma inscripción, pues ésta tiene por sí sola una valor sustantivo independiente de aquellos y hasta que se practica la misma inscripción se transmite el dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles, tanto entre las partes como frente a todo el mundo "erga omnes".(12)

Luego, se puede afirmar que el Registro Público es encargado a la autoridad Judicial. Opera llevando dos libros uno llamado Grundbuch y otro Flurbuch, el primero es libro de registro inmobiliario, y el segundo de registro catastral, de ahí que se afirme la existencia de una estrecha relación entre registro y catastro. El Flurbuch, es una especie de inventario de todos los predios que forman parte del Estado ... "Un registro topográfico y material de todas las heredades y parcelas en que se halla dividida la tierra"(13). se designan ubicación, superficies, medidas, colindancias y construcciones adheridas a los mismos. En tanto que el Grundbuch, es el registro de las mismas fincas considerando sus aspectos jurídicos, es conveniente hacer mención que en él se abre cuenta especial de fincas

(11) *Sánchez Madal*, *Revista*. ob. cit. p. 534.

(12) *ibidem*. p. 535.

(13) *Argentino I. Neri*. ob. cit. p. 453.

..."considerando a éstas como si en cierto sentido fueran entidades jurídicas independientes de las personas que adquieren algún derecho real sobre ellas, razón por la cual a cada finca se le abre su propio folio real y los asientos que en dicho folio se inscriban tienen fé pública completa, ya que la validez o nulidad de uno y otro no influye en la validez de la inscripción"(14), esta es una diferencia con respecto al sistema francés en donde se lleva cuenta a los propietarios, además de la distinción tajante que se hace entre la inscripción de muebles e inmuebles.

Además de que este singular sistema de registro, hace posible dos instituciones desconocidas en nuestro Derecho Civil:

a) La hipoteca puede subsistir indefinidamente, si no se ha cancelado, aunque se haya extinguido ya la obligación principal y aún cuando esto haya ocurrido por confusión, originándose así la llamada "hipoteca del propietario", y b) el propietario de un inmueble puede constituir hipoteca sobre éste aunque no exista entonces a su cargo una obligación personal, dando nacimiento así a una "deuda territorial".

1.3.4. SUIZO.

A pesar de una gran semejanza con el alemán, tiene sus peculiaridades, pues aunque la inscripción en el libro catastral es -

(14) Sánchez Machal, Ramón. ob. cit. p. 536

absolutamente obligatoria y a base de la solicitud y en estricto sentido el consentimiento formal acusa diferencia con el sistema alemán, por lo mismo que a pesar de la conformidad para llevar el registro, - es preciso tener título válido de tal suerte, encontramos que la ilegitimidad del derecho o la incapacidad del disponente malogra todo propósito de inscripción; es por ello que el Estado es responsable de - cualquier perjuicio resultante de los asientos fundarios.

Cualquiera que sea, las bondades del registro son evidentes: registro parcelario del inmueble en una hoja doble en el cual se designa el número de inscripción, se consigna el inmueble sobre el - plano con la ilustración de todos los antecedentes jurídicos del inmueble sin excluir por supuesto los correspondientes al funcionario - que autorizo la escritura; plano inmobiliario sobre la base de la men sura oficial; espacio tabular en la hoja del registro para las anotaciones de los derechos reales que se otorguen por el propietario, o que deban efectuarse en virtud de ciertas situaciones legales; registro local y jurisdiccional sobre cada distrito y responsabilidad del Estado por todo perjuicio resultante de los asientos; ello sin perjuicio de los recursos contra funcionarios o empleados que hayan cometido irregularidades en el ejercicio de su cargo.

El Registro Inmobiliario instituido por el Derecho Civil - Suizo es de tipo germánico. Desde el punto de vista de su organización, pertenece al sistema de los llamados "registros reales", pues - la unidad registral esta constituida por el inmueble. En lo que respecta a los efectos que otorga la inscripción, según el maestro Roca Sastre, se trata de un registro que otorga a sus inscripciones una -

presunción de exactitud (lo que se conoce como fe pública registral).-- Se acerca al derecho alemán en cuanto a la inscripción es constitutiva y se aleja de éste, en cuanto a que ella encuentra su fundamento en el acto causal y no reconoce el principio de abstracción de la causa, como el sistema alemán.

Hay dos sistemas que se deben de diferenciar en el sistema Suizo:

La inmatriculación como elemento material del Registro y la inscripción que refleja el aspecto propiamente jurídico.

- a) La inmatriculación se hace previo levantamiento de un plano, recibiendo cada inmueble una hoja y un número de orden en el libro respectivo. Este paralelismo entre el Registro y el aparato catastral es una de las piezas más perfectas del sistema.
- b) La inscripción es constitutiva y necesaria para la transmisión del dominio y demás derechos reales por negocio jurídico. Dice el artículo 971 apartado primero del Código Civil Suizo: "Todo derecho cuya constitución este legalmente subordinada a una inscripción en el Registro de la propiedad, no existe como derecho real si esta inscripción no se efectúa". Añade el art. 972, apartado primero "Los derechos reales nacen, toman su rango y reciben su fecha por la inscripción en el libro mayor".(15)

(15) Díaz González Vergara, Rodolfo. Curso de Derecho Registral. Editorial Facultad de Jurisprudencia, UPEM. México 1980. p. 63.

No es necesaria la inscripción para la adquisición de la - propiedad y otros derechos reales por ocupación, sucesión, expropia-- ción forzosa, ejecución forzosa, resolución judicial, accesión, régi-- men matrimonial, comunidad y sociedad. El derecho se adquiere en es-- tos casos antes de la inscripción, pero el titular, para poder dispo-- ner de ese derecho necesita inscribirlo previamente cumpliéndose así el principio de inscripción previa, continuidad registral o tracto su cesivo.

En el Derecho Suizo, la transferencia de la propiedad, la - constitución de derechos reales y hasta su extinción, dependen del ac to jurídico causal, y resultan del cumplimiento de una obligación asu mida por el titular del derecho inscrito en el Registro.

Se aparta el sistema suizo del alemán en cuanto a la regula-- ción de la presunción de buena fe. En el sistema alemán la mala fe - comprende sólo el hecho positivo del conocimiento real de la inexacti-- tud registral.

En el Derecho Suizo se extiende también al hecho negativo - del desconocimiento cuando éste sea imputable al sujeto. Dice el artí-- culo 974 del Código Civil Suizo: "Cuando un derecho ha sido inscrito_ indebidamente la inscripción no puede ser invocada por el tercero que ha conocido o debido conocer sus vicios. La inscripción se entiende - debidamente, cuando ha sido extendida sin derecho o en virtud de un - acto jurídico no vinculante. Aquel cuyos derechos reales hayan sido - perjudicados, puede invocar directamente contra el tercero de mala fe la irregularidad de la inscripción".

1.3.5. AUSTRALIANO.

Nos adentramos en el análisis de este sistema en virtud, de que es el Acta Torrens el antecedente de la Inmatriculación Administrativa tal como hoy se conoce, por lo que es de interés cual fue el origen inspirador del mencionado sistema y sus características, así como ventajas y deficiencias del mismo.

El sistema Torrens es de inspiración g^ermanica y fue instaurado en Australia por la llamada Real Property Act o Acta Torrens, designación esta última, realizada en homenaje a su creador Coronel Sir Robert Torrens, quien fue director de Aduanas en Australia del Sur y después Director General del Registro de la Propiedad en el mismo lugar. El sistema le fue inspirado por las costumbres de las ciudades hanseaticas(16) y es una reminiscencia del regimen de publicidad adoptado en las transmisiones de dominio de los buques.

Este sistema se adoptó por vez primera en Australia del Sur mediante Ley del 2 de Junio de 1853, extendiéndose posteriormente a los demás territorios australianos y habiendo tenido aplicación también en otros países, particularmente en el norte de Africa y en algunos Estados de la Unión Americana.

De acuerdo con el Acta Torrens la inmatriculación de los inmuebles no es obligatoria, pero una vez practicada, da validez a las relaciones jurídicas reales inmobiliarias. Pareciera, sin embargo

(16) Cfr. Argentino I. Neri. op. cit. p. 468 y Díaz González Vergara, Rodolfo. op. cit. p. 63.

que ha sido tal el éxito del sistema australiano, que un elevado porcentaje de las tierras se han inmatriculado e incorporado a dicho sistema. Este sistema es constitutivo absoluto con título real de fuerza probante o eficacia jurídica formal o substantiva, cuando la inscripción es un elemento legal para que las adquisiciones derivadas del tráfico jurídico tengan existencia y validez tanto entre partes como frente a terceros.

Entre las ventajas que se le conceden se encuentran la de simplicidad, rapidez y seguridad en las operaciones de tráfico. La garantía del Estado que responde en absoluto del título que expide, convirtiéndose en asegurador de la propiedad registrada, y en fondo de indemnizaciones para el caso de reclamaciones de terceros perjudicados. Ya que el título es eficaz contra quien quiera, aunque se pruebe lo ilegal de la inscripción, en éste último supuesto, el Estado deberá de responder por la inscripción, errada a través del fondo de indemnizaciones, es por ello que inspira confianza y facilita las relaciones que tengan por objeto dichos bienes registrales.

El título real que expide el Registrador en cada inmatriculación proporciona una gran facilidad y seguridad en las transacciones inmobiliarias futuras pero el ingreso de una finca en el registro está sujeto a numerosos requisitos que tienden a comprobar el derecho del solicitante y la ubicación del inmueble mediante planos y descripción detallada de los elementos físicos componentes. Es decir, que quien pretenda acogerse al registro no tiene más que dirigir una solicitud al efecto, acompañando los títulos correspondientes. Un doble y complejo examen topográfico y jurídico, sigue a esa pretensión. Acreditada así la legalidad de la solicitud se ordena todavía una publicación en el periódico oficial para que los terceros interesados deduz---

can en tiempo las acciones que crean pertinentes aducir contra la pre-
tensión de inmatriculación del solicitante. Si nada se observa, se --
practica la inscripción y se entrega al interesado un certificado que
viene a ser su título definitivo. Este título sólo es atacable por --
fraude o error de matrícula, o sea al practicar la inscripción su va--
lor probatorio es absoluto entre partes y frente a terceros.

Como la inscripción es elemento constitutivo de existencia -
entre las partes y frente a terceros, en forma parecida al sistema gér-
manico de constitución absoluta respecto de adquisición de inmuebles -
derivados de comercio jurídico, lo registral generalmente coincide con
lo real, salvo las excepciones de fraude y error ya mencionadas.

El título real puede ser transmitido en propiedad o en garan-
tía mediante endosos certificados por el mismo registrador o por fun-
cionario público, en forma expedita y sencilla que garantiza la seguri-
dad de la operación efectuada.

El Coronel Torrens concedía gran importancia a la particula-
ridad de la existencia de una sola oficina central que permita la con-
centración de todas las operaciones en manos expertas. El Registrador_
General presidía una comisión formada por él y dos comisarios para la
decisión definitiva de las inscripciones y cancelaciones; estaba auxi-
liado además por peritos en Derecho y por topógrafos; los libros se -
forman cronológicamente por orden de matrícula.

Este sistema como todos ha sido objeto de crítica favorable_
y desfavorable. Su autor señala las siguientes ventajas: eliminó la -
inseguridad, haciendo seguras las transacciones e irrevocables los tí-

tulos; redujo el costo y el tiempo para realizar dichas transacciones introdujo la claridad y la precisión en las mismas; simplificó los -
 tratos de comercio jurídico; protege a los adquirentes contra frau-
 des; restituye su valor a las fincas despreciadas en el mercado por -
 su titulación deficiente; disminuye notablemente el número de pleitos
 sobre la propiedad territorial e indemniza a los terceros perjudica-
 dos a no restituir la propiedad perjudicada. El defecto principal que
 se atribuye a este sistema es el de que puede perjudicar los intere-
 ses de los verdaderos propietarios; también se le acusa de movilizar_
 con mucha facilidad la riqueza territorial y por último, el de que -
 una sola oficina central sería insuficiente para la marcha regular de
 los cientos de miles de operaciones que se registren con motivo de -
 los bienes inscritos.(17)

1.4. PRINCIPIOS REGISTRALES.

Tanto la doctrina como la legislación hacen referencia a -
 una serie de principios que gobiernan al procedimiento registral, aun
 que su fuente directa e inmediata, la tenemos en la Ley vigente.

Son los principios registrales el resultado de una exégesis
 que hacemos de los preceptos legales sobre el Registro Público. Por -
 eso dice el maestro Roca Sastre "que los principios son las orienta

(17) Cfr. Castro Marroquín, Martín. Derecho de Registro, su Reorganización y Unifica-
 ción. Editorial Porrúa, México 1962. p. 136.

ciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sistematización o condensación del ordenamiento jurídico registral".(18)

Por tanto, los principios registrales nos sirven de guía, - economizan preceptos y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.

En general, se mencionan como principios registrales los siguientes:

- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| a) Publicidad. | f) Tercero Registral. |
| b) Inscripción. | g) Tracto Sucesivo. |
| c) Especialidad. | h) Rogación. |
| d) FÉ Pública Registral. | i) De Prioridad. |
| e) Consentimiento. | j) Legalidad o de Calificación |

1.4.1. PUBLICIDAD.

Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad que fue creado para - dar seguridad jurídica a terceros adquirentes de buena fe, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que las restrinjan.

(18) Carral y de Teresa, Luis. ob. cit. p. 245.

El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias de los mismos. Cuando se trata de bienes inmuebles, - la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público pues la simple posesión o la celebración de un contrato, no otorgan - seguridad jurídica frente a terceros.

La publicidad desde sus orígenes como ya lo hemos visto tenía por objeto dar a conocer el derecho en cuanto a los bienes inmuebles, para que de ese modo pudiera ser respetado. Ya que en general - advertimos que para ser obedecido, se daba a conocer "a todo el mundo".

En este sentido la publicidad tiene como finalidad impedir que los actos jurídicos, objeto de inscripción permanezcan ocultos, - evitando de esa manera que el contratante de buena fe adquiriera sin - consentimiento, cargas que pudiera soportar la propiedad.

Tal como lo manifiesta el Maestro Raúl R. García Coni: "La publicidad es la razón de ser y objetivo fundamental de los registros inmobiliarios, puesto que éstos nacieron para combatir el clandestinismo, pero en su evolución han superado la etapa meramente publicista y su tesis comprende también otros efectos como la oponibilidad a terceros, la reserva directa e indirecta de prioridad, la prevención sobre negocios no concretados, el valor supletorio del asiento inscriptivo, etc".(19)

(19) García Coni, Raúl. Derecho Registral Aplicado Editorial Librería Jurídica, Argentina 1972. p. 105.

En este orden de ideas nos encontramos con otra consecuencia de la publicidad que consiste en que el titular de derechos no inscritos, no puede prevalerse contra el derecho inscrito de terceros que haya adquirido de buena fe y a título oneroso. Por esta razón, cuando se practica una inscripción toda persona tiene derecho a enterarse de su contenido, así como también de todo documento existente en los archivos y obtener además, las certificaciones o constancias escritas de lo que estime pertinente.

Por otra parte es necesario mencionar el artículo 3009 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: "El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley"; y su correlativo artículo 2861 del Código Civil vigente en el Estado de México, prescribe: "No obstante lo dispuesto en el artículo 2860 (la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes), los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos".

Cabe aclarar que es tercero de buena fe quien sin intervenir en un acto o contrato, tiene sin embargo, en relación con la cosa

que ha sido objeto del acto, un derecho adquirido por título oneroso amparado por una inscripción derivada de otra proveniente de una serie no interrumpida de inscripciones que como veremos es el principio de tracto sucesivo.

La inscripción podrá ser en perjuicio o en beneficio de — los terceros que resulten interesados, pero nunca debe ser en perjuicio de los verdaderos sujetos activos acreedores de los derechos inscritos, legítimos por el poder Público, quienes en cumplimiento de la ley se han acogido a los beneficios del Registro correspondiente con anterioridad a los terceros.

Al respecto mencionamos un ejemplo que nos proporciona el maestro Martín Castro:

"Así por ejemplo: "A" es dueño de un inmueble con título inscrito a su favor; "B" indebidamente, en perjuicio de "A" y sin su consentimiento, vende ese inmueble a "C" quien logra con artimañas inscribir su título que después transmite a "D" en el Registro en contra y en perjuicio de "A", bien puede resultar también perjudicado "D" por otros registros indebidos futuros, pagando con la misma moneda, y así sucesiva e indefinidamente. En el ejemplo anterior debe sostenerse a "A" en el Registro quien es el verdadero dueño en virtud de su título inscrito con anterioridad, no declara nulo, e indemnizarse a "D" por el Estado, al anularse su operación de compra y cancelarse la inscripción correspondiente por orden judicial. El Registro no puede volver bueno lo que es malo en su origen; por eso y en caso de nulidad judicialmente declarada de los derechos, títulos e inscripciones de los terceros de buena fe, que hubieren adquirido onerosamente de quienes aparezcan en el Registro con derecho para transmi-

tir, debe mantenerse el título bueno primordialmente inscrito en el Registro e indemnizar por el Estado al tercer adquirente por los daños que hubiere sufrido, dada su buena fe al haber confiado en el Registro.

La indemnización es la consecuencia jurídica por la violación a la ley registral de orden público cometida por el Estado, con motivo del registro indebido, obligado a respetar dicha ley. El Estado debe responder subsidiariamente de los daños causados por sus funcionarios, en el ejercicio de las funciones que les estén encomendadas a éstos. (20)

Ahora bien, el principio de publicidad puede examinarse desde los puntos de vista material y formal.

La publicidad material; está concebida como los derechos que otorga la inscripción, como son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Encontrándose el fundamento legal en el Código Civil vigente en el Distrito Federal, en el numeral 3007 que a la letra dice: "Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero"; así lo señala a su vez el artículo 2859 Párrafo Segundo del Código Civil vigente en el Estado Libre y Soberano de México.

(20) Castro Macrogriñ, Martín. op. cit. pp. 101 y 102.

1.4.2. INSCRIPCIÓN.

"Inscripción proviene del latín "inscripto", que significa - consignación gráfica de algo, para su constancia y recuerdo. En el sentido estrictamente jurídico es el asiento principal definitivo y completo, que da constancia en el Registro de la Propiedad de una situación real o personal sobre inmuebles. Es decir, es la constatación o - expresión formal y solemne hecha en los folios del Registro, de los hechos y de los actos que por su naturaleza pueden tener acceso al mismo. También por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público, esto es el acto mismo de inscribir, que deberá constar en el folio correspondiente de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros".(21)

Cabe mencionar que la solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad nunca va a ser de oficio sino que es un acto potestativo y rogado, la transmisión de la propiedad se verifica - por mero efecto del contrato sin necesidad de la tradición o de su inscripción, sin embargo para que sea oponible frente a cualquier tercero siempre será necesaria su inscripción correspondiente. Es decir, los derechos nacidos extrarregistralmente al inscribirse, adquieren firmeza y protección por la presunción de exactitud de que son investidos - por la fuerza probatoria que el registro les da.

Al respecto Ramón Sánchez dice: "Mas bien se trata aquí del principio de la oponibilidad, por cuanto que los efectos del acto jurídico de que se trata no pueden perjudicar a terceros, a menos que -

(21) Colín Sánchez, Guillermo. op. cit. pp. 17 y 82.

se haya registrado, y como una cuestión que atañe a la frustración — del contrato y a la vez también a la relatividad de los contratos(22)

En efecto la inscripción en el Registro Público tiene efectos declarativos ya que sólo publica la existencia del derecho real — de que se trata y que nació de un acuerdo extrarregistral, es decir, — no tiene dicha inscripción un efecto constitutivo como en el sistema — australiano donde aún sin que existiera el acuerdo de transferencia — la inscripción es inatacable, ni tiene tampoco un efecto sustantivo — como en el sistema germánico donde se hace alusión al acuerdo de — transferencia.

Ahora bien, en el folio real se asientan: inscripciones en el sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, avisos — notariales y asientos de presentación. En cada folio se concentran — las características de la finca, su titular, los gravámenes y notas — preventivas.

Al respecto el Maestro Bernardo Pérez comenta: "Por su parte el artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad describe los folios de la siguiente manera:

"La finca, el bien mueble o persona moral, constituye la unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos indican.

(22) Sánchez Madal, Ramón. op. cit. p. 546 y 547.

"El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes, las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren publicidad.

"Las hojas que integran el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha clave de operación, el asiento y firma del registrador".(23)

En la segunda parte del folio se asientan las hipotecas, los gravámenes, y limitaciones de dominio a que están sujetas las fincas.

La tercera parte del folio se destina a las anotaciones preventivas las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador. Estas disposiciones las contempla el artículo 26 del Reglamento del Registro Público. Cuando se trate del registro de bienes muebles e inscripción de personas morales, está previsto que se abrirán nuevos folios con las mismas características que el real.

Por su parte Guillermo Colín manifiesta: "El denominado principio de inscripción se traduce en la materialización del acto de registro en los libros correspondientes, para que de ese modo produzca efectos jurídicos.

(23) Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral. p. 96.

En realidad, en buena técnica jurídica tampoco es un principio registral, porque corresponde a una forma procedimental señalada por la ley, utilizada para patentizar concretamente el acto cuando éste ha reunido los requisitos legales necesarios".(24)

1.4.3. ESPECIALIDAD.

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Antiguamente existían las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor. No se determinaba que bienes integraban la garantía y por cuanto respondía cada uno de ellos; pero ahora nuestro Código Civil en los artículos 2919 y 2913, obliga cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, a determinar el monto que corresponde a cada una de ellas. También establece que si un predio es fraccionado se "repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones".

Respondiendo a este principio, cuando un predio es subdividido o fraccionado, o se constituye el régimen de propiedad en condominio, se debe abrir un folio para cada uno de los departamentos resultantes y locales en condominio, en el que se describan sus características particulares. También se le ha llamado a este principio de determinación por que la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos.

(24) Colín Sánchez, Guillermo. op. cit. p. 82.

Es decir, obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscritos.

Este principio registral se encuentra regulado jurídicamente por el artículo 2906 del Código Civil para el Estado de México, -- que a la letra dice:

"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 monto indeterminado; -- y los réditos si se causaren, y la fecha desde que deban correr.

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

dos , 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".

Asimismo, no cabe afirmación más expresa y mas clara del principio de especialidad. La finca es el centro del registro: a cada finca se le destina un registro especial, que se abre con la primera inscripción. Todas las inscripciones posteriores, anotaciones y cancelaciones referentes a la misma finca se efectuarán en ese registro particular, unas a continuación de otras. De ese modo, todas las vicitudes jurídicas de la finca se reflejan en el cuaderno registral que se le destina. Los asientos relativos a ella se enumerarán correlativamente y los firmará el registrador.

Por su parte Guillermo Colín manifiesta: "La especialidad, la hace consistir en la precisión, determinación o individualización del bien objeto de los derechos, del titular de los mismos, etc., En este caso, se trata no de un principio, propiamente dicho sino de requisitos indispensables para la inscripción del acto jurídico; de lo contrario tendríamos que elevar a rango jurídico de principio registral a todo lo exigido por el Reglamento para el registro de las operaciones previstas por dicho ordenamiento jurídico."(25)

(25) *Ibid.*

Ya que se toca el punto del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en su artículo 63 reza:

I. Para determinar la situación de las fincas se expresará, de acuerdo con los datos del documento, Delegación en la que se ubiquen, nombre del predio si lo tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; y la calle y número o los del lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral;..."

En este sentido el Maestro Ramón Sánchez comenta: "El principio de la especialidad que consiste no sólo en la necesidad de determinar y concretar en la inscripción registral los créditos garantizados y las fincas gravadas cuando se trata de una hipoteca (2912), 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: su valor, la naturaleza del derecho, el acto jurídico que le dio origen, los nombres y generales de las personas que intervinieron en el acto, así como la fecha del título y el funcionario que lo autorizó (artículo 3061 del Código Civil y 137 del Reglamento)". (26)

FINCA.-- El registro se lleva por fincas o sea que es de folio real que como hemos visto consiste en que en un solo documento llamado folio que no es otra cosa que una hoja de papel en el cual se puede conocer la situación de la finca, el nombre de su titular, los gravámenes así como las anotaciones preventivas.

(26) Sánchez Medel, Ramón. op. cit. p. 549.

Al respecto el autor José Luis Pérez manifiesta: "En sentido lato, el principio de especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la organización del registro sobre la base de la unidad registral finca. En sentido estricto, se circunscribe al segundo aspecto, prescribiendo que a cada finca se le destine una hoja registral propia". (27)

Es decir, que la unidad básica o fundamental la constituye la entidad denominada finca.

En la hoja registral destinada a cada finca, se concentra su historial jurídico. Esta hoja recibe el nombre de folio real, expresión en sentido figurado, ya que comprende varios folios que forman un verdadero cuaderno registral.

DERECHO.-

Por lo que toca a esta cuestión cabe precisar que ante la presencia de figuras jurídicas como la venta, la hipoteca, el usufructo, puede conocerse cuáles son las consecuencias jurídicas del acto celebrado lo que nos conduce a determinar la naturaleza del derecho inscrito.

(27) Pérez Lasala, José Luis. Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Depalma. Buenos Aires 1965. p. 105.

Sin embargo, la inscripción de figuras como el fideicomiso, cuya razón de ser tiene su origen en el hecho de hacer factible la realización de diversos actos que no entran dentro de los moldes clásicos, ya que puede tener contenidos variadísimos por los cuáles no podemos hablar de un prototipo de fideicomisos ya que en cada caso se indican las estipulaciones necesarias para lograr los diversos fines que tratan de alcanzar.

Es necesario mencionar que el fundamento legal por lo que toca a este punto de precisar la naturaleza del derecho inscrito, lo encontramos en el artículo 3061 del Código Civil que se refiere a las circunstancias que deben contener los asientos de inscripción en su fracción segunda dice: "II, La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate".

Y la aplicación del principio de especialidad la encontramos al tener como finalidad precisar la naturaleza, amplitud y contenido de los derechos que se inscriben.

SUJETO.-

Indudablemente los derechos reales que son inscritos en el Registro Público de la Propiedad deben ser ejecutados por la persona que llamamos titular, razón por la cual resulta necesario individualizarla, precisando en su caso las partes alcuotas que corresponden a los distintos titulares.

En el campo del Derecho registral las personas interesan como titulares de derechos inscritos, sin embargo a veces pierde to-

talmente su condición de tal y se transforma en "tercero" cuando el registro lo reemplaza por un sucesor universal o singular confectando el correspondiente asiento sustitutivo y dando de baja la inscripción anterior.

En otras situaciones la titularidad no desaparece pero sufre menoscabo al coexistir con otra titularidad sobreviniente por ejemplo: dominio afectado por otros derechos reales o embargos, o bien hipotecas.

Al respecto el Maestro Raúl García Coni comenta: "En cualquiera de los supuestos los sujetos negociables si el acto inscribible es bilateral, o unilateralmente los acreedores y deudores, deben estar perfectamente identificados para que el registro sepa a ciencia cierta a quién deja de proteger".(28)

Cabe señalar que el registrador se concreta a aceptar las manifestaciones volitivas de los sujetos negociables que resultan de documentos auténticos, por lo tanto no es responsabilidad del registro la tarea identificatoria, pero sí la de verificar que los datos aportados son suficientes para su cotejo con los ya registrados y para la confección de los nuevos asientos.

Asimismo, del derecho que se trata de registrar, consecuentemente también el titular, van a ser variables y además se extinguen pero mientras existan, deben vincularse estrechamente con la base inmutable de registro que es la finca.

(28) García Coni, Raúl. op. cit. p. 201.

1.4.4. FE PUBLICA REGISTRAL.

La fe es creer en lo que no se ve. La fe pública es un conjunto de afirmaciones que objetivamente estamos obligados a aceptar - como verdaderas los miembros de una sociedad en acatamiento a los preceptos legales que así lo ordenan. Y estamos obligados a creer porque es imposible que estemos presentes en todas las relaciones jurídicas que diariamente se generan. Por esto "...se ideó el sistema de investir a una persona de una función autenticadora, de modo que al expedir un documento, pudiera decirse que estaba presente el Estado mismo puesto que en nombre de ésta obra".(29)

Tradicionalmente el individuo investido de fe pública por el Estado es el Notario y disfruta simultáneamente de una fe pública originaria y derivada. Entendiéndose por la primera la que se da cuando el hecho se trasladó al papel directamente, es decir, cuando el hecho se está generando. Mientras que en la segunda, el fedatario no actúa sobre hechos directos, sino sobre otros documentos preexistentes.

De esta última está provisto el Registrador cuando hablamos de fe pública registral y hacemos hincapié en que actúa sobre documentos ajenos, pero con vistas a una publicidad "erga omnes". Y aquí radica la diferencia entre uno y otro: mientras que la actividad del Notario es el ejercicio privado de funciones con un alcance público, el Registrador efectúa una función totalmente pública, que atiende a los intereses del Estado, más que de los particulares.

(29) Carral y de Teresa, Luis. op. cit. p. 52.

1.4.5. CONSENTIMIENTO.

La protección que otorga el registro a quienes tienen derechos inscritos se traduce básicamente en que nadie puede ser dado de baja de los asientos registrales sin que medie su consentimiento expreso o tácito, o por disposición judicial.

Esto es para que exista una modificación en los asientos -- del Registro Público de la Propiedad es indispensable la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya.

El principio de consentimiento puede analizarse desde dos - puntos de vista, el primero se refiere al acto jurídico que dá origen es decir la causa de la inscripción; cuando se trata de actos bilaterales lógicamente requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento, ahora bien el - segundo aspecto es por lo que toca a los efectos registrales que puede ser la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho y para que se anote o se inscriba en el Registro es necesario el consentimiento del titular o de quien lo represente o sustituya en cuyo caso sólo será por orden judicial.

Al respecto el artículo 3037 dice: "Los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en caso de pagos o por sentencia judicial.

Esto es que sólo cuando el representante del titular prueba que la solicitud de cancelación es consecuencia de un pago efectuado conforme a un acto celebrado a título oneroso, es decir, que el menor o incapacitado ha recibido un pago a cambio de la extinción del derecho que cesa desde el punto de vista registral como efecto de la cancelación de la inscripción.

Respecto al principio del consentimiento Carral y de Teresa dice: "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".(30)

En opinión de Roca Sastre: "El principio de consentimiento se funda:

1).- En una diferenciación formal o expresa entre el negocio obligatorio (acto causal) y el negocio dispositivo (acuerdo de transferencia).

2).- En la regulación específica del negocio dispositivo como negocio abstracto, o sea inicialmente desconectado de su causa jurídica y en el cual se concreta el juego o energía transmisoria.

(30) Carral y de Teresa, Luis. op. cit. pp. 245 y 246.

Quando un sistema adopta como elemento básico este negocio - abstracto de disposición, se dice que sigue el principio de consentimiento: (31)

Este principio se aplica plenamente en los países que siguen el sistema constitutivo en el que se distingue entre el título y el modo.

El título que es el negocio jurídico que se celebra con la intención de transmitir la propiedad y el modo que es la tradición o el acto por el que se materializa la transmisión de la propiedad que se lleva a cabo con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y es por esta razón que requiere del consentimiento expreso del titular registral para la modificación del asiento.

En este sentido cabe señalar que el principio está claramente expresado en el texto del artículo 2881 del Código Civil vigente en el Estado de México que a la letra dice: "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado queda extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad".

(31) Roca Sastre, Ramón M. Instituciones de Derecho Hipotecario. Tomo III. Editorial Bosch. Barcelona. p. 695.

1.4.6. TERCERO REGISTRAL.

El Maestro Bernardo Pérez comenta: "Se llama tercero registral a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho fue adquirido del que aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito - su derecho es oponible y preferente a cualesquiera otro titular con - derecho anterior no inscrito.

Se distingue al tercero registral del tercero negociante este último es aquél que no ha sido parte ni causahabiente de un contrato, siguiendo el principio res inter alios acta.

Las características del Tercero Registral son:

- 1).- Que haya inscrito un derecho;
- 2).- que este derecho lo haya adquirido de quién aparece - como titular legítimo de acuerdo con los datos que - ofrece la publicidad del Registro Público de la Propiedad;
- 3).- que sea de buena fe, esto es, que no haya conocido - los vicios en las anotaciones y asientos del Registro, si las hay;
- 4).- Que haya adquirido su derecho a título oneroso. En caso de conflicto de derechos entre un adquirente a título oneroso y uno a título gratuito, se le dará preferencia al primero".(32)

(32) Pérez Fernández del Castillo. op. cit. p. 74

1.4.7. TRACTO SUCESIVO.

Se entiende por tracto el espacio que media entre dos lugares, o el lapso que transcurre entre dos momentos. Si el recorrido entre ambos puntos del espacio o del tiempo se efectúa ininterrumpidamente, el tracto será continuo.

Para analizar este principio es menester conocer las opiniones doctrinales: al respecto Carral y de Teresa comenta: "Es un principio de sucesión de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular quede inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él. Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana".(33)

Para el autor Guillermo Colín Sánchez: "El principio de -- tracto sucesivo y continuo, según se afirma, se caracteriza por la -- protección en cuanto a cualquier cambio del estado jurídico del derecho o derechos inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular".(34)

Este principio quiere decir que la serie de inscripciones -- que constituyen la historia de una finca han de formar una cadena sin solución de continuidad de modo que el adquirente en una inscripción -- tiene que figurar como transmitente en la siguiente.

(33) Carral y de Teresa, Luis. op. cit.

(34) Colín Sánchez, Guillermo. op. cit. p. 83.

Este principio tiene dos excepciones:

1. Cuando el Registro Público de la Propiedad se creó en 1870 quedó abierto para inscribir la posesión y la propiedad existentes en aquella época, a dichas inscripciones se les denominó "primera de la finca" y es a partir de ese momento que empieza a aplicarse el principio del tracto sucesivo.
2. Cuando se dá la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble al Registro Público de la Propiedad.

Al respecto el Código Civil hace alusión al principio de tracto sucesivo en su artículo 2870, que a la letra dice: "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constatar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que va ya a resultar perjudicada por la inscripción al no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación".

Por otra parte, en caso de embargos y acciones contradictorias sobre derechos reales inmobiliarios tendrá que ser parte en el juicio, el titular registral del derecho sujeto a conflicto. Por ejemplo es ineficaz una sentencia dictada en un juicio de otorgamiento y firma de escritura pública en el que el demandado no era el titular registral de la finca.

Dentro de este principio también se dá el tracto breve que es un procedimiento que la ley prevé como una posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita en una segunda, por --

ejemplo: Un albacea, que en su carácter de liquidador del patrimonio del de cujus con el consentimiento de los herederos o bien con autorización judicial, enajena algún inmueble del haber hereditario, entonces no es necesario que previamente se inscriba el predio a nombre de los herederos para posteriormente realizar la venta.

El hecho de evitar una inscripción previa de carácter transitorio que venga a entorpecer el procedimiento registral es la ratio legis de esta disposición.

En este orden de ideas es importante mencionar que el trato abreviado es una cualidad exclusiva de aquellos registros cuya inscripción tiene carácter declarativo al reconocer la realidad jurídica extrajudicial.

1.4.8. ROGACION.

Los actos o negocios jurídicos se llevan a los folios del Registro, en virtud de instancia de parte, y sólo excepcionalmente se realizan de oficio. No obstante con que llegue a conocimiento del Registrador la realización de actos o la consumación de hechos que alteren la situación hipotecaria de una finca, sino que será precisa una manifestación de voluntad por parte de los interesados para que el encargado del registro proceda a practicar las operaciones correspondientes.

En otras palabras nos encontramos con la situación jurídica en virtud de la cual para que se lleve a cabo una inscripción en

el Registro Público de la Propiedad deben ser los interesados quienes soliciten se practique el asiento correspondiente.

En efecto, la mayor parte de los registros son de instancia obligatoria, pero ésta se impulsa a requerimiento de parte o rogación y no de oficio. No obstante a veces el Registrador debe proceder como cuando da de baja las inscripciones que han caducado por mero transcurso del tiempo o cuando un asiento provisorio se substituye por uno definitivo, o cuando se matricula de oficio un inmueble incorporándolo al sistema de folio real.

La rogación se requiere también para el examen de los libros registrales o para obtener certificaciones sobre los asientos correspondientes.

En nuestro derecho se adquiere el dominio y los demás derechos reales sin necesidad de que los correspondientes títulos se inscriban en el Registro Público de la Propiedad y como obligada consecuencia de este criterio rige la libertad de los interesados para solicitar o no la inscripción.

En este sentido debemos cuestionarnos si el principio de rogación o instancia es un verdadero principio registral o sólo es la manifestación práctica de que nuestro derecho no impone la inscripción como obligatoria o al menos necesaria.

Por su parte el Código Civil en el artículo 2869 dice: "La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realizará siempre a petición de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción de los derechos reales, posesión, gravámenes y limita-

ciones de dominio".

Una vez inscrito el documento debe ser devuelto al que solicita la inscripción, en caso de ser desechada, dicho documento se devuelve con la anotación respectiva.

1.4.9. PRIORIDAD.

Sin duda alguna uno de los pilares de la seguridad proporcionada por el Registro Público de la Propiedad es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en el inscrito o anotado preventivamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al Registro.

Bajo el apotegma latino "qui prior est tempore potior est - jure" que significa primero en tiempo primero en derecho, en materia registral se traduce en "el que es primero en registro es primero en derecho"; de aquí que la actividad de los interesados en cuanto al tiempo, tiene una influencia decisiva en la adquisición o pérdida de los derechos o de la preferencia entre ellos. Lo que importa en la contratación inmobiliaria no es la fecha del título, sino la de su presentación en el Registro.

Por otra parte es obvio pero fundamental que existe en la impenetrabilidad registral, es decir, que dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar un mismo lugar y preferencia. Pueden coexistir derechos iguales pero con preferencia distinta o como lo llama la

doctrina, con rango diferente.

Quando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción entra en acción el principio de prelación o prioridad, por ejemplo, en dos compraventas sobre el mismo inmueble o una hipoteca y una compraventa realizadas simultáneamente; será preferente para el registro o los terceros registrales la que se haya inscrito primero.

Así lo dispone el Código Civil para el Estado de México en su artículo 2120 que dice: "si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado..."

De vital importancia resulta mencionar el artículo 2834: "Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes pueden formar un concurso especial con ellos, y serían pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley"

Por lo que se refiere a la preferencia, el numeral 2864 del ordenamiento legal citado establece "La preferencia entre derechos reales sobre una finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público de cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 2867.

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

El establecimiento de las anotaciones preventivas, es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales. Estas se asientan en la parte correspondiente a anotaciones preventivas, cuando se trata de folio real. Dichas anotaciones preventivas tienen la ventaja de que si los hechos o actos consignados se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de la anotación.

Cuando un notario vaya a otorgar una escritura puede pedir que el Registro Público de la Propiedad, se hagan las anotaciones preventivas correspondientes. Nuestro Código siguiendo el sistema argentino, adoptó el sistema conocido como el primer aviso preventivo que se trata de una anotación solicitada con anterioridad al otorgamiento de una escritura en el certificado de libertad de gravámenes, para congelar el registro por el término de treinta días, a esta anotación se le denomina anotación preventiva notarial.

Al respecto el Código Civil en su artículo 2867 párrafo primero establece: la solicitud de libertad de gravámenes surte efecto de aviso preventivo, respecto de la operación que pretenda realizarse siempre y cuando tenga las siguientes menciones:

- 1) Nombre de los contratantes;
- 2) Tipo de la operación;

- 3) Finca de que se trate, y
- 4) Antecedente registral.

El registrador deberá formular la nota de presentación en la parte de anotaciones preventivas del folio real.

Indudablemente este aviso preventivo resulta de gran utilidad pues cierra la posibilidad de defraudación o engaño al adquirente, ya que durante la elaboración de la escritura y la obtención de certificados de gravámenes y demás documentos, que se requieren en estos casos, los embargos, enajenaciones o cualquier otra forma de modificación de los derechos derivados del registro resulta imposible ya que las inscripciones que se hagan de éstos embargos gravámenes, tomarán la prelación que le corresponda, conforme a la oportunidad de los avisos preventivos.

El segundo aviso preventivo, previsto en el segundo párrafo del artículo en comentario, o sea, el que dará el notario dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes al otorgamiento de la escritura, tiene efectos retroactivos a la fecha de presentación del primer aviso siempre y cuando éste segundo aviso ingrese al Registro Público de la Propiedad dentro de los treinta días siguientes a la presentación del primero. Para que se produzca este efecto retroactivo en lo que se refiere a la operación registrable, el notario deberá presentar el testimonio de la escritura respectiva dentro de los noventa días siguientes a la presentación del segundo aviso.

Este segundo aviso preventivo deberá contener:

- 1.- Los nombres de los interesados;
- 2.- La operación celebrada;
- 3.- La finca de que se trata;
- 4.- Número y fecha de firma de la escritura;
- 5.- Antecedentes registrales.

Siempre que existan juicios contradictorios sobre la propiedad o posesión de un bien inmueble, puede pedirse al Juez que ordene al registrador la anotación preventiva del estado contencioso en que se encuentra la finca.

Esta anotación surte efectos frente a terceros, de tal manera que el adquirente de la finca se da por enterado de que ésta se encuentra en estado contencioso, y en caso de adquirirla corre los riesgos del resultado del juicio, por ejemplo, si se inicia un juicio de prescripción adquisitiva en contra de un titular registral y se tiene la precaución de pedir al Juez, en el momento de presentar la demanda, que se anote en el Registro Público de la Propiedad esta circunstancia cuando se pronuncie la sentencia de prescripción y se inscriba surtirá sus efectos registrales desde el momento en que se hizo la anotación preventiva, teniendo por lo tanto la prelación y preferencia desde esa fecha.

1.4.10. LEGALIDAD.

Consiste básicamente este principio en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedi-

miento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez.

Ahora bien es importante conocer las opiniones autorales -- por lo que respecto a esta cuestión, así Carral y de Teresa dice: "Es te principio impide el ingreso al registro de títulos inválidos e imperfectos y así contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así porque conforme a él se presume que todo lo registrado, lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral".(35)

También el autor Carmelo Díaz comenta: "Si la publicidad en el registro tiene como fin promulgar y notificar el cuerpo social, quién es el dueño de los inmuebles o titular de los derechos reales, para que los respeten y se dirijan a él, y no a otra persona en las futuras relaciones de derecho, es absolutamente necesario que la relación dominal publicada sea verdadera y no falsa, esté ajustada a derecho y produzca plenos efectos jurídicos.

Por eso la publicidad tiene su complemento indispensable en la legalidad, o sea, en la necesidad de que los títulos que lleguen al registro estén revestidos de todos los requisitos que las leyes exigen para que sean perfectamente eficaces en derecho".(36)

(35) Carral y de Teresa, Luis. op. cit. p.249.

(36) Díaz González, Carmelo. Iniciación a los Estudios de Derecho Hipotecario. Tomo I Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1967.p. 213

Para comprender mejor este principio es necesario señalar en que consiste la llamada "función calificadora" que es aquella actividad que efectúa el registrador al verificar el título o documento que se pretenda inscribir. Este examen deberá ser de forma y de fondo, en forma personalísima sin presión alguna, analizando los elementos extrínsecos.

Cabe aquí el comentario del Maestro Bernardo Pérez: "A esta actividad se le llama "calificadora" y puede ser concurrente con la notarial y la judicial. Por ejemplo, cuando se constituye una Sociedad Anónima, el notario examina la legalidad del negocio jurídico y redacta la escritura; más tarde, es motivo de la calificación judicial con la intervención del Ministerio Público; finalmente el registrador la califica para su inscripción".(37)

Además de examinar si es un derecho inscribible o no, el registrador califica si el documento satisface las formas extrínsecas señaladas por la Ley; la capacidad de las partes; y la validez del acto o contrato.

La función calificadora la encontramos regulada en el Código Civil para el Estado de México en el artículo 2872 que a la letra dice:

"Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o

(37) Pérez Ramírez del Castillo, Bernardo. op. cit. p. 89

anotación; la que suspenderá 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 de interés público;
- V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;
- VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y
- VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llevar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.

Asimismo, el artículo 23 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México habla de las atribuciones de

los Registradores:

- I. Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales - preexistentes y de los ordenamientos aplicables;
- II. Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;
- III. Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;
- IV. Ordenar bajo su estricta vigilancia y supervisión que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma; y
- V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General".

Consecuentemente sólo pueden inscribirse los documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos establecidos por la Ley, principalmente en los siguientes:

- a) Los testimonios notariales que como sabemos son la copia en la que se transcribe la escritura o el acta, con la reproducción de los documentos que obran en el apéndice.
- b) Los documentos auténticos, por ejemplo: el decreto de expropiación, publicado en el Diario Oficial de la Federación.

c) las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica, por ejemplo: la sentencia de prescripción que para su inscripción no requiere ser protocolizada;

d) Los documentos que legalmente puedan otorgarse en contrato privado.

e) El contrato de sociedad y asociación siempre y cuando las firmas hayan sido ratificadas debidamente ante notario o Juez.

Se puede dar el supuesto de que no se esté de acuerdo con la calificación registral, la cual podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado podrá reclamarla en juicio (artículo 3022).

Finalmente, nos parece muy acertado el comentario de Guillermo Colín Sánchez: "En todo régimen de derecho y fundamentalmente tratándose de instituciones jurídicas, como el Registro Público de la Propiedad, la legalidad, como base de sustentación de todo su sistema está encaminada a impedir que sean objeto de registro las operaciones o actos que no satisfagan los requisitos obligados por las normas reguladoras de aquéllas. Esto significa que la función registral cumplirá su último fin de dar cábida únicamente a actos válidos y derechos perfectos; en fin, que revista la legalidad, que las haga eficaces, con vistas a garantizar los derechos legítimamente adquiridos por terceros, la operancia del crédito y en general, el denominado tráfico inmobiliario...

No es exagerado afirmar que la legalidad alcanza su culminación en el momento de calificar si el acto, es o no, inscribible en el registro. Sin duda, muchos otros actos característicos del procedimiento en cuestión, están gobernados por la legalidad y son de gran trascendencia; - empero, a nuestro juicio, en la calificación registral, se centra plenamente la legalidad, pues de no ser así, los fines del registro serían inconsistentes y además, degenerarían en el fundado temor de la inseguridad jurídica"(38)

(38) Colín Sánchez, Guillermo. op. cit. p. 84.

CAPITULO SEGUNDO

TITULOS DE PROPIEDAD.

- 2.1. ESCRITURA PUBLICA.
- 2.2. USUCAPION.
- 2.3. INFORMACION AD PERPETUAM.
 - 2.3.1. MEDIANTE INFORMACION DE DOMINIO.
 - 2.3.2. MEDIANTE INFORMACION POSESORIA.
 - 2.3.3. MEDIANTE LA INSCRIPCION DE DECRETO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DEL ESTADO.
- 2.4. INMATRICULACION JUDICIAL.

2.- TITULOS DE PROPIEDAD.

El título de propiedad, según el Diccionario de Joaquín Escribano, es "La causa en cuya virtud poseemos alguna cosa y el instrumento con que acredita nuestro derecho".(39) Del concepto antes citado, se desprenden dos aspectos, uno material que consiste en la causa en cuya virtud poseemos alguna cosa y otro, formal, que se refiere a el instrumento con que se acredita nuestro derecho.

Podemos afirmar que en sentido material título de propiedad es la causa por la que se posee o se es propietario de una cosa. Puede ser una acto entre vivos o por mortis causa y aún, por hechos jurídicos, a continuación se ejemplifica:

ACTOS INTERVIVOS O POR MORTIS CAUSA:

- * Contrato de compraventa voluntaria.
- * Contrato de compraventa forzosa:
 - a) Judicial, o
 - b) Administrativa.
- * Permuta.
- * Donación.
- * Mutuo.
- * Depósito Irregular.
- * Aportación a sociedad y asociación.
- * Fideicomiso.
- * Renta vitalicia.
- * Disolución de sociedad y asociación.
- * Transacción.
- * Dación en pago.
- * Cesión de derechos.

INTERVIVOS

(39) Cit. por Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Editorial Porrúa, México 1989. p. 221.

MORTIS CAUSA.

* Adjudicación:

- a) Intestamentaria.
- b) Testamentaria:
 - 1.- Herencia.
 - 2.- Legado.

HECHOS JURIDICOS.

* Prescripción:

- a) Usucapión.
- b) Prescripción:
 - 1.- Judicial.
 - 2.- Voluntaria.

Luego entonces, el título de propiedad en sentido formal, - es la forma que se le dió al mismo, si fue en contrato privado o en escritura pública, en sentencia judicial, en resolución administrativa o cualquiera otra, a continuación se ejemplifica lo anterior:

- * Documento Público:
 - a) Notarial (escritura).
 - b) Administrativo (remate y expropiación).
 - c) Judicial (sentencia de prescripción).
- * Documento Privado:
 - a) Ratificado: Inscrito, No Inscrito
 - b) No ratificado.

"El título traslativo de dominio sirve para adquirir la propiedad de la cosa. También significa causa o razón de algún derecho o de alguna pretensión; origen o fundamento de algún derecho o de alguna obligación; demostración auténtica del derecho que se tiene sobre algún bien, documento que justifica los derechos de una persona sobre algo.

Título primordial es el originario o primero por el cual se ha adquirido la propiedad o posesión de alguna cosa o de un derecho.- El diccionario de derecho privado, dice: del latín titulus, causa jurídica de alguna obligación o derecho, y en sentido más restringido - el documento en que una u otro se contiene."(40)

Para Guillermo Cabanellas, "título es el documento que acredita el dominio sobre alguna cosa". (41)

El texto del artículo 781 del Código Civil del Estado de México expresa en su último párrafo y define lo que debe entenderse por título; como la causa generadora de la posesión, y como ejemplo de ésta, presentamos una venta, contrato de promesa de venta, una donación una permuta e inclusive un recibo de pago, es decir, se trata de la causa generadora de la posesión necesaria para prescribir un inmueble y obtener título de propiedad, en sentido formal, en términos de lo dispuesto por los artículos 932 y 933 del Código Civil -

(40) Bellares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa. México 1980. p. 789.

(41) Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Editorial Heliasta. S.R.L. Buenos Aires, Argentina 1971. Tomo IV. p.242.

para el Estado de México.

A continuación y para los efectos que perseguimos en el presente trabajo, estudiaremos algunos títulos de propiedad en sentido formal, como son escritura pública, Usucapión, Información Ad Perpetuam (de dominio y posesoria), Inmatriculación Judicial, Mediante Decreto publicado en la Gaceta de Gobierno y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad.

2.1. ESCRITURA PÚBLICA.

Escritura en la acepción más comúnmente conocida es "El documento o instrumento en que se hace constar una obligación, un convenio o alguna declaración, mediante la firma de los que en el acto intervienen. Denominase escritura privada si en ella no interviene notario o persona que de fé; y pública, si se otorga en presencia de éste y de los correspondientes testigos. Así puede decirse que la escritura es, en general, todo escrito o documento que se hace para que conste un acto jurídico".(42)

Nuestra Ley del Notariado para el Estado de México, establece en su artículo 61 el concepto legal de escritura pública:

ARTICULO 61.- Escritura es el instrumento original que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y que está autorizada con la firma y sello del Notario.

(42) Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina 1971 Tomo II. p. 96.

Se tendrá también como escritura el acta en el que se haga - un extracto del documento en que se consigne un contrato o acto jurídico, siempre que esté firmado por el Notario y por las partes que en él intervengan, en cada una de sus hojas, se agregue al apéndice y llene los requisitos que señale este capítulo. Dicha acta contendrá los elementos esenciales.

Además de que, para que pueda extenderse en el protocolo, - debe de cumplir con los requisitos que marca el artículo 62 del ordenamiento legal invocado con anterioridad que a la letra dice:

ARTICULO 62.- Las escrituras se redactarán con claridad, sin abreviaturas, salvo el caso de inserción de documentos y sin guarismos a no ser que la misma cantidad aparezca asentada con letras. Los blancos o huecos se cubrirán con líneas de tinta fuertemente grabadas, precisamente antes de que se firme la escritura. Al final de ella se salvarán las palabras pasando sobre ellas una línea que las deje legibles, haciendo constar al final de la escritura que no valen y que las entre-rrenglonadas sí valen. El espacio en blanco que pueda quedar antes de las firmas de las escrituras deberá ser llenado con líneas de tinta. - Se prohíben las enmendaduras y raspaduras.

La firma de la escritura es la manifestación del consentimiento de los otorgantes, una vez realizada no podrá modificarse la escritura, sino por resolución judicial que la ordene, según lo establece el artículo 68 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal

Guillermo Cabanellas, nos dice que escritura Pública es el documento autorizado por Notario u otro funcionario con atribuciones

legales para dar fe de un acto o contrato jurídico.

En la escritura pública se expresará el lugar y fecha en que se otorga, las partes que intervienen o a que se refiere, al hecho del cual se deja constancia o las manifestaciones o cláusulas que los interesados formulen. Deberá ser firmada por las partes, por el funcionario autorizante y por los testigos que se requieran.

"Toda escritura pública consta de las siguientes partes: comparecencia, exposición, estipulación y otorgamiento".(43)

Desprendido de lo anterior, podemos concluir que se entiende por escritura pública: el documento original asentado en el protocolo por medio del cual se hace constar un acto jurídico, que lleva la firma y sello del Notario.

La Doctrina y la Legislación han determinado la existencia de una diferencia esencial entre la escritura pública y el acta notarial, ya que aquella como se estudio refierese a actos y negocios jurídicos, mientras ésta contiene la descripción de hechos jurídicos y materiales.

(43) Cabanellas, Guillermo. op.cit. p. 97.

2.2. USUCAPION.

La usucapión se encuentra descrita en los artículos del 910 al 933 del Código Civil para el Estado de México.

"La usucapión o prescripción positiva es un medio de adquirir una cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinado. La palabra usucapión del verbo usucapir, viene del vocablo de capere y usu; coger, adquirir por el uso".(44)

El Código Civil mencionado con antelación, en su artículo 910 define a la usucapión y dice textualmente, "la usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes mediante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en éste código".

Conforme al artículo 911, la posesión necesaria para usucapir debe ser:

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

En lo que toca al primer requisito, el poseedor debe haber adquirido la posesión en virtud de un acto traslativo de dominio, necesariamente debe de existir una causa generadora de la posesión, como es el caso de un simple recibo, un contrato de compraventa, etc. - "un simple recibo ha dicho la Suprema Corte de Justicia, no tachado de falso, que ampara el precio de la operación de compraventa de un -

(44) De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones. Editorial Porrúa, S.A., México 1972. pp. 411 y 412.

inmueble... es medio probatorio, eficaz para acreditar que la posesión es en concepto de dueño, por haberse originado en un acto traslativo de dominio, así como también que es de buena fé. (45)

En lo tocante al segundo requisito, la posesión debe ser pacífica, sin haberse ejercido violencia al entrar en posesión del inmueble, es decir, que no se haya apoderado por la fuerza el bien poseído. En nuestro derecho, sólo el momento de la adquisición exige esta cualidad, es decir, debe entrarse a la posesión pacíficamente. Si después se hacen actos de violencia para defender la posesión o para recuperarla estos actos no vician la voluntad.

El tercer requisito, el poseedor debe ejercer sobre el inmueble una posesión de continuidad, por lo que no deberá abandonar por un tiempo el inmueble, y en tanto no sea interrumpida dicha posesión por alguno de los medios establecidos en el artículo 926 del Código Civil para el Estado de México, que establece:

ARTICULO 926.- El término de la usucapión se interrumpe:

- I.- Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa por más de un año;
- II.- Por la interposición de demanda u otro cualquier género de interpelación judicial hecha al poseedor.

(45) SCJ, XIX, 4ª parte, p. 176, 6ª Época; Amparo Directo 6603/57, 9 de enero 1959. Y sobre justo título, SCJ, XLVI, p. 117, 4 de abril, 1948. Comentada por Antonio De Ibarrola. op cit. p. 417.

Se considerará como no interrumpido el término para la usucapión por interpelación judicial, si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda.

III.- Porque la persona a cuyo favor transcurre el término de la usucapión reconozca expresa o tácitamente, por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien opere la usucapión.

El efecto de la interrupción es inutilizar todo el tiempo corrido antes de ella.

El maestro Rojina Villegas indica que la continuidad se presume salvo prueba en contrario y la carga de la prueba es para quien afirma que se ha interrumpido.(46)

El cuarto requisito, la posesión debe ser pública. Indica el artículo 800 del Código del Estado de México, que la posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos. También lo es la que esta inscrita en el Registro Público de la Propiedad. De no ser así, esta afectada de clandestinidad.

Además de estas condiciones rigen respecto a la prescripción las siguientes reglas:

(46) Cfr. Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II. Derechos Reales y Sucesiones. Editorial Porrúa. México 1992. p. 214.

- 1) Sólo los bienes susceptibles de apropiación, los que - están en el comercio(47) pueden inscribirse.
- 2) Sólo quienes tienen capacidad de goce para adquirir el dominio la tienen para adquirir por prescripción. Se exceptúan de esta regla los extranjeros, los religiosos, etc.
- 3) Pueden adquirir por prescripción los que tienen incapacidad de ejercicio por conducto de sus representantes legítimos.
- 4) Se presume que el que comenzó a poseer con determinado carácter continúa poseyendo en esa misma forma.
- 5) El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído el que poseyó la persona que le transmitió la cosa con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales.
- 6) El derecho para prescribir en el futuro es irrenunciable, sólo puede renunciarse la prescripción ya consumada o el tiempo transcurrido.

Establece el artículo 912, que quién haya poseído bienes inmuebles con las condiciones señaladas por el artículo 911, los prescribiera en cinco años si su posesión es de buena fé (en el mismo lapso de tiempo si el inmueble es objeto de una inscripción de posesión

(47) Recordemos que los bienes están fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley, ejemplos de los primeros tenemos el aire, el sol, etc., y de los segundos, los que ella declara irreductibles a propiedad particular artículos 724, 725 y 726 del Código Civil del Estado de México.

en el Registro Público de la Propiedad); y en diez años, si la posesión es de mala fe. Estos términos aumentarán en una tercera parte (exceptuándose la inscripción de posesión), si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.

Preceptúa el artículo 914 del Código Civil del Estado de México, que cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente el plazo para la usucapión será de diez años para los inmuebles. El artículo 915 del mismo ordenamiento, indica que la posesión adquirida por medio de un delito se tendrá en cuenta para la usucapión, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrito la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.

Establece el artículo 932 del ordenamiento legal invocado, que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por usucapión puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la usucapión se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

El artículo 933 agrega, que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción a que se refiere el artículo anterior se inscribirá en el Registro Público, y servirá de título de propiedad al poseedor.

Ahora bien, no estando prevista por la Ley la forma que deba revestir la declaración judicial de haberse consumado la usucapión para los efectos del registro se estará atento a lo dispuesto por el artículo 2857 del Código Civil que en lo conducente dice: "Sólo se registrarán... II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica".

Asimismo, el artículo 2893 del mismo ordenamiento establece "en el Registro de la Propiedad inmueble se inscribirán: ..."IV.- Las resoluciones judiciales o de arbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción uno;" La fracción uno se refiere a los títulos mediante los cuales se cree, declare, reconozca, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria o los demás derechos reales sobre inmuebles.

También es de insistirse que el registrador no juzgará de la legalidad de la orden judicial o administrativa que decrete una inscripción, anotación preventiva o cancelación, pero si a su juicio el documento no reviste las formas extrínsecas requeridas por la Ley (48), contravienen disposiciones, o del propio registro surge algún obstáculo por el que legalmente no deba practicarse el acto registral ordenado, lo hará saber así a la autoridad respectiva. Si a pesar de ello ésta insistiere en el registro se hará el mismo insertándose en la inscripción el oficio en que hubiere ordenado, archivándose el original.

(48) Infra. pp. 48 y sigs.

Tratándose de autoridad administrativa, solamente podrá hacerse la inscripción después de que fue denegada, si lo ordena el Director del Registro.

Las resoluciones judiciales ejecutorias que ordenen una inscripción, anotación preventiva o cancelación de un registro en el que el Registrador hubiese sido parte, se cumplirán desde luego, en su caso se efectuará el cobro de derechos correspondientes.

Hay que asentar, que aún cuando judicialmente no se prevenga expresamente, que la inscripción irá precedida de la cancelación del asiento en el que aparezca como propietario el demandado (se entiende que así será), para que se cumpla el principio contenido en el artículo 2862 del Código Civil del Estado de México, que en lo conducente indica: " No podrá ejercitarse acción contradictoria de dominio de inmuebles, de derechos reales sobre los mismos o de otros derechos reales inscritos o anotados en favor de persona o entidad determinada sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de inscripción en que conste dicho dominio o derechos..."

Es aquí donde encontramos el fundamento legal de que en las demandas en que se entable un juicio de usucapión en contra de persona determinada generalmente se demanda al Registro Público de la Propiedad la cancelación del derecho que aparece inscrito a favor del demandado.

A continuación, transcribimos dos tesis que consideramos relevantes respecto a los elementos esenciales que se deben acreditar para obtener resolución declaratoria de usucapión o prescripción positiva.

"TESIS 1918.- PRESCRIPCIÓN.- Es necesario que el actor revele la causa de su posesión. De acuerdo con lo que establece el artículo 1151 del Código Civil, la posesión necesaria para prescribir debe de ser en concepto de propietario, pacífica y pública, el contenido de este concepto se complementa, en cuanto al primero de dichos requisitos, con lo dispuesto en el artículo 826 del ordenamiento en referencia, en el sentido de que "solo la posesión que se adquiere en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción". Es menester entonces, que cuando se promueve un juicio de prescripción, el actor revele la causa de su posesión, esto es el hecho o acto generador de la misma, tanto para que el sentenciador esté en posibilidad de determinar la calidad de la posesión -originaria o derivada-, cuanto para que pueda computar el término de ella, bien sea de buena fe o de mala fe o por causa de delito" Amparo directo 3025/66/2º. Rosa Harouin Vda. de Rivera Rio. Septiembre 3 de 1970. Unanimidad 4 votos.- Ponente Mtro. Salvador Mondragón Guerra. Srto. Lic. Rodolfo Carrillo Barragán. SALA AUXILIAR.- Informe 1970, p. 208.

"TESIS 1423.- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.- DEBE DE ESTAR CONSUMADA AL TIEMPO DE EJERCITARSE LA ACCIÓN.- La acción de prescripción adquisitiva es meramente declarativa, razón por la cual es necesario que la prescripción ya este consumada al tiempo de ejercitarse la acción, puesto que quien la deduce está en realidad afirmando que se ha convertido en propietario del bien de que se trate, por haberlo poseído por el tiempo y con los requisitos exigidos por la Ley para usucapir; luego tal dominio es en lo que estriba la causa de pedir en esta clase de juicios, y la sentencia que se dicta, ya registrada, constituye la prueba histórica de la propiedad. Asimismo, en el juicio reivindicatorio, la causa de pedir la constituye también el dominio que el reivindicante afirma tener en virtud de sus títulos de propiedad sobre el inmueble que persigue, cuya posesión no tiene, por detentarla aquél a quien demanda" Amparo directo 7924/1964. Tranquillino Romero (SUCESSION, julio 5 de 1967. Mayoría 4 votos. Ponente: Mtro. Mariano Ramírez Vázquez. 3a. sala.- Sexta época, volumen CXXI, cuarta parte pág. 64.

2.3. INFORMACION AD PERPETUAM.

A continuación trataremos de otros títulos de propiedad en sentido formal que se obtienen mediante procedimientos especie de la llamada jurisdicción voluntaria, entendiéndose por ésta "un conjunto variado de actos y procedimientos que se realizan ante funcionarios judiciales, los cuales tienen como característica común la ausencia del conflicto entre partes".(49) Término que ha sido debatido en la Doctrina, sobre todo en virtud de que se considera que ni es jurisdicción, ni es voluntaria. No es jurisdicción, porque no tiende a la aplicación de la Ley a un caso controvertido entre partes, y no es voluntaria, porque las partes se ven forzadas a recurrir a ella si quieren asegurar la eficacia de un acto jurídico determinado, cuando el legislador ha subordinado la eficacia jurídica de ese acto a la intervención de un Juez. Por eso, hay quienes prefieren adoptar el nombre de procesos voluntarios, por tener más amplitud.(50)

Nosotros seguimos la tradición de seguirla llamando jurisdicción voluntaria, y así se denomina el libro tercero del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México en su artículo 862 establece: "La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la Ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del Juez, sin que esté promovida o se promueva cuestión alguna entre partes determinadas". De este artículo se desprende la ausencia de controversia, no hay partes en conflicto, sin embargo, se requiere la intervención judicial por ministerio de Ley.

(49) Valle Fabela, José. Derecho Procesal Civil. Editorial Harla. 3ª Edición. México 1969. p. 426

(50) Cfr. Becerra Bautista José. El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa. México 1970. p. 420.

Hay autores que consideran que casi todos los actos denominados con ese nombre caen necesariamente dentro del campo administrativo, y en opinión del Maestro Colín Sánchez, por su propia naturaleza deben ubicarse dentro del ámbito de la propia autoridad administrativa de que se trate y sustraerlos del poder judicial. Es el caso de las informaciones posesorias y actos de apeo y deslinde, que resultan más adecuados dentro de la esfera competencial de una institución como lo es el Registro Público de la Propiedad.

Con base a estos criterios encontramos la razón por la cual el legislador ubica estas diligencias o procedimientos de jurisdicción voluntaria, como es la información ad perpetuam, que a su vez tiene dos especies, de posesión y de dominio, en el capítulo relativo a la inmatriculación, por lo que no existe intención definitiva de apartar del ámbito judicial a estas instituciones jurídicas, y dispone que sean contempladas indistintamente como parte de la inmatriculación y de la información ad perpetuam.

A propósito el Código Civil para el Estado de México en su artículo 2897, intitulado de la inmatriculación, establece que:

La inmatriculación se verificará:

- I.- Mediante información de dominio,
- II.- Mediante información posesoria,
- III.- Mediante resolución judicial que la ordene y que haya dictado como consecuencia de la representación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción - un período de por lo menos cinco años; y

- IV.- Mediante la inscripción del decreto publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto,
- V.- Mediante resolución administrativa que la ordene, y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de la solicitud del interesado.

Analizada brevemente la jurisdicción voluntaria, entraremos al estudio de lo que es la información ad perpetuam, o reinemorial, que consiste en "...justificar con testigos ciertos hechos, que al que los 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".(51)

El maestro Eduardo Pallares, considera que las informaciones ad perpetuam tienen analogía con ciertos medios preparatorios del juicio, por ejemplo la rendición de la prueba testimonial antes del Juicio.

Por cierto, el elemento esencial para que proceda esta información, es la declaración de los testigos sobre el caso concreto.

(51) Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, México 1990. p. 416.

Es condición indispensable para la inscripción de la información en el Registro Público que ésta se protocolice previamente.

El artículo 888 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, prescribe que las informaciones ad perpetuum podrán decretarse cuando no tenga interes más que el promovente y se trate:

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

En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con citación del Ministerio Público, y en de la tercera, con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real.

El Ministerio Público y las personas con cuya citación se reciba la información pueden tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad.

Siguiendo al maestro Pallares, diremos que rigen a esta información los siguientes principios:

a).- En un litigio ninguna información tiene valor probatorio si se rindió con posterioridad a la fecha de la demanda. Este principio guarda relación con el artículo 892 del ordenamiento legal invocado, que señala que en ningún caso se admitirán en jurisdicción voluntaria, informaciones de testigos sobre hechos que fueron materia

de un juicio comenzado.

b).- Las informaciones no hacen prueba plena contra terceros que no tomaron parte en ellas.

c).- La información debidamente registrada constituye una presunción legal de verdad mientras no se pruebe lo contrario.

d).- La escritura de protocolización de una información ad perpetuum carece de valor probatorio para destruir la escritura de compraventa de un inmueble.

Para ilustrar lo anterior transcribiremos la Jurisprudencia que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha emitido sobre la misma.

INFORMACIONES AD PERPETUUM. SU VALOR PROBATORIO EN MATERIA DE PRESCRIPCIÓN.

Aun cuando las constancias relativas a las diligencias de información ad perpetuum establecen una presunción de la posesión, no bastan para probar que se trata de una posesión útil para la prescripción, porque las declaraciones de las personas que en ellas intervienen, no engendran, en manera alguna los efectos de la prueba testimonial por no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocido a las partes por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio. La eficacia jurídica de las diligencias de información ad perpetuum promovidas en jurisdicción voluntaria con objeto de constituir un título de dominio, está condicionada a que no haya mejores derechos de tercera persona, puesto que se reciben sin perjuicio de terceros y la resolución que en dicho procedimiento se pronuncia carece de la autoridad de cosa juzgada inherente a la sentencia. Quinta Época: Tomo CXX, p. 693. A.D. 2866/56. Ramón Ríosy Toledo y Cag. - Mayoría de 4 votos.

Hasta aquí explicamos lo que es la información Ad Perpetuum, y pasaremos al estudio de las dos especies que la conforman; en virtud de que los artículos en que se encuadran, nos remiten a este procedimiento, estableciendo que ...se recibirá la información respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles.

2.3.1. MEDIANTE INFORMACION DE DOMINIO.

Esta encuentra su fundamento en el artículo 2898 del Código Civil del Estado de México, en el que se explican los requisitos y procedimientos para su substanciación.

Las condiciones que se requieren son:

- A) La posesión y las condiciones exigidas para prescribirlos.
- B) No se tenga título de propiedad o teniendolo no sea inscribible por defectuoso.
- C) No poder ejercer la acción de usucapión por no estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad los bienes en favor de persona alguna.

No se señala procedimiento alguno, sino que nos remite al Código de Procedimientos Civiles, para el trámite de ésta, que generalmente se realiza en vía de información ad perpetuum. Se ordena que a la solicitud se acompañará el certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro certificado relativo al estado actual de la finca en los registros fiscales de las oficinas rentísticas del Estado.

La fracción IV, del artículo 888 (52), en su segundo párrafo establece que la información se recibirá con citación del Ministerio Público, de la Autoridad Municipal, del respectivo Registrador de la Propiedad, de los colindantes y de la persona a cuyo nombre se expiden las boletas del impuesto predial. Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente por tres veces, de tres en tres días, en la Gaceta de Gobierno, y en otro periódico local de los de mayor circulación.

Además fijará un ejemplar de la solicitud en el predio objeto de la información.

Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público.

(52) Esta fracción es idéntica a los cuatro párrafos de que constaba el artículo — 2898 del Código Civil, suprimido por la reforma que sufrió mediante Decreto Núm. 84 de 26-VII-1982.G, de G. Núm. 20 del 14-VIII-1982.

2.3.2. MEDIANTE INFORMACION POSESORIA.

La información posesoria está contemplada en el artículo - 2899, que señala: el que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente ante quien la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

Los documentos requeridos son los mismos que se mencionan - respecto de la información de dominio y también son similares los demás requisitos.

Se manifiesta que la declaración de los testigos versará sobre el hecho de la posesión y sobre las cualidades que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión.

El efecto de la inscripción será, tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde la misma inscripción.

La inscripción de posesión expresará las circunstancias exigidas para las inscripciones en general y además las siguientes: los nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de sus declaraciones y la resolución judicial que ordene la inscripción.

El artículo 2900 del Código Civil para el Estado de México establece... "cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite mediante información de dominio posesoria, podrá

alegarlo ante la autoridad judicial competente.

La presentación del escrito de oposición en la forma que es tablece el Código de Procedimientos Civiles, suspenderá el curso del expediente de información; si éste ya estuviere concluído y aprobado, deberá el Juez poner la demanda en conocimiento del Registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviere hecha, para que anote - dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición, quedará éste sin efecto, haciéndose en su caso la cancelación que proceda, es decir, operará una caducidad - de la anotación.

El artículo 2901 señala que transcurridos cinco años desde que se extinguió la inscripción de posesión, sin que en el Registro - aparezca algun asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación - del certificado respectivo, a que el Juez competente declare que se - ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene - que se haga la inscripción de dominio correspondiente.

La excepción a inscribirse mediante información posesoria, - son las servidumbres continuas no aparentes, ni las discontinuas; - sean o no aparentes ni tampoco el derecho hipotecario. Esto encontra- mos su fundamento en el artículo 2902.

Como corolario diremos, que estos procedimientos son medios para adquirir títulos de propiedad, de inmuebles que no están inscri- tos en el Registro Público de la Propiedad, aunque la Jurisprudencia

de la Suprema Corte de Justicia de la Nación las contradiga, en razón a que en la práctica es muy difícil que un tercero compareciere a Juicio oponiéndose a dichas informaciones.

2.3.3. **MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DE DECRETO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DEL ESTADO.**

Un procedimiento de inmatriculación más lo es el que se encuentra previsto por la fracción IV del artículo 2897 consistente en la inscripción del decreto publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de México que convierta en bien de dominio privado un inmueble - que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto, un caso concreto de lo anterior lo tenemos en el Decreto publicado en la Gaceta de Gobierno del Estado de México número 47, Tomo CX, de fecha 9 de Diciembre de 1970, que entre - otros actos jurídicos dice: "...DECRETO:- PRIMERO.- Por causas de utilidad pública exprese al EJIDO DE SAN SEBASTIAN XHALA, Municipio - de Cuautitlán del Estado de México una superficie de 111.72-26 (CIENTO ONCE HECTAREAS, SETENTA Y DOS AREAS, VEINTISEIS CENTIAREAS) a favor del Gobierno del Estado para destinarse a la creación de una zona industrial la superficie anterior deberá localizarse de acuerdo con - el plano aprobado por el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización.- SEGUNDO.- Queda a cargo del Gobierno del Estado de México el pago por concepto de indemnización la cantidad de \$1'828,201.60 (UN - MILLON OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS UN PESOS 60/100 M.N.), - que ingresarán al Fondo Común del Ejido, a fin de que se aplique como lo dispone el Reglamento respectivo, publicado en el "Diario Oficial" de la Federación el 23 de abril de 1959, para cuyo efecto, previamente a la ejecución de este Decreto, el Gobierno del Estado citado depos

sitara a nombre del Ejido afectado, en el Banco Nacional de Crédito - Ejidal, S.A., de C.V., la cantidad de referencia, en el concepto de - que si los terrenos expropiados se les dá un destino al que motivo - el presente Decreto o no se hace su aprovechamiento en término de cinco años, contados a partir de la fecha de su ejecución, quedará sin efecto la expropiación y dichos terrenos pasarán de inmediato a formar parte del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, sin que proceda la devolución de la cantidad pagada como indemnización.- TERCERO.- Públiques en el "Diario Oficial" del Gobierno del Estado de México y Diario Oficial de la Federación, el presente Decreto... e inscribese en el Registro Agrario Nacional y en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, para los efectos de Ley; Notifíquese y ejecútese.- Dado en el palacio del Poder Ejecutivo de la Unión, en México, Distrito Fedetal, a los doce días del mes de noviembre de mil novecientos setenta".(53)

2.4. INMATRICULACION JUDICIAL.

Este procedimiento encuentra su fundamento en el artículo - 2897 fracción III y 2903 del Código Civil vigente para el Estado de - México, los cuales establecen para su procedencia como condición necesaria, que se tengan títulos fehacientes o justo título que abarquen cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción.

(53) Gaceta de Gobierno del Estado de México número 47, Tomo CX, de 9 de diciembre de 1970.

Además se ordena que se satisfagan los siguientes requisitos:

- I. Que acompañe a su promoción, además de la titulación:--
 - a) Un certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trata no está inscrito a favor de persona alguna.
 - b) Las boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial.
 - c) Un informe de las oficinas rentísticas del Estado en el que conste el nombre de la persona que tiene registrado en el padrón correspondiente al predio.

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

- III. Que se publique la solicitud de inscripción en la Gaceta de Gobierno, y en uno de los periódicos locales de mayor circulación, por tres veces, en cada uno de ellos con intervalos de diez días;

- IV. Que se cite a la autoridad Municipal correspondiente, a los colindantes, a las personas que figuran en los registros fiscales de la oficina rentística del Estado así como del poseedor cuando sea el caso, y

- V. Que trascurra un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición ordinaria, pero sólo podrá tomarse en cuenta si se funda en la po

sesión o en titulación fehaciente del mismo inmueble y para su tramitación se observará lo dispuesto por el artículo 2900, el cual ya estudiamos anteriormente.

Habiendo hecho el estudio analítico de lo que son los títulos de propiedad en el presente capítulo entraremos al estudio de la eficacia jurídica de la inmatriculación administrativa, que es el tema base de nuestra investigación.

CAPITULO TERCERO

INPATRICIACION ADMINISTRATIVA

- 3.1. **CONCEPTO.**
- 3.2. **SUPUESTOS DE PROCEDENCIA.**
- 3.3. **REQUISITOS.**
- 3.4. **PROCEDIMIENTO.**
- 3.5. **PROPOSICIONES A FAVOR.**
- 3.6. **POSICIONES EN CONTRA.**
- 3.7. **POSTURA ADOPTADA.**

3. INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

En el Estado de México encontramos una sobrepoblación en zonas limítrofes con el Distrito Federal, tal es el caso de los Municipios de Chimalhuacán, Coacalco, Ecatepec, Naucalpan, Nezahualcóyotl, Tlalnepantla, en los que la concentración de gente que viene de otros Estados de la República en busca de mejoría económica y social, como consecuencia de lo anterior, los lleva a la necesidad de adquirir un lugar donde vivir, y en la búsqueda de satisfacer esta necesidad los lleva a la compra de terrenos, cuyo dueño no ha gestionado en la mayoría de los casos, ante las autoridades administrativas correspondientes los permisos para crear fraccionamientos.(54) Y empieza a subdividir de manera clandestina dichos inmuebles, los cuales generalmente carecen de título de propiedad(55), debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente al Distrito Judicial donde se ubique, amparándose con contratos privados de compraventa, que aún cuando acrediten el tracto sucesivo, éste está oculto a la publicidad inmobiliaria.

Es entonces cuando se genera el asentamiento humano irregular, carente de servicios públicos elementales, como son: agua, drenaje y energía eléctrica. Propiciando condiciones insalubres de vida para el incipiente núcleo de población y problemas que tiene obligación de resolver el H. Ayuntamiento que esté en funciones, en coordinación con las Secretarías de Estado competentes en cada rubro.

(54) La autoridad administrativa facultada para autorizar la creación de un fraccionamiento lo es la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, con fundamento en los artículos del 67 al 70 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

(55) *Infra.* p. 58

Pero el tema de nuestro estudio, se refiere a la seguridad jurídica que desean obtener los moradores de ese tipo de predios, una vez que se han consolidado o antes, para tener un documento de propiedad que los ampare para exigir los servicios públicos que necesitan.

Este es el momento de la aparición del líder, o redentor de las causas comunes a todos, y empieza a gestionar la escrituración de la colonia. La gente desea obtener su escritura, y para ello recurren a los organismos encargados de la Regularización de la Tenencia de la Tierra, como es el caso de CORETT, Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra a nivel Federal, que se encarga de regularizar asentamientos humanos ubicados principalmente en terrenos sometidos a régimen de propiedad ejidal o comunal; y el caso de la Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México, a nivel estatal, - que se encarga de regularizar predios con régimen de propiedad particular, a través de convenir con los titulares mediante diferentes instituciones jurídicas, o bien, predios que se desincorporan del dominio público para ser transmitidos a título oneroso o gratuito, a quienes acrediten tener derecho a ellos, ya sea que presenten documentos que sean su causa generadora de su posesión, y en base a esto, se comienza a regularizar una zona, colonia o barrio.

Generalmente la Institución Jurídica adoptada es la compraventa y sabemos que éste es un contrato típico regulado por el Código Civil para el Estado de México, que lo define de la siguiente manera: "Cuando una de las partes transfiere a otra la propiedad de un bien o derecho, a cambio de un precio cierto y en dinero" estableciendo que cuando se trata de bienes inmuebles, el contrato deberá llevarse a escritura pública, es decir, pasada ante la fe del Notario que se cerciorará de la capacidad

de las partes y elaborará su estructura formal, proemio, antecedentes, clausulado y representación; y ese es el concepto que generalmente se tiene de "escritura", el de escritura pública. El problema estriba, en que cuando no se está en los supuestos de elevar un contrato a escritura pública (por que no hay antecedente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, o el que tiene el derecho a su favor ya no se puede localizar para captar su firma ante notario, y transmite la titularidad del inmueble), tenemos que utilizar alguno de los procedimientos analizados en el capítulo anterior, para obtener los títulos de propiedad, otorgándoles certeza en la tenencia de la tierra.

El organismo encargado de expedir sus títulos de propiedad, comenzará a buscar el antecedente registral del polígono donde se encuentra ubicado el asentamiento, ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente, si no se encuentra inscrito el inmueble, procederá la inmatriculación del mismo, ya sea ante la autoridad judicial, iniciando trámites de información ad perpetuam, de dominio o possoria; o bien, mediante inmatriculación judicial, cargando de trabajo al Poder Judicial, o en el caso de que se esté en los supuestos de procedencia del juicio de usucapión, ocurriría lo mismo, en esa virtud consideramos atinada la promoción del procedimiento de Inmatriculación Administrativa, que se lleva a cabo gestionado por el organismo regulador, o los particulares interesados, directamente ante el Registro Público de la Propiedad, en razón de que es un procedimiento demasiado rápido y es la solución más idónea para terminar con el problema de la regularización de la tierra, sin embargo, a la gente no le convence que sea "escriturado" a través de la no bien ponderada Inmatriculación Administrativa.

Esto surge debido a que se cree sin razón, al menos para nosotros, que es un título de propiedad para determinado tiempo, que al paso de diez años, por ejemplo, deja de surtir efectos jurídicos, o -- que se trata de una inscripción de posesión, que al paso de cinco años se tiene que hacer la inscripción de que ha operado la prescripción del inmueble, y esto es erróneo. Una más de las desventajas que se le encuentran a simple vista, es el hecho de dejar a salvo los derechos de terceros, establecidos en la misma resolución, no obstante que como se verá mas adelante, se hacen publicaciones llamando a los que se -- crean con derecho al predio objeto de la inmatriculación, comparezca a deducirlo.

3.1. CONCEPTO.

La palabra inmatriculación es un neologismo no muy acertado, surgido en Australia en el siglo pasado alrededor de 1858. La idea de inmatriculación de Sir Robert Torrens, surgio a partir de la matricula de barcos, y en efecto el vocablo en cuestión deriva de "matricula" -- (56), palabra de origen latín que significa catálogo o lista. Por lo que en su sentido más privativo, inmatriculación es inscribir en un ca tálogo. Sin embargo, el prefijo "in" denota negación, por eso decimos -- que se trata de un término no muy afortunado, que interpretado literalmen te conforme a sus raíces significa no matriculación, es decir, una co-

(56) *Infra.* p. 18 y sigs.

sa que no está matriculada(57). No obstante éste equívoco ha creado - derechos propios en el lenguaje jurídico.

Al hablar de inmatriculación se estaría más en el supuesto_ de lo no inscrito, o lo que no es susceptible de matricular o inscri- bir.

Sin embargo, este término heredado, al parecer, del Derecho Hipotecario Español, significa la incorporación de una finca a la vi- da registral, mediante su inscripción en el Registro Público de la - Propiedad.(58)

Reconsiderando el tema, diremos que la inmatriculación en - sentido estricto es "...la incorporación al Registro Público de la - Propiedad de un determinado inmueble que no tiene en él antecedentes_ registrales por no estar inscrito dicho bien a favor de persona algu- na en el propio Registro, según certificado que al efecto expida éste mismo".(59)

De lo anterior podemos desglosar los elementos básicos de - la Inmatriculación:

- 1) Que la finca de que se trate no tenga antecedentes en el Registro, ni mucho menos a favor de persona alguna.

(57) Colín Sánchez, Guillermo. Circulares del Registro Público de la Propiedad. Editorial Patria, México 1975. p. 84.

(58) Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa, México 1985. p. 288.

(59) Sánchez Medel, Ramón. op. cit. p. 531.

- 2) Lo anterior debe ser certificado por el propio registro_ a fin de que conste de manera fehaciente la ausencia del registro del inmueble a matricular.
- 3) Con base a ello se practica la primer inscripción de la finca, es decir, su ingreso al mundo registral.

Inmatriculación en sentido amplio es la incorporación por primera vez de una finca en el Registro.

Aquí hacemos la observación que en el Derecho español existe una controversia entre los términos "inmatriculación" y "primera inscripción" que algunos autores consideran como sinónimos y para — otros como Roca Sastre, (60) la primera inscripción es más amplia que la inmatriculación, porque en los supuestos de agregación, segregación o división de fincas hay primera inscripción y no inmatriculación. La doctrina española hace una distinción entre ambas conforme — a sí la primera inscripción es en sentido registral u ordinal. En sentido registral la inscripción puede tener un soporte en un registro anterior, como en los casos de división de fincas, entonces las nuevas fracciones tendrán su primer asiento además de estar precedidas a su vez de uno anterior. En sentido ordinal la primera inscripción es eso precisamente, la número uno, y no tiene antecedente registral alguno, en este sentido la inmatriculación se identifica con ésta última.

(60) *ib. cit.* p. 637.

Luego entonces, la inmatriculación administrativa es la incorporación de un inmueble en la vida registral por medio de resolución dictada dentro de un procedimiento llevado a cabo ante un funcionario administrativo. Del anterior concepto, desprendemos dos aspectos: el primero consistente en que dicho funcionario administrativo es el Director del Registro Público de la Propiedad, y el segundo, en que ha dicho concepto debemos anexar que la resolución que ordene la inmatriculación se dicta como consecuencia de la solicitud que haya presentado el interesado.

La inmatriculación administrativa en el Estado de México ha sido utilizada para dar solución a la problemática de la regularización de la tenencia de la tierra, urbana, sub-urbana y rural, siendo su régimen de propiedad el particular, con el objeto de crear la seguridad jurídica para que de esta manera se facilite el tráfico inmobiliario, para la operatividad de los créditos y demás actos que se relacionen con la propiedad inmobiliaria que viene a culminar a partir del momento mismo en que el título de propiedad es inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

A continuación estudiaremos los supuestos de procedencia.

3.2. SUPUESTOS DE PROCEDENCIA.

Según lo establecido por la fracción V del artículo 2897 — del Código Civil para el Estado de México, la inmatriculación administrativa procede:

A).- Cuando el bien inmueble no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

B).- Cuando se tiene el documento que justifique su derecho a inmatricular, o sea, la causa generadora de la posesión, ya que según el artículo 2857 fracción III, establece que sólo se registrarán "...los documentos privados que implique actos u operaciones jurídicas reputados válidos bajo esa forma con arreglo a la ley", como ejemplo de esto tenemos que generalmente se inmatriculan contratos privados de compraventa, ratificados ante la autoridad Municipal cuando son anteriores al año de 1980, ya que en esta fecha se suprimió el requisito de que al calce de los documentos privados hubiere constancia de que el notario, el registrador, la autoridad, o el Juez Municipal se cercioraren de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes (61), por lo que en la actualidad se exige que el contrato por lo menos lleve, aunado a la firma de las partes mediante la cual expresan su consentimiento, y plena identificación del inmueble, que son los elementos esenciales del contrato, la firma de dos testigos que dan fé; pudiendo ser cualquier figura o institución jurídica, la que se inmatricule, donación, cesión de derechos, etc.

C).- Que se reúnan los requisitos que establecen los artículos 140 y 141 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, que a continuación se enuncian.

(61) Reforma al artículo en comento, por Decreto número 235 del 2-VII-1980 (Gaceta de Gobierno número 2, sección segunda, tomo CXX del 3-VII-1980).

3.3. REQUISITOS.

El artículo 139 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece que el Procedimiento Administrativo de Inmatriculación, deberá promoverse por la persona legitimada para ello, ante la oficina registral que corresponda a la circunscripción del inmueble.

Es conveniente mencionar que por persona legitimada entendemos aquella que tiene en su poder el documento base para iniciar el procedimiento y además, que en el Estado de México existen dieciseis Distritos Judiciales y por cada Distrito Judicial existirá una oficina del Registro Público de la Propiedad(62), siendo los siguientes: - Chalco, Cuautitlán, El Oro de Hidalgo, Ixtlahuaca, Jilotepec, Lerma, Otumba, Sultepec, Temascaltepec, Tenango del Valle, Tenancingo, Texcoco, Tlalnepantla, Toluca, Valle de Bravo y Zumpango. Pero cuando las necesidades del servicio así lo requieran, el Ejecutivo del Estado determinará su establecimiento en otros centros de población, publicándose el acuerdo respectivo en la Gaceta de Gobierno, con el señalamiento de la ubicación y la demarcación territorial que corresponderá a la nueva oficina.

Tal es el caso del Distrito Judicial de Texcoco, que cuenta con dos oficinas de Registro Público, la de Nezahualcóyotl, que tiene a su cargo el Municipio del mismo nombre, y en donde no se maneja

(62) Artículo 8 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México y 4 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, de la misma entidad.

la inmatriculación administrativa por ser otra la situación jurídica de las lotificaciones que la componen (63) y el de Texcoco, que atiende a los Municipios de Acolman, Atenco, Chiautla, Chicoloapan, Chiconcuac, Chimalhuacán, La Paz, Papalotla, Teotihuacan, Tepetlaotoc, Tezoyac y Texcoco. Siendo los Municipios en donde la situación jurídica de los predios irregulares es apta para promover el procedimiento de inmatriculación administrativa, y son los Municipios de Texcoco, y Chimalhuacán, sobre todo este último, uno que cuenta con Barrios como San Lorenzo, San Agustín Atlapulco, Santa María Nativitas, San Pablo, San Pedro, y estos a su vez con predios como "Tecorral", "Metepanco", "Xochitla", "La Isla 1º, 2º, 3º", "Ixcotla", "Sancho Ganadero", donde se encuentran grandes asentamientos humanos irregulares en espera de que se les proporcione seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

Los requisitos que debe contener la solicitud de Inmatriculación las marca el artículo 140 del citado ordenamiento y son:

- 1.- Nombre del promovente.
- 2.- Domicilio del promovente.
- 3.- Naturaleza del inmueble.
- 4.- Descripción del inmueble.
- 5.- Nombre o denominación del inmueble.
- 6.- Superficie del inmueble.
- 7.- Medidas del inmueble.
- 8.- Colindancias del inmueble.

(63) Cfr. Tesis de Martínez Mejía, Sergio. El Procedimiento en la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Municipio de Ciudad Nezahualcóyotl. UNPM ENEP - ACOPLAN. MEXICO, 1982.

- 9.- Nombre de los colindantes.
- 10.- Domicilio de los colindantes.
- 11.- Ubicación del inmueble.
 - A) Población.
 - B) Municipio.
 - c) Distrito.
- 12.- Causa u origen de la posesión.
- 13.- Tiempo de poseer el inmueble.
- 14.- Nombre de la persona de quien adquirió el inmueble.

De los requisitos marcados con los números 1 y 2, se refiere a la legitimación del promovente. Del 3 al 8 y el 11, se refieren a la identificación plena del inmueble de preferencia es conveniente anexas croquis de ubicación y localización elaborado por un perito en la materia. Respecto a los requisitos 8 y 9, se notifica a los colindantes a efecto de que manifiesten si en verdad es el vecino (promovente) el que habita el lugar, haciéndosele saber el objeto de la notificación que es la promoción de inmatriculación, y si se siente afectado en sus derechos posesorios o de límite, los ejércite en la vía procedente.

Sobre la causa u origen de la posesión ya hemos referido en capítulos anteriores que, es el título en cuya virtud poseemos una cosa.

En lo referente al tiempo de poseer el inmueble se comprende que es el necesario para prescribirlos en concepto de propietario, de buena fé, en forma pacífica, continua y pública, o sea, cinco años sin embargo, no es necesario que transcurra dicho término para solicitar la inmatriculación, pudiendo promoverse antes.

El nombre de la persona de quien se adquirió el inmueble es importante, ya que en base al mismo se realiza la búsqueda de antecedentes registrales en el libro índice de propietarios al año correspondiente en el que se celebró el contrato traslativo de dominio, ante la Oficina Registral respectiva. Dicha búsqueda también se realiza de acuerdo al nombre de la finca, siguiendo en ambos casos nuestro sistema registral al francés y alemán, respectivamente. Algunas veces y cuando es posible se requiere el nombre de dos propietarios.

Los requisitos necesarios para promover la Inmatriculación Administrativa que deben acompañar a la solicitud estudiada anteriormente, según el artículo 141 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México, son los siguientes:

1).- Certificado de Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna

2).- Constancia que acredite que se está al corriente en el pago de impuesto predial del inmueble de que se trate, generalmente a la boleta predial, sin embargo, se puede exhibir certificación expedida por la Oficina Recaudadora de que se está al corriente en el pago del mismo. Debe proporcionarse la clave catastral o cuenta predial.

Además, se debe adjuntar la forma y recibo de pago sobre el impuesto municipal de traslado de dominio; y a partir del día primero de enero de 1993, que entró en vigor la Ley de Aportaciones de Mejoras para el Estado de México, que sustituyó a la Ley de Cooperaciones para Obras Públicas, en cumplimiento al artículo 5 de la ley en mención, y ante la falta de una debida instrumentación del procedimiento a seguir en cada caso por las autoridades fiscales correspondientes, se deja a criterio del Registrador Público.

Primera: Solicitar al promovente de la Inmatriculación Administrativa, constancia del Consejo de Colaboración, Participación Ciudadana o de las Organizaciones Comunitarias, en la que cualquiera de ellas certifique que en términos del artículo 30 de la Ley de Aportaciones de mejoras, no le ha sido notificado por autoridad alguna, el inicio y costo de la mejora o servicio público.

Segunda: Que el solicitante de la Inmatriculación Administrativa, manifieste bajo protesta de decir verdad, que a la fecha no le ha sido notificado el pago del crédito fiscal.

3).- Plano descriptivo y localización del inmueble, en el que se especifiquen medidas y colindancias, así como la forma poligonal que tiene, en ningún caso podrá admitirse que conste a lápiz, de preferencia se solicitará un plano manzanero.

4).- Constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no tiene esa naturaleza cuando se encuentre localizado a zonas próximas sujetas a ese régimen.

5).- Constancia de la autoridad municipal de posesión, de que no forma parte del dominio del poder público, es decir, que el predio no se encuentra afectado por no estar en área de donación, ni viabilidades que marca el plan parcial de desarrollo urbano y obras públicas para el Municipio correspondiente, federal, estatal y municipal. - Generalmente la expide la Dirección de Obras Públicas Municipales, pudiendo ser además el Secretario del H. Ayuntamiento, el H. Síndico Procurador y el Delegado Municipal, siendo en nuestro concepto más eficaz y fidedigna la primera, no obstante que una vez que se ha inmatriculado el inmueble se puede dar el caso de que se decreta la apertura o prolongación de una calle que lo afecte, entonces realizada la inscripción, se

tiene que efectuar una corrección de medidas ante el Registro Público de la Propiedad a través del procedimiento de apeo y deslinde judicial para que se proceda a inscribir los nuevos linderos del predio.

6).- Los documentos que justifiquen su derecho a inmatricular. Por estos debe entenderse la causa generadora de la posesión que ostenta el promovente, el cual queda a criterio del Registrador Público de la Propiedad la procedencia o no del mismo, considerando en todo caso el artículo 2857 del Código Civil vigente en el Estado de México. Probablemente esto se refiere a que no es posible llevar a cabo el procedimiento administrativo de inmatriculación con la simple cesión de derechos que al calce del contrato de compraventa que acredita al vendedor se anota a efecto de que éste último transmita el dominio del inmueble, en virtud de que se traspolan actos válidos y acostumbrados para la transmisión de muebles, vehículos automotores, a la transmisión de inmuebles que por su propia naturaleza es más formal.

3.4. PROCEDIMIENTO.

El artículo 142 al 146 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de México, expresa que una vez reunidos los requisitos mencionados en los artículos anteriores, se formará el expediente respectivo, el Registrador procederá a ordenar la notificación de colindancias, mencionados en la solicitud, para que manifiesten lo que a sus derechos convenga. La cual se realizara acudiendo al predio y citará a los colindantes, quienes se acreditarán o identificarán a su satisfacción.

En el supuesto de que las personas que aparezcan en el documento exhibido, ya no tengan la calidad de colindantes, el notifica--

dor autorizado por el Registrador, deberá asentar ese hecho y precisará quien es el actual colindante; de igual forma, si no es factible localizar a alguno de los colindantes, se dejará citatorio el cual de no ser atendido tendrá que correr agregado al expediente.

Este es el momento en que los colindantes se pueden oponer al trámite, ya sea porque tengan conflicto en cuanto a linderos, o definitivamente se opongan a la inmatriculación, y para ello según el artículo 147 del Reglamento en cita, tienen que:

- a) Acreditar la personalidad en su caso.
- b) Tener interés legítimo.
- c) Acreditar su derecho por cualquiera de los medios establecidos en la Ley,
- d) Que no se haya dictado la resolución correspondiente.

El Registrador dará aviso de la formación del expediente, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, la que se conoce como aviso de inicio del procedimiento y que llevará la misma fecha que el primer acuerdo, siendo éste el que recae a la solicitud de inmatriculación.

Hecho esto, el Registrador de la Propiedad, ordenará la publicación de un extracto de la solicitud a costa del interesado por tres veces, de tres en tres días, en la Gaceta de Gobierno del Estado, y en otro periódico local de los de mayor circulación en el lugar de la ubicación del inmueble.

Es importante señalar que la ley concede al Registrador Público la facultad de recabar mayores datos, cuando a su juicio, estime incompleta la justificación del derecho del solicitante, según estipula el artículo 144 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México.

Una vez realizadas las publicaciones se presentarán mediante promoción que las exhibe y solicita, de considerarse completo el expediente, se envía a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad para su resolución, el cual previamente será calificado de acuerdo al artículo 2872 del Código Civil para el Estado de México siendo de especial cuidado verificar las firmas de los contratantes y testigos, si alguno de los contratantes estampa su huella digital debe firmar a su ruego y encargo la persona que sepa hacerlo, según lo ordena el artículo 1663 del ordenamiento legal invocado.

Con vista al expediente respectivo, el Director del Registro dictará resolución. Si ha procedido la inmatriculación, se ordenará la inscripción del documento base de la misma en el Registro Público que corresponda, abteniendo así seguridad jurídica, y dando publicidad al acto jurídico en el consignado para que surta efecto contra tercero.

Los beneficios que se obtienen con el procedimiento de inmatriculación administrativa son los siguientes:

- 1).- Incorporar al sistema registral los predios que se encuentran fuera del mismo.
- 2).- Ser considerados como sujetos de crédito a los propietarios de predios inmatriculados, toda vez que ya —

se puede otorgar garantía hipotecaria en la solicitud de un mutuo simple o con interés.

- 3).- Impulsar el desarrollo armónico de las comunidades.
- 4).- Propiciar la formación de sociedades agrícolas.
- 5).- Control del suelo.
- 6).- Aumento del tráfico legal inmobiliario y fortalecer el patrimonio familiar.

3.5. POSICIONES A FAVOR.

Dentro de la doctrina que se ocupa del estudio de la figura objeto de este trabajo y dentro de los autores que se encuentran en una postura a favor, está el Licenciado Guillermo Colín Sánchez, exdirector del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal e integrante de las comisiones de estudio que dieron origen a las reformas al Código Civil en 1978. El mismo se manifiesta a favor de la Inmatriculación Administrativa, en los siguientes términos plasmados en su conocido texto "En la actualidad todas las motivaciones y razonamientos que se hacen en torno a la jurisdicción voluntaria, conducen a considerar que dada la claridad existente entre la función administrativa y la función judicial entendida en un orden estricto, conducen a concluir que la casi totalidad de los actos denominados jurisdicción voluntaria cae necesariamente, dentro del campo administrativo que se trate, existen diversos actos que en nuestro medio, están vinculados con el quehacer registral, pero sin embargo, están ubicados necesaria

mente dentro del procedimiento a seguir denominado jurisdicción voluntaria".(64)

Sin que lo que enseguida vamos a señalar, constituya un criterio que pudiese llegar a ser definitivo, hemos considerado la conveniencia de expresar que algunas de las informaciones posesorias y actos como el apeo y deslinde, resultan más adecuadamente dentro de la esfera competencial de una Institución como el Registro Público de la Propiedad, por obvias razones que no viene al caso mencionar..(65)

Y enseguida menciona un proyecto existente en el Estado de México en el que los procedimientos de información de dominio, de posesión e inmatriculatorio están a cargo del Registro Público de la Propiedad.

Más adelante concluye diciendo que "todo lo anterior, aún cuando por lo novedoso queda sujeto a posibles desarrollos ulteriores, entraña un positivo acierto atendiendo a las razones expuestas..."(66)

Otro de los autores que se manifiestan en pro de la figura registral que estudiamos es el Lic. Victor Manuel Salas Cardoso, y lo hace en los siguientes términos: "Es obvio que toda reforma tendiente a promover un máximo de eficacia en la función encomendada al Registro

(64) *Infra*

(65) Colín Sánchez, Guillermo. El Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa. México 1985. p.39.

(66) *Ibid.*

de la Propiedad, debe partir de una base fundamental; la correcta titulación de la tierra. Donde no hay título o lo hay defectuoso, la institución registral mejor organizada, no opera".

"Según el dicho precepto (se refiere al artículo 2897 del Código Civil del Estado de México), de los cuatro casos en que, con arreglo a la Ley, puede tener verificativo la inmatriculación, los tres primeros proceden por resolución judicial dictada en vía de jurisdicción voluntaria. De esto se derivó el primer serio inconveniente para el programa masivo de inmatriculaciones".

"... la propia magnitud del programa a desarrollar, ha puesto de manifiesto un hecho que merece ser examinado con detenimiento: ¿porqué cargar al Poder Judicial con un sinnúmero de diligencias que no ameritan su intervención ni el ejercicio de su potestad, toda vez que no hay controversia que dirimir?, ¿es de todo punto preciso provocar la actividad jurisdiccional en materia de inmatriculaciones?, ¿no cabría introducir, con ventaja, un procedimiento administrativo de inmatriculación?

Por supuesto que las ventajas de ello resultan evidentes, tratándose como se trata de afrontar una solución a los innumerables problemas derivados de la defectuosa titulación de la tierra, de la falta de registro de las fincas, y de la consiguiente clandestinidad en que suele efectuarse el tráfico inmobiliario. Todo esto nos parece motivo más que suficiente para justificar el examen y debate de la cuestión, para el procedimiento que se propone, sin entrañar una novedad, seguramente estará expuesto a severas críticas y acres censuras, por cuanto implica una ruptura en el orden jurídico tradicional.

Lo expuesto bastará, sin duda, para allanar el camino que nos conduzcan a considerar el procedimiento administrativo de inmatriculación, no como un despropósito jurídico, sino como una atinada medida que, al propio tiempo que contribuirá a la solución de uno de nuestros más graves problemas, aligerará al Poder Judicial de un considerable número de asuntos que, en estricto derecho, no competen a su alta misión, puesto que pueden reducirse a un trámite puramente administrativo".(67)

3.6. POSICIONES EN CONTRA.

Uno de los tratadistas que no están de acuerdo con el Procedimiento de Inmatriculación Administrativa lo es el Maestro Ramón Sánchez Meda, mismo que rechaza esa figura jurídica en los siguientes términos: "En consecuencia es notoriamente ilegal que el Director del Registro Público, que carece de competencia de un Tribunal Judicial y es sólo un funcionario administrativo, proceda a practicar a la ligera, sin necesidad de cumplir aquella serie de imprescindibles requisitos la inmatriculación de propiedad del referido predio con la sola observación de las mínimas formalidades que determinan los artículos del Reglamento del Registro Público, porque la aplicación de esas desatinadas disposiciones "contra legem" puede abrir fácilmente las puertas a los más escandalosos fraudes y abusos en grave detrimento de la

(67) Salas Caribso, Víctor Manuel. El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México. Tesis. Publicación del Gobierno del Estado. p. 53.

seguridad que debe ofrecer al público el Registro Público de la Propiedad.

En suma, la inmatriculación de la propiedad de un determinado inmueble sin antecedentes registrales, para su inscripción..., sólo la puede decretar en todos los casos una resolución judicial, y nunca un simple acuerdo del Director del Registro Público de la Propiedad, el cual sólo está facultado por el Código Civil para acordar la "inmatriculación" de una ilusoria posesión de un "folio auxiliar" (se refiere a la legislación registral del Distrito Federal), que de nada sirve al interesado, porque a la referida "inmatriculación" hay que agregarle la negativa leyenda: "Esta resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros", que reduce así tal inscripción a agua de borrajas o a una resolución de archivo (68).

Otro autor que se manifiesta aunque sea breve e indirectamente sobre el tema, sin en realidad tomar una postura sobre el mismo limitándose a hacer interesantes comentarios, es el maestro Roberto Núñez y Escalante, quien se manifiesta así: "Considerando estos problemas, el hecho de que el vigente Reglamento del Registro Público de la Propiedad autorice la inmatriculación de predios no inscritos en dicho registro puede dar lugar, si no se toman precauciones extremas a que con apoyo en esta facultad, puedan los participantes solicitar y obtener inmatriculación de terrenos que aparentemente no están regis-

(68) *ib. cit.* p. 545

trados, puesto que maliciosamente se les da una denominación, descripción, medidas y linderos, diferentes a cualquier predio ya inscrito, - pero que en realidad se trata de una fracción de otro predio que sí - tiene registro.

El mismo peligro se corre con la titulación masiva de pre--- dios que se propone regularizar, cuando no hay una concatenación lógi- ca y legal entre el título que se expide y el último propietario con - título registrado; más aún es peligro cuando el origen de la posesión_ de quienes pretenden regularizar su título es una invasión de propieda_ des privadas o públicas aparentemente vacantes".(69)

En este apartado podemos situar también al tratadista Ramón_ Ma. Roca Sastre, cuando comenta la inmatriculación administrativa en - España en virtud del Acta de notoriedad incorporada al título privado_ de adquisición muy similar a nuestra inmatriculación en razón al con- trato privado de compraventa, (causa generadora de la posesión) y al - efecto sostiene que "dicho procedimiento no ha dado lugar a muchos -- fraudes o engaños, pero sí en cuanto ha cooperado a aumentar el proble_ ma de la doble inmatriculación de fincas...", "La justificación direc- ta de la titularidad del inmatriculante, como tal, está propiamente - ausente, pues a los efectos inmatriculadores no puede considerarse que equivale a ella la existencia de dos adquisiciones documentadas conca- tenadas. Estas fallas, como otras varias, demuestran la endeblez cien- tífica, de este medio inmatriculador el cual si subsiste aún, se debe,

(69) Nuñez y Escalante, Roberto. Comentarios al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, México 1979. p. 16.

según se ha dicho antes, a razones meramente prácticas, derivadas de la forma deficiente y puramente empírica en que es tratada la inmatriculación en nuestro ordenamiento hipotecario".(70)

3.7. POSTURA ADOPTADA.

Los tratadistas que están en contra de la inmatriculación administrativa, aducen principalmente que es un instrumento que da lugar a la generación de innumerables fraudes, y que en lugar de otorgar certeza jurídica, en la tenencia de la tierra otorga inseguridad.

De entrada no compartimos esos razonamientos, ya que las conductas ilícitas se comenten con cualquier título de propiedad, así sea una escritura pública, un juicio de usucapión, o cualquier tipo de inmatriculación judicial.

Otra desventaja que se le encuentra lo es el rechazo constante que sufre ante los propios organismos gubernamentales y en instituciones de crédito, probablemente en el desconocimiento por parte de los primeros, y por los segundos, que no le conceden plenos efectos jurídicos para garantizar un crédito; esto es totalmente erróneo en virtud de que con la inmatriculación, se abre un asiento o partida registral al inmueble, dando duplicidad al acto jurídico que se celebró entre el adquirente anterior y el titular actual, sobre la cual se pu-

(70) op. cit. p. 630.

de hacer la anotación del gravamen respectivo; sin embargo, el reeazo sigue existiendo, y nosotros lo consideramos que es en virtud de que al final de cuentas los bancos son usureros.

Por lo anterior, proponemos que se dé una mayor difusión a este instrumento y se evite crear el confucionismo de que su protocolización la hace más eficaz.

Ahora bien, nosotros nos adherimos a la posición en favor de la Inmatriculación Administrativa, en virtud de que es el instrumento más eficaz para proceder en estricto derecho a la ejecución de los programas de regularización de la tenencia de la tierra, que lleva a cabo el Gobierno del Estado de México, por ser la opción que tienen los particulares para regularizar su propiedad sin necesidad de ocurrir ante la autoridad judicial en forma obligatoria, siendo un procedimiento ágil, sencillo, económico y expedito.

Esta actividad administrativa no trasciende en perjuicio para nadie, puesto que no implica controversia entre partes, ya que sólo se trata de actos unilaterales de voluntad que el derecho les atribuye efectos jurídicos y la eficacia de los mismos puede depender únicamente de determinadas formalidades y requisitos que satisfagan los interesados, los cuales el Estado, a través del Registro Público de la Propiedad, esta en posibilidad de confirmar.

Tiene como ventaja a diferencia de la autoridad judicial, que aquel está en aptitud de allegarse oficiosamente los datos, documentos e informes que conduzcan al conocimiento y resolución procedente.

Además de que la inmatriculación es una vía accesible y llana para afrontar la solución del gran número de problemas derivados de la falta o defectuosa titulación de la tierra, como consecuencia de ello, la clandestinidad del tráfico inmobiliario, a que da lugar esa carencia de títulos de propiedad. Una vez que se logra la inscripción en el Registro Público de la propiedad, el Estado está en posibilidad de contar con un padrón catastral de inmuebles, evitando la ocultación fiscal, y aquéllos tendrán una seguridad jurídica al detentar sus títulos debidamente formalizados y podrán ser sujetos de crédito.

Se ha señalado que la inmatriculación es un título deficiente en virtud de que por la propia resolución se establece que se dejan a salvo los derechos de tercero, esto es consecuencia de todo acto unilateral, y como en cualquier título, si se realizó o se llevó a cabo, en actos simulados, tendrá lugar una nulidad, ya sea relativa o absoluta, y se hará valer por el interesado que se vea afectado en sus intereses, en su oportunidad.

Por lo que nosotros proponemos que se derogue el artículo 2903-C del Código Civil para el Estado de México, que a la letra dice: "La inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del Registro Público, dejará siempre a salvo los derechos de tercero" ya que cualquier título de propiedad, y no sólo la Inmatriculación Administrativa, pueden ser atacadas jurídicamente.

CAPITULO CUARTO

**LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA
Y OTROS TITULOS DE PROPIEDAD**

- 4.1. VALIDEZ.**
- 4.2. EFICACIA.**
- 4.3. DIFERENCIAS.**
- 4.4. PROBLEMATICA.**

4.1. VALIDEZ.

Para iniciar este capítulo, definiremos lo que se entiende por validez, según el maestro Rafael de Pina es la "calidad del acto jurídico que no se halla afectado por vicio alguno y que, por lo tanto es idóneo para surtir sus efectos característicos"(71).

La ley exige cuatro requisitos para que un acto valga, a saber:

- a) voluntad o voluntades capaces
- b) voluntad o voluntades libres
- c) un objeto, motivo o fin lícitos
- d) que la o las voluntades se externen en la forma prescrita por la ley(72).

Encontramos su fundamento legal en el artículo 1623 del Código Civil vigente en el Estado de México. Si no se cumple con esos requisitos, el acto existirá, pero no surte su plenitud y eficacia jurídica. En la inmatriculación Administrativa, encontramos que procederá siempre y cuando de la calificación que hace el Registrador no se desprenda que el acto jurídico a inmatricular este afectado por la carencia de alguno de los requisitos de validez narrados, que no lleve tachaduras, enmendaduras o rayones. Como anteriormente se comentó, la persona que se sienta afectada en su interés, podrá invocar la nulidad del acto, que puede ser absoluta, si el acto va contra mandato o de la

(71) De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. Bhit. Porrúa, México 1988, p.479.

(72) Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las obligaciones. Bhit. Cajica, México, 1976, p.133.

prohibición de una ley imperativa o prohibitiva; o relativa, si el -
acto va contra una disposición legal establecida a favor de persona_
determinada.

Con esto se da pleno cumplimiento al principio de legali--
dad visto con anterioridad, que esta encaminado a impedir que sean -
objeto de registro las operaciones o actos que no satisfagan los re-
quisitos obligados por las normas reguladoras de aquéllas.

4.2. EFICACIA.

Entendiendo por eficacia la aptitud de producir plenos --
efectos jurídicos una vez que se han satisfecho todas las formalida--
des que exige el procedimiento, así como los requisitos que corren a
cargo de los interesados, podemos afirmar la eficacia jurídica de la
Inmatriculación Administrativa, desde el momento en que se lleva a -
cabo su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, pues con
ellos se pone de manifiesto a todo el público la situación jurídica_
del inmueble, teniendo la misma publicidad de cualquier otro asiento
como la escritura pública, juicio de usucapión o las inmatriculacio-
nes judiciales.

En la inmatriculación se cumple plenamente el principio -
de publicidad, estudiado anteriormente, toda vez que dicho procedi--
miento tiene por objeto la inscripción de la finca, es más, la ins-
cripción de la misma constituye el elemento esencial para que exista
la inmatriculación, otorgando los derechos de presunción de existen-

tencia o apariencia jurídica, adquiriendo mayor firmeza y protección, también la oponibilidad frente a otros no inscritos, produciendo sus efectos frente a terceros.

Esta eficacia se explica si, como a continuación mostramos, el ingreso de la finca al registro cumple con los principios que rigen a este último como son:

- 1) Rogación.- Es la petición de parte interesada para que se lleve a cabo la inscripción, en la inmatriculación se cumple cabalmente este principio, toda vez que el inicio de la misma se requiere la solicitud de parte legitimada para ello.
- 2) Consentimiento.- Es el acuerdo de voluntades para transmitir la propiedad y registrarla. En la inmatriculación se da el consentimiento en el acto jurídico traslativo de dominio, que es base de la misma, al darse el mismo, consecuentemente lo habrá para registrar.
- 3) Prioridad.-Es decir, se inscribe primero lo que se presentó primero para su registro. En nuestra figura a estudio se da plenamente este principio, ya que la primera petición será la que se inmatricule, pues en caso de que se presentare alguna persona alegando derechos sobre el inmueble, se suspende el procedimiento, remitiéndose al juez, quien decidirá a quien le asiste mejor derecho..
- 4) tracto sucesivo.- Consiste en que cada asiento debe de estar precedido de otro anterior. La inmatriculación es la excepción a esta regla, siendo lógico que si se

trata de la primera inscripción de un inmueble no exista otra anterior. Además ésta es una excepción señalada expresamente en nuestra legislación. El artículo 2870 - del Código Civil para el Estado de México establece que para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación. Por su parte el artículo - 33 fracción III del Reglamento del Registro Público de la Propiedad expresa: "Todo documento inscribible expresará lo siguiente: Los antecedentes de Registro, excepto que se trate de primera inscripción..."

4.3. DIFERENCIAS.

La inmatriculación administrativa tiene diferencias notables en relación con los otros títulos de propiedad, de entrada nos percatamos que en relación a la escritura pública, en aquella no interviene - el fedatario público, por lo que tampoco se hace constar en el protocolo, y aún cuando esto se realizará, no por ello se generaría la escritura pública, que en nada refuerza su eficacia, ya se manifestó que ella se genera desde el momento mismo de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Además para que se otorgue la escritura pública debe haber - un antecedente en el Registro Público de la Propiedad a favor del disponente.

Por lo que toca a la resolución que declara que ha operado - la usucapión, su diferencia esencial es que se trata de un procedimiento contencioso, en el que hay litigio, aunque en la generalidad de los casos, estos procedimientos se llevan en franca rebeldía, pudiendo dar cabida a lo que los enemigos de la inmatriculación denominan "generación de fraudes" y creando inseguridad no obstante que la sentencia adquiere autoridad de cosa juzgada en caso de no ser recurrida, generalmente en la práctica ocurre así, si nunca se presentó el demandado. En lo que se refiere al procedimiento, se lleva forzosamente ante la autoridad judicial.

Las diferencias que podemos marcar por lo que se refieren a las inmatriculaciones judiciales, las encontramos en el procedimiento, ya que es totalmente diferente, no obstante que se tramitan en vía de jurisdicción voluntaria, se siguen los mismos mecanismos para el caso de oposición de tercero que se crea con mejor derecho y lo acredite en la vía judicial correspondiente, por tanto, la diferencia podríamos llamarla de "costumbre", pensando que el hecho de que la resolución dictada por un Juez, tiene mas eficacia que la dictada por la autoridad administrativa. En esto es donde marcamos las diferencias de fondo y de forma, (fondo - material, forma - procedimiento).

De fondo o material, la inmatriculación administrativa tiene marcada diferencia con la escritura pública y el juicio de usucapión, pues estos procedimientos parten de la existencia de un antecedente registral, en el primer caso a favor del disponente y en el segundo del demandado, en la Inmatriculación, partimos de la ausencia de antecedente registral del inmueble del cual se solicita.

En cuanto a la forma o procedimiento, la escritura pública, se lleva a cabo ante fedatario público, quien da fé y autoriza el acto jurídico, para después presentarlo para su inscripción; el juicio de usucapión es tramitado en vía ordinaria civil o verbal, contra de la persona que aparece como titular registral respecto del inmueble - que se pretenda usucapir.

Como resultado, tenemos que del primero se genera el testimonio, y del juicio, la sentencia de usucapión, ambos adquieren el carácter de títulos de propiedad, en tanto que la inmatriculación, es substanciada ante el Registro Público de la Propiedad y resuelta por el Director General.

Por lo que respecta a las diferencias que se presentan entre las inmatriculaciones judiciales, no se reflejan en el fondo o material, ya que todas parten del supuesto de ausencia de antecedentes registrales; pero en cuanto al procedimiento, aquellas como su nombre lo indican se realizan ante autoridad judicial, cumpliendo las formalidades estudiadas con anterioridad, y ésta, en ese aspecto se realiza con un procedimiento más sencillo, ágil y que cumple con los propósitos de regularizar la tenencia de la tierra, por ello se afirma que su eficacia jurídica es plena, desde el momento de su ingreso al Registro Público de la Propiedad; recordemos que una vez inscrita, no podrá modificarse o cancelarse, sino mediante determinación judicial contenida en sentencia ejecutoria, según lo prescribe el artículo -- 2903-D- del Código Civil para el Estado de México.

4.4. PROBLEMÁTICA.

La inmatriculación administrativa, como se ha explicado en el desarrollo del presente trabajo es un instrumento bondadoso para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra, pero su desconocimiento ha sido motivo de constantes rechazos tanto de oficinas gubernamentales como de instituciones de crédito, sin comprender que el objeto inmediato es la incorporación de la finca al sistema registral para que deje la clandestinidad en la que se encuentra, hecho esto el acto adquiere publicidad y los gravámenes que pesan sobre la misma pueden ser conocidos, y no se sorprenderá la buena fé de terceros contratantes.

En esto radica esencialmente su problemática, además de que es menospreciada ante los otros títulos de propiedad como son la escritura pública, la resolución del juicio de usucapión, y las inmatriculaciones judiciales, sin reconocer que al final, todas van a ser inscritos en el Registro Público, teniendo igual eficacia, pero partiendo de situaciones jurídicas concretas diferentes insalvables, como lo es en unos casos, el antecedente registral que existe, pues en caso de desconocerse da origen a la inmatriculación judicial o administrativa, pero este procedimiento puede ser declarado nulo a petición de parte afectada.

Para terminar éste trabajo, proponemos que se dé una mayor difusión a este novedoso y no tan reciente procedimiento, a efecto de que efectivamente se le conceda plenitud de efectos jurídicos, que como ya vimos surten efectos una vez inscrita la resolución en el Registro Público, y como consecuencia de cumplir con todos los requisitos legales de no haber nulidad ni oposición a la misma.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- El Registro Público de la Propiedad es el organismo dependiente del poder ejecutivo, provisto de elementos humanos y materiales que tienen como finalidad dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley deben surtir efectos contra terceros.

SEGUNDA.- Existen sistemas de Registro Público de la Propiedad constitutivos y declarativos; nuestro sistema registral sigue en principios a los sistemas francés, alemán y australiano, siendo del tipo declarativo, pues no constituye derechos.

TERCERA.- Por principios registrales entendemos las orientaciones capitales, líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sistematización o condensación del ordenamiento jurídico registral.

CUARTA.- Título de propiedad es la causa en cuya virtud poseemos alguna cosa y el instrumento con que se acredita nuestro derecho. Como especie de él, tenemos la escritura pública, la resolución de usucapión, las inmatriculaciones judiciales y la inmatriculación administrativa.

QUINTA.- La Inmatriculación Administrativa es la incorporación de un inmueble en la vida registral por medio de resolución dictada dentro de un procedimiento llevado a cabo ante un funcionario administrativo.

SEXTA.- El origen de la inmatriculación administrativa lo encontramos en el Sistema Registral Australiano, con efectos constitutivos; en la actualidad, y en nuestro sistema, al igual que en el australiano, es el instrumento idóneo para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra.

SEPTIMA.- La eficacia de la inmatriculación administrativa opera a partir del momento mismo en que es inscrita la resolución respectiva en el Registro Público de la Propiedad.

OCTAVA.- La Inmatriculación Administrativa procede cuando el inmueble carece de antecedentes registrales y es el instrumento más eficaz para proceder en estricto derecho a la ejecución de los programas de regularización de la tenencia de la tierra, que lleva a cabo el Gobierno del Estado de México, por ser la opción que tienen los particulares para regularizar su propiedad sin necesidad de ocurrir ante la autoridad judicial en forma obligatoria, siendo un procedimiento ágil, sencillo, económico y expedito.

NOVENA.- Proponemos que se derogue el artículo 2903-C del Código Civil para el Estado de México, que a la letra dice: "La inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del Registro Público dejará siempre a salvo los derechos de tercero", ya que cualquier título de propiedad y no sólo la Inmatriculación Administrativa pueden ser atacadas jurídicamente.

DECIMA.- Asimismo, proponemos se le dé una mayor difusión a este novedoso y no tan reciente procedimiento, a efecto de que realmente se le conceda plenos efectos jurídicos.

BIBLIOGRAFIA

FUENTES DOCTRINARIAS.

- ARGENTINO I. NERI. Tratado Teórico Práctico de Derecho Notarial. Volumen 6. Editorial Depalma. Buenos Aires, 1973.
- BECERRA BAUTISTA, JOSE. El Procedimiento Civil en México. Editorial Porrúa, S.A., México 1970.
- CABANELLAS, GUILLERMO. Diccionario de Derecho Usual. Tomo II y IV. - Editorial Heliasta. S.R.L. Buenos Aires Argentina 1971.
- CARRAL Y DE TERESA, LUIS. Derecho Notarial y Derecho Registral. 3a. - Edición. Editorial Porrúa, S.A., México 1976.
- CASTRO MARROQUIN, MARTIN. Derecho de Registro, su Reorganización y Unificación. Editorial Porrúa, S.A., México 1962.
- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. Circulares del Registro Público de la Propiedad. Editorial Patria, S.A., México 1975.
- Procedimiento Registral de la Propiedad. Editorial Porrúa, S.A., México 1985.
- DE IBARROLA, ANTONIO. Cosas y Sucesiones. 5ª Edición. Editorial Porrúa, S.A., México 1972.

- DIAZ GONZALEZ, CARMELO. Iniciación a los Estudios de Derecho Hipotecario. Tomo I. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1967.
- DIAZ GONZALEZ VERGARA, RODOLFO. Curso de Derecho Registral. Editorial Facultad de Jurisprudencia, UAEM. México 1980.
- GARCIA CONI, RAUL. Derecho Registral Aplicado. Editorial Librería Jurídica. Argentina 1972.
- NUÑEZ Y ESCALANTE, ROBERTO. Comentarios al Reglamento del Registro Público del Distrito Federal. México 1979.
- OVALLE FAVELA, JOSE. Derecho Procesal Civil en México. Editorial Harla 3ª Edición. México 1989.
- PALLARES, EDUARDO. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial - Porrúa, S.A., México 1990.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. Derecho Notarial. Editorial - Porrúa, S.A., México 1990.
- Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A., México 1989.
- PEREZ LASALA, JOSE LUIS. Derecho Inmobiliario Registral. Editorial - Depalma. Buenos Aires 1965.

PETIT, EUGENE. Tratado Elemental de Derecho Romano. 9ª Edición Editorial Nacional. México 1976.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil. Tomo II. Derechos Reales y Sucesiones. Editorial Porrúa, S.A., México 1992.

SALAS CARDOSO, VICTOR MANUEL. El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México. Tesis. Publicación del Gobierno del Estado.

SANCHEZ MEDAL, RAMON. De los Contratos Civiles. 10ª Edición Editorial Porrúa, S.A., México 1989.

W. RODRIGUEZ, AGUSTIN. Publicidad Inmobiliaria. Antecedentes Nacionales y Extranjeros. Ediciones Depalma. Buenos Aires 1974.

LEGISLACION.

Código Civil Vigente Para el Estado Libre y Soberano de México. Editorial Cajica, S.A., México 1994.

Código de Procedimientos Civiles Vigente Para el Estado Libre y Soberano de México. Editorial Cajica, S.A., México - 1994.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de México. Editorial Cajica, S.A México, 1994.

Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Porrúa, S.A., México 1994.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Editorial Porrúa, S.A., México 1994.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal. Editorial Porrúa, S.A., México 1994.

Ley del Notariado Para el Distrito Federal. Editorial Porrúa, S.A. México 1994.

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México. Compendio de Legislación para el Estado de México. Editado por la - Secretaría de Gobierno. México 1993.

Ley Orgánica del Notariado del Estado de México. Compendio de Legislación para el Estado de México. Editado por la - Secretaría de Gobierno. México 1993.

Ley de Aportaciones y Mejoras del Estado de México, Compendio de Legislación para el Estado de México. Editado por - la Secretaría de Gobierno. México 1993.

Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de México.

ECONOGRAFIA.

CASTAÑEDA GUTIERREZ, CARLOS. Ponencia El Registro Inmobiliario y Catastro. Memoria del Congreso Nacional de Derecho Registral. Guanajuato México, 1980.

MARTINEZ MEJIA, SERGIO. EL Procedimiento de la Regularización de la Tenencia de la tierra en el Municipio de Ciudad Nezahualcóyotl. Tesis. México 1982.

MEDINA BOBADILLA, ENRIQUE. La Inmatriculación Administrativa. Revista de la Facultad de Jurisprudencia. U.A.E.M., - año II. número 4. Enero-Febrero, 1981. Toluca, - México.