

346
2ej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

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

"ESTUDIO COMPARATIVO DE LA
INMATRICULACION ADMINISTRATIVA EN EL
DISTRITO FEDERAL Y 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 :
MARCO ANTONIO SANTOYO MARTINEZ

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MIS PADRES:

MARIA TRINIDAD MARTINEZ MEDINA
RAYMUNDO SANTOYO BARAJAS.

Todo mi agradecimiento por haberme
dado lo más preciado de este mundo
LA VIDA.

A CRISTINA MARTINEZ AGUILERA.

para ella mi agradecimiento por ser
mi compañera, quien siempre me ha -
alentado en la adversidad.

A MIS HIJOS:

ANABEL SANTOYO MARTINEZ
ADRIANA SANTOYO MARTINEZ.
OSCAR OMAR SANTOYO MARTINEZ

Por ellos quienes inspiran el esfuer-
zo que día a día renace en mi.

I N D I C E

	PAG.
INTRODUCCION	1
CAPITULO PRIMERO	
DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	3
1.- CONCEPTO	4
2.- FINALIDAD	4
3.- SISTEMAS REGISTRALES	6
3.1 SISTEMA DECLARATIVO FRANCES	6
3.2 SISTEMA CONSTITUTIVO ALEMAN	8
3.3 SISTEMA SUSTANTIVO AUSTRALIANO	11
3.4 SISTEMA HIBRIDO ESPAÑOL	13
3.5 SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO DEL <u>DISTRI</u> TO FEDERAL	14
3.6 SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO DEL ESTADO DE MEXICO	19
CAPITULO SEGUNDO	
DE LA INMATRICULACION JUDICIAL	23
1.- CONCEPTO	24
2.- TIPOS DE INMATRICULACION	24
3.- DERECHO COMPARADO	25
4.- LA INMATRICULACION EN EL DERECHO MEXICANO	29
4.1 LA INMATRICULACION EN EL DISTRITO FEDERAL.	29
4.2 LA INMATRICULACION EN EL ESTADO DE MEXICO.	30

5.- MEDIOS DE INMATRICULACION JUDICIAL Y SU PROCEDI- MIENTO	32
--	----

CAPITULO TERCERO

DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA	39
1.- CONCEPTO	40
2.- NATURALEZA	63
3.- TIPOS DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA	63
3.1 EN EL DISTRITO FEDERAL	63
3.2 EN EL ESTADO DE MEXICO	67
4.- PROCEDIMIENTO	69
5.- ANALISIS DE LA INSTITUCION	74
6.- ANALISIS JURIDICO	80
7.- ANALISIS DEL PROCEDIMIENTO	80
8.- REPERCUSSION FISCAL	82
9.- DEL ACTO ADMINISTRATIVO SIMULADO	87
10.- ANALISIS PRACTICO	89
CONCLUSIONES	91
BIBLIOGRAFIA	96

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

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

Estudiar la problemática de la tenencia de la tierra y adecuar los órganos administrativos y judiciales, para que sea posible la regulación dando así seguridad jurídica a los poseedores, ajustándose a los principios elementales del derecho dando a cada quien lo que le corresponde. Asimismo los órganos reguladores del tráfico inmobiliario, llamense judiciales o administrativos deben de sufrir adecuaciones constantes debido al acelerado crecimiento demográfico y a la constante petición de tierra para los asentamientos humanos y para que puedan éstos estar conjugados con los planes de desarrollo urbano, con la protección ecológica y con la seguridad de posesión a través del registro correspondiente.

Es decir que en el Distrito Federal y en el Estado de México la problemática de la regulación del crecimiento de la población y la solicitud de seguridad en los predios que se poseen a través de los órganos creados para tal efecto y respetando las leyes y disposiciones de la Capital de la República y del Estado libre y Soberano de México. En cuanto hace al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y el estado de México son regulados por las disposiciones de la Ley Civil y los Reglamentos Interiores de la Institución que especifican que la creación de este órgano administrativo es para proteger a los propietarios y poseedores dando publicidad a los predios para que esa propiedad o posesión sea conocida por terceros y éstos no invadan la esfera jurí-

dica ajena,

La inmatriculación administrativa realizada por el Registro-Público de la Propiedad actualmente no es adecuada debido a que no se trata de registro definitivo y no se sigue una tramitación clara ya que en los Reglamentos y en la misma Ley Civil del Distrito Federal y el Estado de México, se observan lagunas, no existiendo conjugación con los organismos creados para la protección del ambiente y el Reglamento del Desarrollo y Crecimiento Urbano.

CAPITULO PRIMERO

DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

1.- CONCEPTO

El Registro Público de la Propiedad "Es una Institución Jurídica que como instrumento de la publicidad, tiene por objeto -- dar Seguridad Jurídica a las relaciones inmobiliarias mediante la inscripción de los Actos de Constitución, Transmisión, Modificación y Extinción de los derechos reales sobre fincas" . (1)

2.- FINALIDAD

Podemos decir que la finalidad inmediata y primordial es la de proporcionar Seguridad Jurídica en las relaciones y en el tráfico inmobiliario, armonizándola con la seguridad de los derechos subjetivos. Y siendo la Seguridad Jurídica uno de los fines del derecho, podemos decir que es la garantía que el Estado brinda al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques o que, si éstos llegan a producirse, le serán asegurados por el Estado, protección y reparación. Esto implica por parte del Estado, la organización de tribunales y procedimientos para brindar dicha protección.

La Seguridad Jurídica implica tres nociones: La de Orden, la de Eficacia y la de Justicia. Orden en el sentido de delimitar la esfera de actividad de cada una de las personas para asegurar al individuo una determinada situación jurídica; eficacia en cuanto a que el orden jurídico responda a las necesidades del grupo y sea por lo mismo aceptado y observado tanto por los parti

1 Francisco Hernández Gil, Introducción al Derecho Hipotecario. 1ra. Ed., Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1963, página 103.

-culares como por las Autoridades, y por último que las nociones-tengan su fundamento en la justicia. Estas tres nociones hacen - que la Seguridad Jurídica aumente o disminuya según se conjuguen-dentro del ámbito jurídico de una sociedad.

La Seguridad Jurídica a la que responde el Registro Público-de la Propiedad es satisfecho a través de finalidades que son: El proporcionar publicidad jurídica a fin de que, se refleje en - el Registro como en un espejo el Estado Jurídico de la Propiedad- Inmueble; impedir los fraudes en la transacciones inmobiliarias - garantizando a los terceros quién es el titular de un determinado inmueble y determinado que gravámenes o limitaciones presenta és-te; lograr la movilidad del valor de la propiedad inmobiliaria; - asentar sobre sólidas bases el crédito territorial y la plena efi-cacia de algunos contratos. Estas finalidades aún siendo media--tas tienen una enorme importancia al hacer al Registro una Insti-tución confiable en medio de las múltiples y diarias transaccio--nes que se realizan en el tráfico inmobiliario.

La Publicidad Jurídica se puede definir como: "El sistema - de divulgación encaminado a hacer conocible a todos de determina-das situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la se-guridad del tráfico" . (2) Esta publicidad que data de tiempos remotos en el Derecho Hebreo, Griego, Romano, Clásico, etc., es - un vital instrumento para la seguridad contractual, desde el - - empleo de signos que hacían público a la comunidad sucesos y de--claraciones a los que los contratantes quisiesen dar mayor rele--

2 Ibid. Página 2.

-vancia (V. Gr. Mancipatio, injure cessio, gewere, auflassung, -- etc.), hasta los actuales sistemas de publicidad basados en registros públicos creados por el Estado y organizados y regulados por ordenamientos administrativos propios. Todo lo cual es consecuencia del requerimiento público de crear una atmósfera de seguridad en donde los particulares tengan garantías específicas en el respeto de sus bienes y derechos, de entre los cuales destaca el derecho de propiedad.

3.- SISTEMAS REGISTRALES

" Los sistemas registrales inmobiliarios, también llamados-sistemas hipotecarios, son los diferentes modos de organización-jurídica de la publicidad inmobiliaria, clasificada por grupos -de características y principios comunes ". (3)

Los actuales sistemas registrales tienen su antecedente en el Derecho Romano, en donde existía un sistema de ocultamiento -provocado por su carencia de registros.

A continuación se hace referencia de los sistemas registrales que más han influido en el nuestro.

3.1 SISTEMA DECLARATIVO FRANCÉS

Este sistema parte de la premisa de que basta el simple ---acuerdo de voluntades manifestando verbalmente entre los contra-

3 Cfr. *Ibid*, página 103

-tantes para que se entienda transmitido el derecho objeto del -- acuerdo (Principio Consensual), para que se perfeccione el contrato. (4) El derecho se constituye o transmite por un acuerdo-extraregistrarial y el requerimiento de inscripción surte sólo el -- efecto de oponibilidad a terceros, por lo que las inscripciones -- sólo tienen efectos declarativos, de allí que la nulidad de la -- inscripción puede ser consecuencia de la nulidad del acto o documento que le sirvió de antecedente.

La Ley señala textativamente los actos sujetos a registro y la inscripción se lleva a cabo mediante la transcripción íntegra del título que le sirve de base, careciendo el registrador de función calificadora sobre el mismo (no puede entrar a conocer sobre la validez o nulidad del acto como requisito previo a la inscripción); su función consiste en archivar el documento, pero previamente la Ley lo faculta a examinar si el documento contiene las -- menciones de identidad de los contratantes y los inmuebles objeto del registro y a comprobar si según el Registro el enajenante está legitimado para realizar la enajenación, ya que en caso contrario se deniega la inscripción. (5)

El Registro se lleva a cabo en libros cronológicamente establecidos (por orden de inscripción), por nombres de personas -- aún después de la Reforma del 4 de Enero de 1955 que instauró el "Ficher Immobilier" (Fichero Inmobiliario que se lleva por titulares y por fincas), de tal manera que para realizar una busca -- registral se acude al índice alfabético por personas, lo que según el maestro SANCHEZ MEDAL, (6) induce a considerar que se --

4 Cfr. Artículo 1138 del Código Civil Frances de 1804.

5 Cfr. Francisco hernández Gil, Op. Cit. Página 85.

6 Cfr. Ramon Sánchez Medal. De los Contratos Civiles, 5ª Ed., - Porrua, México, 1980, páginas 468 y 469.

trata de registros personales y no de registros reales. (7) El Registro se organiza por circunscripciones y se deposita en -- una oficina administrativa cuyos encargados, llamados conservadores, dependen del Ministerio de Hacienda.

El Registro no tiene relación estrecha con catastro, el cual sólo tiene utilidad para efectos fiscales.

3.2 SISTEMA CONSTITUTIVO ALEMÁN.

En este sistema, el Registro se lleva por Distritos y se encomienda su desempeño a los Jueces Municipales y por la relevante importancia que dan a la Propiedad Inmobiliaria se establecen regímenes distintos para la Propiedad Mueble y la Inmueble. En este sistema rige el principio de que ningún derecho real puede -- constituirse, transmitirse, modificarse o extinguirse, aún entre las partes, si no es inscrito el mismo en el libro Territorial -- del Registro, es decir, la inscripción del acto es constitutiva -- de derechos reales para las partes y frente a terceros y sin ella únicamente se dan derechos personales entre las partes.

Al igual que en el sistema Francés, la Ley señala taxativamente los actos y derechos sujetos a registro, como son el derecho de propiedad, el de hipoteca, el de usufructo, el derecho de tanteo y de retracto, las servidumbres personales y las cargas -- reales. "Las fincas tienen que designarse con los datos de otras oficinas y registros de carácter oficial (catastro, registro de -- tierras, registro de agrimensura), cuya organización se determina

7 Cfr. Manuel Borja Soriano " Los sistemas del Registro Público -- co ", Revista Jurídica de la V.I.A., Número 5, México, 1973.-
Página 146.

por las disposiciones reglamentarias territoriales, (8) siendo el interesado el que debe acudir al Registrador a solicitar la inscripción, siendo esta solicitud la que da comienzo a un procedimiento de jurisdicción voluntaria llevado a cabo ante los jueces de primera instancia, los cuales deciden sobre la inscripción o no del acto, teniendo para tal efecto facultades calificatorias más amplias que en el sistema anterior tienen los Registradores Franceses. Estas facultades van dirigidas al examen del acuerdo real, negocio de disposición, a la identidad y capacidad de los otorgantes, a la aptitud del representante y a la naturaleza o carácter del derecho que se trata de inscribir. (9) SANCHEZ MEDAL, menciona que esta decisión judicial sólo examina la validez del mero acuerdo transitivo, como contrato abstracto, independientemente y en forma desligada de su causa procedente (compraventa, permuta, donación, renta vitalicia, etc.), lo único que hay que acreditar es que se quiso transmitir y adquirir respectivamente; el por qué no interesa. La función codificadora del Registro (principio de legalidad), se limita a la calificación del acuerdo transmitivo abstracto. (10)

Una vez que el Tribunal Judicial aprueba la inscripción, ésta se lleva a cabo en el folio respectivo, surgiendo una presunción juris tantum de exactitud de la inscripción; esta inscripción así autorizada viene siendo en realidad el verdadero y único título de propiedad del adquirente en caso de venta y el título del derecho real transmitido según sea el caso, y en la validez de la inscripción no influye la validez o no del acto o del

8 Cfr. Emneccerus, Kipp y Wolf, Tratado de Derecho Civil, Tomo I. Vol. 1º, traducido por Blas Pérez González y José Algué E. 8ª Edición, Barcelona, 1936.

9 Cfr. Francisco Hernández Gil, Op. Cit. Página 87

10 Cfr. Ramón Sánchez Medal, Op. Cit. Página 466

-documento que le sirvió de antecedente porque aquella tiene un valor sustantivo.

El Registro Alemán se lleva por fincas y por medio del sistema del folio real, abriéndose para cada finca su respectivo folio en donde aparece la historia jurídica de la misma y su descripción física de acuerdo a los datos catastrales.

Lo anterior se da en razón a que las relaciones jurídicas -- inmobiliarias tienen carácter público y por lo mismo existe en -- este sistema una relación estrecha entre el Registro Inmobiliario y el Catastro, que proporciona la situación jurídica y la situación física de las fincas, respectivamente.

Los folios a su vez se encuadernan formando libros, proporcionando así mayor seguridad contra posibles extravíos o duplicados.

El maestro BORJA SORIANO, refiriéndose al principio constitutivo señala. "Este principio no ejerce influencia alguna en la seguridad de las operaciones sobre inmuebles. No debemos admitirlo porque no hay razón suficiente para destruir el concepto fundamental de nuestro Código Civil (artículo 2014), que establece que la propiedad se adquiere entre las partes por su consentimiento.

"La inscripción no tiene interés sino cuando hay tercero en juego. Por lo mismo, lo racional es no exigir la formalidad del Registro sino en vista de la consolidación de la propiedad respecto de las personas distintas de los contratantes." (11)

3.3 SISTEMA SUSTANTIVO AUSTRALIANO.

Para tener una mejor idea sobre el Registro, es necesario tener en consideración que en Australia rige el Derecho Inglés y -- por lo tanto todo inmueble es propiedad de la Corona, la cual en virtud de concesión expresa delega a los particulares su tenencia.

Existe un Registro único en el País a cargo de un Registrador General auxiliado por juristas y por peritos topógrafos al -- igual que en el Sistema Alemán, el Registro se lleva por fincas a las cuales se les abre su correspondiente folio real, los cuales también se llevan por libros.

La inscripción es potestativa con excepción de las concesiones reales sobre inmuebles, pero una vez inmatriculada una finca en el Registro no puede ya sustraerse del mismo, y por lo tanto, los actos relativos a la finca, requieren para su validez su -- inscripción en el Registro. A la solicitud de inmatriculación se acompañan los títulos justificativos del derecho y un plano de la finca certificado por un topógrafo o perito agrimensor. El -- perito topógrafo examina el plano y una vez que lo aprueba remite los documentos presentados a los peritos en derecho para que califiquen los títulos presentados y si el Registro se aprueba por la comisión formada por el Registrador General y por los comisarios, se realiza una publicación para que se reciban las oposiciones -- que hubiese (en caso de oposición ésta se resuelve por los Tribunales), y se cita a los colindantes; habiendo transcurrido el --

término de Ley sin haber oposición, se lleva entonces a cabo la inmatriculación de la finca y se redacta el título de propiedad - del que se hacen dos ejemplares; uno de ellos queda incorporado - al Registro Matriz (de aquí que el Registro sea de títulos y no - de actos), la cual tiene que hacerse mención para cualquier opera- ción que vaya a realizarse sobre la finca de que se trata y el -- otro se entrega al interesado que obtuvo la inscripción, denomi-- nándose a éste último "Certificado del Título", al cual se anexa un plano y en el que se hacen constar los actos de transmisión, - los gravámenes y las limitaciones de dominio.

El Título así expedido no es susceptible de ser tachado y hace prueba plena de la existencia del derecho y de la titularidad del mismo a favor de la persona que aparece como titular, no pudiendo ejercitarse, por lo tanto, acciones de nulidad contra el - Título ni contra el negocio obligacional subyacente, ya que dicho Título tiene un valor sustantivo propio.

El Registro se organiza por fincas y a cada una se le abre - una hoja (folio), encuadernándose posteriormente en libros. Existen dos índices registrales, uno por fincas y otro por titulares. Y por último existe un fondo pecuniario formado por las cuotas o - derechos pagados por todos aquellos que solicitan la inmatriculación de fincas y que sirve para indemnizar a los posibles perjudi- cados por la intachabilidad del Título.

3.4 SISTEMA HIBRIDO ESPAÑOL

Se le denomina así por su carácter ecléctico en relación con los antes mencionados.

Existe una oficina del Registro Público de la Propiedad en cada uno de los Partidos Judiciales y están a cargo de un Registrador, el cual es un Funcionario Público. Para poder ser Registrador se necesita haber aprobado los exámenes de oposición que contempla la Ley. Existe una Legislación especial, concretizada en la Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario.

El sistema Español es un sistema declarativo, cuya unidad -- Registral es la finca, el Registro se lleva por medio de libros -- autorizados judicialmente, los cuales están compuestos por folios reales de diferentes inmuebles (12); existen libros principales que contienen datos fundamentales relativos a los derechos y actos publicados y libros auxiliares que facilitan el manejo de los principales y que se llevan básicamente para fines fiscales o estadística, los asientos se clasifican en asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales. El Registro Español es un Registro de Títulos (en sentido material y en sentido formal), y no de derechos, es decir, se inscriben los documentos que contienen actos o contratos por los que se constituyen, transmiten, modifican o extinguen derechos reales.

La Ley hace una enumeración ejemplificativo de los Títulos y

12 Cfr. José Luis Lacrz Berdejo. Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral, 2ª Ed., Editorial España, Zaragoza, 1957, Página 90.

actos, objeto de registro y sólo se inscriben los Títulos consignados en escritura pública o en documentos auténticos expedidos por Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes. Los Registradores poseen facultades de ratificación sustantiva (extrínseca o intrínseca), de los documentos inscribibles.

Las fincas se inscriben en el Registro en base a los datos proporcionados por los interesados y por los Títulos de Propiedad y no en base a las certificaciones catastrales, las cuales informan de la situación física de la misma (medidas, colindancias, -- superficie, etc.), al respecto señala HERNANDEZ GIL, que un Registro de este tipo imperfectamente consigue los fines de la publicidad y da pie a la existencia de las fincas sólo en los libros registrales sin tener realidad física alguna. (13)

3.5 SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO DEL DISTRITO FEDERAL (14)

El sistema del Distrito Federal durante la vida independiente del País ha sufrido en su evolución histórica tres momentos -- que podemos decir constituyen tres sistemas Registrales Diferentes.

El primero, a partir del 31 de Enero de 1768, en que el Rey-Español CARLOS III, aprobó una pragmática que creaba los oficios-o contadurías de hipotecas en el Reino de España. Estos oficios-eran públicos, funcionaron desde ese mismo siglo en la Nueva España por aprobación de la Real Audiencia de México el 27 de Septiem

13 Cfr. Francisco Hernandez Gil, Op., Página 121.

14 Cfr. Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Apuntes para la Historia del Registro Público de la Propiedad. Asoc. Nal. - del Not. Mexicano, A.C., México., 1980.

-bre de 1784 y estuvieron vigentes durante la época Independiente hasta 1902. Estos oficios, que fueron vendibles, se localizaban en cada cabeza de partido y estaban a cargo de los Escribanos del Ayuntamiento Cabeza de Jurisdicción y en ellos se inscribía todo lo relativo a censos, hipotecas y otros gravámenes reales. Por bienes debían de entenderse, además de las casas y heredades, los censos, los oficios y los derechos perpetuos que pudieran admitir gravamen o constituir hipoteca. La liberación de gravámenes se hacía mediante nota marginal. La no inscripción de los mencionados actos producía su invalidez ante los Tribunales en caso de conflicto. Los oficios se llevaban por medio de libros, los cuales deberían de estar empastados y foliados, teniendo los Escribanos del Ayuntamiento un libro por cada pueblo que estuviera bajo su jurisdicción. El instrumento que debía exhibirse para inscribirse era la primera copia que diera el Escribano o Juez receptor ante quien se hubiera otorgado el acto. (15) Las inscripciones se hacían en libros por orden cronológico y por lo tanto sin agrupar los de un mismo inmueble; existía un índice de los asientos llevados por el nombre de los otorgantes de los actos registrados. Este sistema, sin embargo, limita los actos sujetos a Registro a una pequeña categoría, provocando la relatividad en la publicidad ya que por la misma razón no informaba de manera integral la historia jurídica de los inmuebles. (16)

La primera etapa finaliza en 1871 con el decreto número 6875, de 28 de Febrero de 1871, que en cumplimiento de lo previsto en el Título XXIII del Código Civil de 1870, estableció tres -

15 Cfr. Toribio Esquivel Obregon, Apuntes para la Historia del Derecho en México, Publicidad y Ediciones, México, 1943, tomo III, Página 409.

16 Cfr. Ramón Sánchez Medal, Op. Cit. Página 470.

oficinas denominadas Registro Público de la Propiedad, una en la Ciudad de México, otra en Tlalpan y la última en el Territorio de Baja California. Este segundo sistema en vigor hasta 1978, y fue inspirado en la Legislación Española. (17) Es de hacerse notar que durante este período tuvo innumerables Reformas y Proyectos de Reformas.

Se estableció el sistema Declarativo en cuanto a los efectos del Registro, excepción hecha del contrato de hipoteca que tuvo efectos constitutivos hasta el 3 de abril de 1917 en que -- por un decreto del primer jefe del ejército Constitucionalista -- Venustiano Carranza, se reformó el artículo respectivo del Código Civil; Quedando el Registro en una oficina administrativa a -- cargo de un director y se componía de siete secciones, de entre ellas la sección primera tenía a su cargo la inscripción de enajenaciones, fideicomisos, subdivisiones, etc., (18) Llevándose en ella tres libros A, B y C. En los de la letra A se inscribían testimonios de escrituras públicas; en la letra B documentos privados y en la letra C resoluciones judiciales y administrativas y documentos otorgados como consecuencias de las mismas. (19)

Las inscripciones se clasificaban en asientos de presentación, avisos preventivos, inscripciones principales, inscripciones preventivas, notas marginales, cancelaciones y asientos de rectificación.

El Registro se llevaba por medio de libros y del Código Ci-

17 Cfr. Ley Hipotecaria Española de 1861.

18 Cfr. Artículo 48, Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1940.

19 Cfr. Artículo 58, Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1940.

-vil, en una larga lista enunciaba los Títulos sujetos a Registro (20) y los documentos inscribibles. (21) Se establecía la --- formación de índices de fincas y de personas titulares de las --- mismas. (22) El registrador para proceder a inscribir realizaba un examen externo o de forma del Título presentado.

La tercera etapa o tercer sistema registral, se inicia a partir de enero de 1979 con las Reformas del Código Civil para el -- Distrito Federal del Título relativo al Registro Público de la -- Propiedad, en la cual se introducen importantes cambios. Se tér-- mina con el sistema anterior de llevar el Registro de libros y -- se introduce el sistema del folio real, consistente en una hoja - con divisiones en la cual consta la historia registral de cada -- inmueble que ha sido inmatriculado en el registro.

Los asientos se practican en cualquiera de los siguientes fo-- lios, según el objeto de la inscripción: Folio Diario de Entra-- das y Trámite, Folio de Derechos Reales y Folios Auxiliares.

El Registro Público de la Propiedad establece, que los índi-- ces se llevarán según el caso, por fincas, por personas, por fin-- cas y personas a la vez y por número catastral cuando exista. (23) En el Registro Inmobiliario los índices se llevarán: 1.- por -- Propiedades; 2.- Por acreedores y; 3.- Por deudores con fin-- cas gravadas. (24) Se establece que la finca es la unidad bási-- ca del sistema, razón por la cual al hacerse constar el Registro-- abre un folio de derechos reales para cada finca, y se establece-- que la primera inscripción de cada finca será de dominio o de ---

20 Cfr. Artículo 3002. Ibid.

21 Cfr. Artículo 3011. Ibid.

22 Cfr. Artículos 121 y 129. Ibid.

23 Cfr. Artículo 75 Del Reglamento del Registro Público de la --- Propiedad de 1980.

24 Cfr. Artículo 78. Ibid.

posesión. (25)

El Código Civil fija enunciativamente los títulos y textualmente los documentos que son objeto de registro. (26)

Los actos o contratos a que se refiere el artículo 3042 del Código Civil vigente son materia de inscripción en la parte primera del folio inmobiliario, exclusión hechas de aquellos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de hipotecas y demás derechos reales distintos del de propiedad a los cuales está destinada la segunda parte del - - - folio. (27)

Para el mejor desempeño de la función registral se establece la Dirección General del Registro Público de la Propiedad dependiente del Departamento del Distrito Federal a cargo de un Director General que cuenta además de la subdirección, con un cuerpo de auxiliares, nueve oficinas encargadas de diferentes funciones, una biblioteca y un archivo.

Otro de los cambios introducidos por la Reforma de 1979 lo constituye la creación de un apartado especial en el Código Civil y de un capítulo en el Reglamento del Registro Público de la propiedad destinados a regular las distintas formas de inmatriculación y el procedimiento inmatriculatorio en sí de bienes en el Registro Público de la Propiedad y dentro del mismo establece la llamada inmatriculación administrativa que será objeto de estudio posteriormente.

25 Cfr. Artículo 126 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1980 y 3059 2º párrafo del Código Civil.

26 Cfr. Artículo 123 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1980.

27 Ibid.

3.6 SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO DEL ESTADO DE MEXICO

El Derecho Peninsular introduce en América el establecimiento de los oficios de hipotecas, y al tomar su curso la dominación territorial que reclamaba de títulos y confirmación jurídica para legitimar la conquista, no es casual que la legislación Indiana - encargue su gestión a los Ayuntamientos, en este estado embrionario permanecen los oficios de hipotecas durante la Colonia.

Con el triunfo de las fuerzas Insurgentes y el logro de la Independencia, la soberanía es la razón que preside la construcción de un nuevo horizonte ya que desde los documentos fundatorios se insinuaban aspectos que se vinculaban con las inscripciones de inmuebles, señalando que para todos los documentos, escrituras y actuaciones se deba hacer uso del papel común, quedando abolido - el uso del sellado. (28)

La Constitución de Apatzingan, inspirada por Morelos dice; - "Que todos los individuos de la sociedad tienen derecho de adquirir propiedades y disponer de ellas a su arbitrio de tal manera - que no contravengan la Ley". (29)

En la Reforma, con la visión y formación del Presidente Benito Juárez y la generación de liberales, se creó un fértil campo - donde fueron madurando las instituciones civiles, surgiendo entre ellas el Registro Público de la Propiedad, con un carácter local-determinado por la legislación del orden común en cada Entidad Federativa, las relaciones entre particulares, el contenido económico

28 Cfr. Memoria 1981-1987. Registro Público de la Propiedad, Publicada por el Gobierno del Estado de México, página 11.

29 Cfr. IBid.

-co de los Códigos Civiles, la puesta en el mercado Inmobiliario de los Bienes Desamortizados, el espíritu nacionalista de Las Leyes de Reforma, La Vigorización de la Justicia, son entre otros los ingredientes que en rica mezcla configuran el perfil del Registro Público de la Propiedad, adquiriendo, desde entonces, su vocación de publicidad y seguridad jurídica.

Con la Constitución de 1917 resultado de las luchas de la -- Revolución, recoge en su texto los derechos sociales del pueblo - Mexicano, al diseñar nuevos modelos Jurídicos de la Propiedad, -- abre inéditos caminos para el cumplimiento de las funciones Regis-- traes, se crea el Registro Agrario Nacional y, el Registro Públi-- co de la Propiedad entra en coordinación informativa de aquél.

La planeación, regulación y control de los asentamientos humanos, no ha quedado fuera de la esfera de competencia del Registro Público, ya que desde los primeros esbozos legislativos, se -- han de tomar providencias jurídicas para la debida inscripción de fraccionamientos o núcleos nuevos de población, como poco después los condominios o la propiedad horizontal, hasta llegar, en nuestros días, a una definitiva y acentuada participación del Regis-- tro Público de la Propiedad en la publicidad de los planes de Desarrollo Urbano y de los usos del suelo.

Los tres últimos lustros apuntan, otros rasgos de importan-- cia en la evolución del Registro Público de la Propiedad. Se des-- vincula la función de otros quehaceres públicos y se torna autóno-- ma, adquiere un lugar y una estructura orgánica dentro de la - -

administración gubernamental, incursiona indirectamente en la --- regulación de la tenencia de la tierra, se dignifican sus ofici-- nas y el cargo de Registrador se aleja del mero empirismo, por su profesión especializada, y la especialidad hace más profesional - su desempeño. (30)

En el mes de diciembre de 1983 se expidió el reglamento inte- rior de la Secretaría de Gobierno, cuyo texto señaló la existen- cia de dos subsecretarías y dependiendo de una de ellas, la Direc- ción General del Registro Público de la Propiedad, enunciado en- sus atribuciones legales el marco de su actividad Jurídica esen- cial. Y en el año de 1986 se reforma el Reglamento del Registro- Público de la Propiedad, estableciéndose de esta manera; la direc- ción General, la Coordinación de Registradores, el Departamento- de Asistencia Técnica, el Departamento de Regulación de Bienes -- Inmuebles, el Archivo General de Notarías, la Unidad de Apoyo --- administrativo y las Oficinas del Registro Público de la Propie- dad.

El Registro Público de la Propiedad mantiene como tarea sus- tantiva y punto central de atención, el servicio de publicidad de los actos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos contra terceros, otorgando así, seguridad de los - bienes, prestándolo en forma continua, uniforme, regular y perma- nente.

En el Estado de México de acuerdo al fenómeno urbano, ubica-

-ción geográfica, presenta primero destacando la transformación - del suelo y después los conflictos que se suceden sobre la Titulación Jurídica, destacando dos organismos, el primero llamado CO--RETT (Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra), tiene como referencias registrales, la de atender la Titulación individual de Predios que originalmente estuvieron sujetos a Régimen Agrario y, el segundo llamado CRESEM (Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México), organismo descentralizado del Gobierno Federal, emprende tareas sobre inmuebles que --precisan también de titulares, a beneficiarios bien determinados, al derivarse esta necesidad de circunstancias anteriores muy diversas, ya que se dieron al margen de la Ley.

La segunda vertiente es relacionada con la inmatriculación - administrativa que es a cargo del Registro, y que constituye una Vía de Regulación en los casos de Bienes Raíces que carecen de - antecedentes Registrales, sobre todo en áreas urbanas en que las transmisiones fué común se realizaran sin formalidades o por mera tradición oral. Además de la responsabilidad formal del Registro en el aspecto procedimental, la institución también efectúa un -- programa de fomento en la comunidad hacia este tipo de regulación.

El Registro lleva a cabo el sistema de inscripciones sobre - los libros y anotaciones referenciales que han permitido otorgar seguridad Jurídica durante más de un siglo, reclama adecuarse a - los nuevos tiempos, su riesgo de incurrir en deficiencias administrativas, caos Jurídico e incertidumbre social, ya que se han recogido las experiencias que en el ramo del Registro Público se -- han dado en otros sitios del mundo, así como en la Capital del -- País.

CAPITULO SEGUNDO**DE LA INMATRICULACION JUDICIAL**

LA INMATRICULACION JUDICIAL

1.- CONCEPTO

En sentido más genérico la inmatriculación es el ingreso de una finca en el Registro Público de la Propiedad; y de la perspectiva de nuestra legislación registral, podemos definirla como 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 alguna, según certificación que al efecto expida esta misma institución. (1) Es -- de considerarse "como el acta de nacimiento de la finca a la -- vida registral" . (2)

2.- TIPOS DE INMATRICULACION

La Inmatriculación de Inmuebles en el Registro Público de la Propiedad se realiza, en virtud de una resolución Judicial dictada en Juicio, en el que se pruebe que determinado inmueble hasta entonces sin antecedentes registrales, por alguno de los supuestos en la Ley, tiene ya un titular en virtud de haberse comprobado un justo título para el mismo, o por medio de una resolución de carácter administrativo que ordena la inmatriculación a favor de la persona que a juicio del funcionario administrativo respectivo, tenga derecho a la titularidad de determinado inmueble. Desprendiéndose de lo anterior que la inmatriculación puede ser de naturaleza judicial o administrativa, según el órgano que lo -

-
- 1 Cfr. Ramón Sánchez Medal. De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México, 1980, Página 475.
 - 2 I. de Casso y Romero y Cervera y Jiménez Alfaro, Voz "Inmatriculación", Diccionario de Derecho Privado, Editorial Tazón, España, 1950, Tomo II, Página 2261.

acuerde y ante el cual se solicite.

Existiendo además otra clasificación de la Inmatriculación - atendiendo al contenido de la primera inscripción, en inmatriculación de dominio e inmatriculación de posesión, clasificación -- que contempla nuestro Código Civil vigente del Distrito Federal - en su Artículo 3059, segundo párrafo que dice: "La primera inscripción de cada finca será de dominio o posesión" .

3.- DERECHO COMPARADO

Haremos referencia a la Legislación Española ya que como señalamos en el capítulo anterior, es de ésta de donde se origina - el sistema registral inmobiliario del Distrito Federal en sus - - tres etapas.

En el Registro Español existen ambos tipos de inmatriculación, es decir, la judicial y la administrativa, quedando sujetas ambas a las siguientes reglas:

- A) Se práctica a instancia de parte interesada, quedando excluída la inmatriculación oficiosa.
- B) La finca debe de carecer de antecedentes registrales.
- C) Se práctica mediante un asiento definitivo.
- D) La inscripción debe ser forzosamente de dominio.

La Inmatriculación Judicial se verifica por medio del expediente de dominio, por las resoluciones judiciales en materia de bienes de capellanías colativo-familiares extinguidas, y las resoluciones judiciales declarativas de la propiedad de fincas no - - inscritas.

Los medios inmatriculadores administrativos son: La certificación de dominio expedida por funcionario competente respecto de bienes del Estado, la Iglesia y Corporaciones de Derecho Público, los títulos de las concesiones administrativas, las certificaciones expedidas por los tesoreros de Hacienda relativas a la adjudicación de fincas al Estado por créditos fiscales, y el acta de -- notoriedad.

En el presente capítulo se estudia la inmatriculación judicial, examinaremos dos de los medios de llevarla a cabo en el -- Derecho Español:

PRIMERO.- El expediente de dominio.

La exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1944, menciona al hablar del expediente de dominio: "El Expediente de dominio, de trámites largos y costosos, más que como sistema de -- Inmatriculación, se ha utilizado como medio de reanudación de la vida registral y de liberación de cargas. La modalidad aceptada en este texto pretende compaginar la triple finalidad que debe -- reunir todo expediente inmatriculador: Seguridad en la adquisi--

-ción del derecho que se trata de inscribir, perfecta identificación del inmueble que deba inmatricularse y substanciación breve y económica que facilite el ingreso de los derechos en el Registro." (3)

El expediente de dominio es el procedimiento tendiente a acreditar la adquisición de dominio cuando el que lo promueve carece del título inscribible. Su principal efecto consiste en proporcionar título de dominio al que carezca de él y la resolución del expediente no contiene declaración de derecho alguno, razón, por la cual se deja a cualquier interesado el ejercicio de la acción de que se crea titular para ejercitarla en el Juicio respectivo.

El expediente de dominio se inicia con la solicitud presentada por el propietario que carezca del título escrito de dominio o por el que teniéndolo no sea inscribible por defectuoso o por cualquier causa, ante el Juzgado de Primera Instancia del Partido en que se localice el inmueble, acompañada de la certificación del Estado actual de la finca en el catastro del certificado de no inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de la descripción del Inmueble según aquél y los documentos justificativos del derecho del promovente. Con el escrito y documentos anteriores se corre traslado al Ministerio Fiscal, se cita a los colindantes y aquellos a quienes pueda perjudicar la futura resolución a fin de que diez días después de haber sido citados y dentro de un plazo de seis días, manifiesten lo que a ese derecho correspondan y ofrezcan pruebas para ser desahogadas dentro de los diez - -

días posteriores.

Se sigue posteriormente un período de alegatos escritos por diez días (cuando el valor de la finca sea superior a los cinco mil pesos) y finalmente dentro de los cinco días siguientes el -- Juez dicta un auto declarando justificados o no los extremos del escrito inicial, siendo dicho auto apelable en ambos efectos.

Si el auto no es recurrido y queda firme, el testimonio Judicial del mismo se convierte en Título bastante para inscribirse -- en el Registro Público de la Propiedad, abriéndose así un nuevo -- folio e inmatriculándose la finca.

Acerca de la naturaleza del Juicio, los tratadistas Españoles -- estan divididos entre quienes consideran como jurisdicción -- voluntaria y hay quienes consideran que es jurisdicción contencio -- sa.

SEGUNDO.- Resoluciones Judiciales declarativas de la Propie -- dad de fincas no inscritas.

Este medio inmatriculador encuentra su fundamento en la Ju -- risprudencia de las Cortes Españolas, las cuales lo consideran -- apto para la finalidad inmatriculadora que poseen y Roca Sastre -- les da fundamento en una razón de pura lógica, ya que, como decla -- ra la resolución del 20 de julio de 1922, tales resoluciones judi -- ciales deben provocar primera inscripción, con más poderosa razón -- que el expediente de dominio y que, sin integrar Juicio contradic --

-torio, el declarativo constituye un título bastante para la expresada primera inscripción. (4)

Para otorgarles tal eficacia inmatriculadora debe cuidarse - el respeto al derecho de audiencia y contradicción y así han de - ser citadas y oídas las personas que tengan alguna excepción que - hacer valer y el Ministerio Fiscal, pues mientras la inmatricula - ción está llamada a surtir sus efectos erga omnes, la ejecutoria - está limitada a los que fueron parte en el juicio conforme al ar - tículo 1215 del Código Civil.

4.- LA INMATRICULACION EN EL DERECHO MEXICANO

Habiendo expresado lo anterior con relación a la inmatricula - ción, pasamos a estudiar la inmatriculación judicial en nuestro - derecho positivo.

La inmatriculación judicial es la incorporación de una finca a la vida registral en virtud de resolución dictada en juicio en - el que, cumpliéndose con los requisitos esenciales del procedi - miento, se haya oído a las personas que teniendo interés jurídico en la misma no hayan destruido la pretensión del titular de la - misma resolución.

4.1 LA INMATRICULACION EN EL DISTRITO FEDERAL.

El Código Civil del Distrito Federal en su artículo 3046 se - ñala que es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmue

4 Cfr. José Luis Lacruz Berdejo, Lecciones de Derecho Inmobi - liario Registral. Zaragoza, 1957, Página 418.

-ble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales, siendo requisito que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trata no - - esté inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan, dejando en - - Libertad al Director del Registro Público para que pueda allegarse información de algunas otras autoridades administrativas.

En tanto se deja al arbitrio del interesado en la Inmatriculación de la Propiedad o Posesión de un Inmueble para optar por - obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa en los términos del mismo Código.

Bajo el subtítulo "De la Inmatriculación" quedan comprendidos en la Reforma Legislativa que aparece publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 7 de Enero de 1988, los Procedimientos Judiciales y Administrativos, para obtener la inmatriculación de la propiedad o de la posesión de un predio que no tiene - antecedentes Registrales.

En cuanto a los procedimientos de inmatriculación, sólo es - procedente, cuando se trata de inscribir la propiedad o posesión de un inmueble susceptible de apropiación por los particulares.(5)

4.2 LA INMATRICULACION EN EL ESTADO DE MEXICO

En el Código Civil del Estado de México, nos enumera la - -

5 Cfr. Código Civil Comentado del Distrito Federal, Tomo V, - Edit., Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M. - - Página 509, 1990.

inmatriculación, siendo ésta mediante información de dominio o mediante información posesoria, siendo que quien haya poseído bienes inmuebles con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, no pudiendo ejercitar la acción de usucapión, por no estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad los bienes en favor de persona alguna, se podrá demostrar ante la Autoridad competente que se ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva, según lo establezca el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.

Señalando el mismo Código que quien tenga una posesión apta para prescribir, de bienes no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, puede registrar su posesión aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, mediante Resolución Judicial de Juez competente. 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 su inscripción.

Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes Registrales, los interesados podrán acudir ante el Registro Público a solicitarla, mediante el procedimiento del Reglamento respectivo, además de satisfacer los requisitos del Reglamento deberán acreditar a Juicio del Director del Registro Público que asiste el derecho para obtenerla. La Resolución del Director del Registro que señala el Reglamento, ordenará la inscripción correspondiente previo el pago de derechos que deban cubrirse, y dejará

siempre a salvo derechos de terceros, no pudiendo el Registro modificar o cancelar, sino, mediante determinación Judicial contenida en Sentencia Ejecutoria. Cualquiera que se crea con derecho a los bienes materia de inmatriculación administrativa, podrá oponerse en los términos que señala el Reglamento del Registro.

5.- MEDIOS DE INMATRICULACION JUDICIAL Y SU PROCEDIMIENTO

El Código Civil del Distrito Federal en el apartado tercero del Capítulo III del Título segundo contempla tres formas de inmatricular Judicialmente un inmueble y el procedimiento a seguir en cada uno de ellos, al respecto establece en su artículo 3046 que "La Inmatriculación se practicará;

" I.- Mediante información de dominio

" II.- Mediante información posesoria

"III.- Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción en período, por lo menos de cinco años... "

INMATRICULACION MEDIANTE INFORMACION DE DOMINIO

El procedimiento a que se encuentra sujeto este tipo de inmatriculación es régido simultaneamente por el Código Civil y por el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal; el Primero establece que el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para preescribirlos y no --

tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156 del Código Civil, por no estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad los bienes a favor de ninguna -- persona, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido -- esa posesión rindiendo la información respectiva en los términos -- que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud debe acompañar precisamente certificado del Registro Público -- que demuestre que los bienes no estan inscritos y otro relativo -- al estado actual de la finca en el Catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público y del Registrador de la Propiedad, de los colindantes y la persona que tenga catastrada la finca a su favor o a cuyo nombre se expidan las boletas del Impuesto Predial.

Los testigos deben ser, por lo menos tres, de notorio arraigo en el lugar donde se ubican los bienes a que la información se refiere.

Deberá de publicarse la solicitud del promovente, las cuales deberán ser por tres veces, de tres en tres días en un periódico de amplia circulación y en el boletín del Registro Público.

Una vez que se ha comprobado 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 protocolizada e inscrita en el Regis--

-tro Público abriéndose así su correspondiente "Folio de Derechos Reales" en donde se inscribirá su propiedad.

El artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles del - Distrito Federal en su Fracción III, nos señala un procedimiento de tipo contencioso el cual también es reconocido por la Suprema-Corte de Justicia de la Nación para las informaciones de dominio; siendo las resoluciones de nuestro máximo tribunal las que dieron origen a este procedimiento en el año de 1964, lo anterior es válido no obstante lo dispuesto por el artículo 3049 del Código Civil del Distrito Federal que señala que cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir, podrá hacerlo valer ante el Juez competente.

INMATRICULACION MEDIANTE INFORMACION POSESORIA

Nuestra Legislación a diferencia de la Española, admite la - información posesoria como medio inmatriculador y así la persona que tenga la posesión de un inmueble no inscrito en el Registro - Público apta para preescribirlo, puede registrar su posesión mediante resolución Judicial que dicte el Juez competente aún antes de transcurrido el tiempo para preescribirlo "Del modo que fije - el Código de Procedimientos Civiles", a la solicitud se acompañan los mismos documentos que se mencionaron en la información de dominio y la información que se rinda para demostrar la posesión, - está sujeta a lo previsto para aquella con excepción de la declaración de propiedad y con la modalidad de que el testimonio de -- los testigos versará sobre el hecho de la posesión, sobre los - -

requiritos que debe tener para servir de base a la prescripción - adquisitiva y sobre su origen.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para provocar la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde la misma inscripción; y ésto es por que la posesión inscrita es pública y tratándose de inmuebles es mejor a cualquier otra.

Otro de los efectos producidos por este medio inmatriculador y ya dentro del ámbito Registral, son los de la apertura del "Folio Auxiliar" en donde aquellas se inscriban y del que transcurridos los cinco años se dá lugar a una nueva inmatriculación: La -- Inmatriculación de Propiedad en el folio de derechos reales.

Como menciona el Código Civil, el Procedimiento de éste tipo de información es igual a la de la inmatriculación de dominio y también está regulado por el Código de Procedimientos Civiles y en este caso sí procede la Jurisdicción Voluntaria dado el carácter provisional y preparatorio para efecto de la inscripción, lo cual es acorde con lo cambiante de las providencias dictadas en este tipo de procedimiento. (6) Dicho procedimiento es el que se contempla en el capítulo V (de las informaciones ad perpetuum) título decimoquinto (de la Jurisdicción Voluntaria).

Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya -- inscripción se solicita mediante información de dominio o de posesión, podrá alegarlo ante la Autoridad Judicial competente. La

6 Cfr. Jorge Obregon Heredia, Código de Procedimientos Civiles Comentado, Página 578

presentación del escrito de oposición, en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles suspendera el curso del expediente de Información; si éste estuviera ya concluido y aprobado, deberá el Juez poner la demanda en conocimiento del Registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviese hecha para que anote dicha demanda. Si el opositor deja pasar seis meses sin -- promover el procedimiento de oposición, quedará esta sin efecto, haciéndose en su caso, la cancelación que proceda. La única limitación que este medio inmatriculador contempla, la constituye la prohibición de inscripción de servidumbres continuas, sean o no -- aparentes, ni tampoco el Derecho Hipotecario.

La inmatriculación a que alude la fracción III del artículo 3046 del Código Civil del Distrito Federal, y dice: "La Inmatriculación se practicará: ... III. Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años" (anteriores a la promoción; es producto de la Reforma del Código Civil del Distrito Federal de -- 31 de diciembre de 1951, D.O. de enero 19 de 1952), que nunca estuvieron vigentes y que con igual numeral contemplaba la misma -- disposición, y en la fracción III del artículo 2897 del Código -- Civil del Estado de México que en idénticos términos contempla la misma disposición; lo mismo cabe decir del procedimiento fijado -- en el artículo 3052 del Código del Distrito Federal copiado del -- establecido con el mismo numeral en el citado decreto de Reforma -- y del artículo 2903 del Código del Estado de México.

Este medio para inmatricular la propiedad supone la existencia de un título suficiente para llevarlas a cabo, y requiere el cumplimiento de los requisitos de acreditar su título acompañando a su promoción certificado de no inscripción en el Registro Público y boletas al corriente del pago del impuesto predial; protesta de que está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su -- caso; publicación de la solicitud en el boletín del Registro Público en uno de los periódicos de amplia circulación, por tres -- veces con intervalos de diez días en cada uno de ellos, citación de los colindantes de las personas que figuran en los padrones de la dirección de catastro e impuesto predial como causantes y del poseedor, cuando exista, y el transcurso de 30 días a partir de la última publicación sin que haya oposición. Añade el precepto de referencia que "si hubiere oposición se suspenderá el procedimiento; ésta se substanciará conforme al Código de Procedimientos Civiles"; y su correlativo del Estado de México, señala a este -- respecto que habiendo oposición ordinaria sólo podrá tomarse en -- cuenta si se funda en la posesión o en titulación fehaciente del mismo inmueble y para su tramitación se observará lo dispuesto en los dos últimos párrafos del artículo 2900 que señalan entre otro requisito que la presentación del escrito de oposición se efectuará en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles.

El Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México no menciona como deba de desahogarse dicha oposición, más aún, no contempla el procedimiento contencioso que para las informaciones de dominio, contiene el Código adjetivo del Distrito Federal, --

lo que hace creer a algunos autores (7) que tales informaciones deben de llevarse a cabo por medio de un procedimiento de jurisdicción voluntaria.

Nuestro estudio es de notable importancia, es el determinar qué procedimiento ha de llevarse a cabo en este medio inmatriculador, ya que tampoco nuestro Código Procesal nos precisa el procedimiento que ha de formularse, ni la forma de desahogarse la oposición de referencia; lo cual nos hace reflexionar lo siguiente:

a) No puede decirse que el procedimiento a seguir sea de una jurisdicción voluntaria puesto que al haber siempre algún interesado en la cuestión, diferente del promovente de la diligencia, como lo reconoce la Suprema Corte, no podrán integrarse los supuestos procesales para que tal procedimiento se de; que no tenga más interés que el promovente.

b) Creemos que lo que es aplicable en este supuesto es un procedimiento contencioso como el que corresponde a las informaciones de dominio, y por lo tanto;

c) Hubiera sido mejor no crear una fracción nueva en el -- artículo 3042 del Código Civil del Distrito Federal, que induce a confusiones y dudas en cuanto a su procedimiento, sino adicionar un supuesto más en el artículo 3047 del mismo ordenamiento y, esto sí, establecer otros requisitos adicionales como lo hacen en el artículo 3052.

7 Cfr. Guillermo Colín Sánchez, El Procedimiento Registral de la Propiedad, 2ª Ed. Porrúa, México, 1979, Páginas 282 a la 290

CAPITULO TERCERO**DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA**

CAPITULO III

DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

1.- CONCEPTO

La Inmatriculación Administrativa es la incorporación de un inmueble en la vida registral, por medio de la resolución dictada dentro de un procedimiento llevado a cabo ante un funcionario -- administrativo por lo que aplicado el anterior concepto a nuestro derecho registral positivo, se desprende que debemos de apuntar -- dos aspectos: El primero consistente en que dicho funcionario -- administrativo es el Director del Registro Público de la Propie-- dad, y el segundo que a dicho concepto debemos anexar el contenido de la fracción II del artículo 3046 del Código Civil del Dis-- trito Federal, ya que éste contempla un medio administrativo de -- inmatricular inmuebles en el Distrito Federal, y el Código del -- Estado de México lo señala el artículo 2897 Fracción V.

En el presente apartado haremos referencia a la legislación-- Española pues, como señalamos, es ésta la que más ha influido en-- las diversas etapas de nuestro sistema registral.

Los medios de Inmatriculación en España, aunque la Ley Hipo-- tecaria sólo menciona las certificaciones del dominio expedidas-- por funcionario competente respecto a bienes del Estado, de las -- corporaciones del Derecho Público y de la Iglesia, el Reglamento-- Hipotecario señala otros medios para llevarla a cabo como son:

Los títulos de las concesiones administrativas, las certificaciones de adjudicación de fincas al estado por débitos fiscales (1) el acta notarial de posesión de aprovechamiento de aguas públicas adquiridas por prescripción, la reinscripción de títulos en registros reconstruídos, (2) el título de expropiación forzosa, y el acta de notoriedad incorporada al título privado de adquisición.

En todos ellos encontramos como común denominador la intervención única de un funcionario administrativo por medio del cual se lleva a cabo la inmatriculación y la consiguiente ausencia de Autoridad Judicial.

El acta de notoriedad incorporada al título privado de adquisición, es un medio inmatriculador de reciente aparición en la -- Legislación Española (3) tiene su antecedente en el artículo 20 -- inciso 3 de la Ley Hipotecaria de 1909 estableciendo que: "No obstante podrán inscribirse sin dicho requisito los documentos otorgados por personas que hubiesen adquirido el derecho sobre los -- mismos con anterioridad al primero de enero de 1909, siempre que -- justifiquen su adquisición con documentos fehacientes y no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al -- efecto". Forma parte de los medios inmatriculadores en virtud -- del título público de la adquisición a que se refiere el artículo -- 205 de la Ley Hipotecaria. Que señala que serán inscribibles, --

-
- 1 Cfr. Artículo 204 del Estatuto de Recausación del 18 de diciembre de 1928
 - 2 Cfr. Artículo 1º Ley de Reconstrucción de los Registros del 5 de Julio de 1938, Orden Ministerial de 1º de Julio de 1939. Y artículo 298 del Reglamento Hipotecario.
 - 3 Cfr. Reglamento Notarial del 8 de Agosto de 1935.

sin necesidad de previa inscripción, los títulos públicos otorgados por persona que acredite de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el registrador con vista a los documentos presentados. En el asiento que se practique se expresarán las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto.

Gran parte de la doctrina se muestra contraria y cautelosa sobre la misma y al efecto ROCA SASTRE sostiene que "dicho procedimiento no ha dado lugar a fraudes o engaños, pero si ha cooperado en aumentar el problema de la doble inmatriculación de las --- fincas..." "La justificación directa 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 concatenadas. Estas fallas, como otras varias, demuestran la endeblez científica de este medio inmatriculador, el cual si subsiste aún se debe, 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". (4)

Establece la fracción 10 del artículo 205 del Reglamento Hipotecario que "si el título de adquisición no fuese público, el -

4 Ramón Ma. Roca Sastre, Derecho Hipotecario. T. III 7ª. Ed., Bosch, Barcelona, 1979, Páginas 207, 208, 220 y 221.

acta de notoriedad a la cual se incorpore aquél podrá inscribirse si de la misma resulta que ha sido cumplido lo preceptuado en las reglas 3ª. y 4ª. del artículo 203 de la Ley y que las fincas están amillaradas o catastradas a nombre del titular (Inmatriculante).

El trámite del acta se lleva a cabo conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial y además deberán cumplirse los siguientes requisitos N^o 1.- El interesado debe asegurar mediante juramento en instrumento público la veracidad de sus declaraciones y del hecho mismo sobre el cual recaen y no es necesario que se - - acredite la adquisición anterior del transferente o enajenante. 2^o.- Debe presentarse al notario autorizante del acta dos certificaciones, una del estado actual de la finca en el Catastro Topo--gráfico parcelario o en el avance Catastral, Registro Fiscal o -- amillaramiento y otra del Registro Público de la Propiedad que -- acredite la no inscripción de la finca de referencia.

Una vez cumplidos los requisitos anteriores, el notario notificará personalmente o por cédula, a los que tengan algún derecho sobre la finca, a los colindantes, a los poseedores de la finca, - si fuere rústica, o al portero de ella si fuere urbana, o alguno de los inquilinos en defecto de aquél.

En la inscripción de las actas se deben de cumplir con los - mismos requisitos exigidos para la inscripción del título público de adquisición (se acompaña el título privado de adquisición el -

documento de fecha fehaciente anterior acreditativo de la adquisición del transferente y el acta de notoriedad), y en el asiento que corresponda se hace constar como títulos de adquisición del inmatriculante el que resulte del documento privado, base del acta de notoriedad inmatriculadora; y el mismo asiento surte efectos contra terceros hasta después de dos años de su fecha. (5)

Señala ROCA SASTRE que este medio inmatriculador es una variante de la inmatriculación en virtud de título público de adquisición consistente en una escritura pública de ratificación de documento privado de adquisición, cuando ésta sea de fecha fehaciente y anterior en más de un año a la fecha en que se solicita la inscripción y en la que no es necesario acreditar la adquisición del transferente ni por documento fehaciente en su fecha, ni por acta de notoriedad, ni por otro medio. Así mismo considera a éste último medio como una desviación de los preceptuados en la Ley y respecto al medio que estudiamos lo considera inaceptable porque la regulación de la misma "peca de insuficiencia y da lugar a muchas dudas". (6)

La figura registral de la Inmatriculación Administrativa, creada en 1978 tal y como aparece en nuestra legislación positiva carece de antecedentes legislativos concretos. Podremos, eso sí, realizando una investigación legislativo-histórica, encontrar posibles antecedentes remotos de la misma, y eso es lo que haremos transcribiendo al efecto las disposiciones relacionadas con la misma.

5 Cfr. Roca Sastre, Op. Cit., página 223

6 Op. Cit. Página 2211.

a).- Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 13 de diciembre de 1870.

Art. 3057.- "La venta de un inmueble cuyo valor no excede - de quinientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante testigos conocidos" .

Art. 3059.- "De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el vendedor y otra para el comprador, extendiéndose en el papel del sello que corresponda" .

Art. 3060.- "Si el valor del inmueble excede de quinientos-pesos, la venta se reducirá a escritura pública" .

Art. 3061.- "La venta de bienes raíces no producirá efectos con relación a tercero, sino después de registrada en los términos prescritos en este Código" .

Art. 3330.- "Sólo pueden inscribirse los títulos que consta de escritura pública y las sentencias y providencias judiciales - certificadas legalmente" .

Art. 3339.- "Asimismo se registrarán los títulos en que se constituyan usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de minas, canteras, criaderos de sustancias minerales o cualquiera otra semejante" .

De aquí se concluye que sólo se inscribían documentos públi-

-cos (auténticos); y en la última disposición encontramos un medio administrativo de inmatricular inmuebles.

b).- Reglamento del Título XXXIII del Código Civil y de la Baja California de 28 de febrero de 1871.

Art. 16.- "Se entenderá por título para todos los efectos de la inscripción, el documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que funde su derecho sobre el inmueble o derecho real, la persona cuyo favor deba hacer la inscripción misma" .

Art. 18.- "El propietario que careciere de título de dominio escrito deberá inscribir su derecho, justificando previamente su posesión ante el juez de primera instancia del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del Ministerio Público si tratase de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario o la de los demás partícipes del dominio si pretendiere inscribir un derecho real" .

Art. 21.- "Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley, los que sirviendo de títulos al dominio o derecho real, estén expedidos por autoridad competente para darlos, y deban hacer fé por sí solos. A este número pertenecen, entre otros, los documentos en que se otorga la concesión definitiva de las minas o de los caminos de hierro, las escrituras de adjudicación otorgada por la autoridad política ..." .

En el presente ordenamiento encontramos ampliados los conceptos vertidos por el título del Código Civil al que reglamenta. Cabe destacar un posible medio de inmatricular cuando el propietario carece de Título escrito, y no existiera titular registral, sólo que en este caso se ordena que se realice por un medio judicial. Así mismo se mencionan los títulos de las concesiones mineras, remitiéndonos al comentario dado en el ordenamiento anterior.

c).- Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 31 de Marzo de 1884.

Este Código reproduce en sus artículos 2921, 2924, 2925, -- 3191 y 3200 los respectivos artículos 3057, 3060, 3061, 3330 y -- 3339 del Código Civil de 1870, razón por la cual remitimos a -- aquel lugar nuestros comentarios. Y establece una interesante -- innovación en su artículo 2923 al disponer que "de dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro -- para el Registro Público, ambos con las estampillas del timbre -- que correspondan" .

d).- Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal del 8 de agosto de 1921.

Art. 27.- "Sólo podrán inscribirse los títulos que consten de escritura pública, las sentencias y las providencias judiciales certificadas legalmente" .

Art. 28.- "Define en idénticos términos del artículo 16 del reglamento de 1871 lo que se entiende por título"

Art. 29.- "Se inscribirán asimismo los documentos auténticos expedidos por la autoridad competente, que deban hacer fé por sí sólos, y que sirvan de título al dominio o derecho real, tales como los documentos y certificados en que se haga constar la adjudicación de los terrenos municipales, o el reparto de los comunales, los títulos de minas, los derechos de paso de las minas de hierro, las escrituras de adjudicación, otorgadas por la autoridad política ..." .

Art. 32.- "El propietario que careciendo de título de dominio escrito deba inscribir su derecho, tendrá que justificar previamente su posesión ante el juez de primera instancia del lugar en que estuviere domiciliado el promovente, con audiencia del Ministerio Público si se tratare de inscribir el dominio pleno de una finca, y con la del propietario o la de los demás participes del dominio si pretendiere inscribir un derecho real" .

Art. 55.- (Que se encuentra en el capítulo de las inscripciones de la sección primera): "Se inscribirán en la sección primera, los actos o derechos siguientes, relativos a bienes raíces: VII las concesiones de minas, criaderos de sustancias minerales y otras semejantes" .

Art. 57.- "Respecto de las concesiones de minas y demás en que no sea requisito la escritura pública, se inscribirá el documento en cuya virtud se adquiriera el derecho conforme a la Ley" .

Art. 79.- "En la sección primera se coleccionarán, con todo cuidado, en orden riguroso de fechas, los contratos de compraventa que se hayan celebrado en instrumento privado conforme a los artículos 2921, 2922 y 2923 del Código Civil. Mensualmente se remitirán los contratos coleccionados a la sección de Archivo General".

Art. 80.- "Se llevará en la misma sección un índice especial en que consten los nombres y apellidos de los contratantes, la ubicación y linderos del inmueble, el precio y fecha de la venta y el día en que el contrato privado de la venta hubiere sido presentado al Registro".

Art. 83.- (ubicado dentro del capítulo de las inscripciones de la sección segunda). "En el Registro constarán ... IX. La constancia de haberse cerciorado el Registrador de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, cuando la escritura sea privada, para lo cual exigirá ambos requisitos en su presencia exclusivamente, recogiendo las firmas de los interesados en un libro especial que llevará al efecto, al calce de una nota suscrita por él y hará referencia a la inscripción. Si en el lugar del otorgamiento no hubiese Registro, podrán los interesados ocurrir a la autoridad Municipal o política, en su caso, para que ante ella llenen los requisitos a que esta fracción se refiere. Dicha autoridad percibirá la expresión de voluntad en la forma antes indicada y recogerá las firmas en los mismos ejemplares de la escritura, al calce de una nota suscrita por ella y autorizada por el sello de la oficina, en la que hará constar el

acto, en vista de lo cual podrá el Registrador hacer la inscripción dando en ella fé de tal circunstancia.

"Cuando la escritura sea privada hará el encargado del Registro, las anotaciones que se refieren en cada uno de los ejemplares que le presenten los interesados".

En relación a los preceptos transcritos del citado ordenamiento, observamos nuevamente la mención de la inscripción de las concesiones mineras lo cual como ya apuntamos, constituye cuando no existan antecedentes registrales, un medio inmatriculador de carácter administrativo; y así mismo aparece un nuevo medio inmatriculador de este tipo: Los documentos y certificados en que se haga constar la adjudicación de los terrenos Municipales o el reparto de los comunales.

Se sigue utilizando el procedimiento judicial cuando el titular carezca de título escrito, y existen dos innovaciones importantes, la primera, y en base a lo dispuesto por el Código Civil, la inscripción y colección en la Sección Primera de los contratos privados de compraventa; y la segunda, el procedimiento fijado para la inscripción de contratos privados en la sección segunda.

a).- Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 30 de Agosto de 1928.

Art. 2317.- "La venta de un inmueble que tenga un valor has

-ta de cinco mil pesos, podrá hacerse en instrumento privado quefirmará el vendedor y el comprador ante testigos" .

El artículo anterior fue reformado en el Diario Oficial de la Federación del 7 de enero de 1988, que estimula la celebración de contratos de compra-venta de inmuebles cuyo valor económico no exceda de trescientos sesenta y cinco veces al salario mínimo General Diario vigente en el Distrito Federal al momento de la operación, con la finalidad de lograr la regularización de la tenencia de la tierra.

El avalúo deberá de practicarse por institución de Crédito o Corredor Público para efectos fiscales (Ley del Impuesto Sobre la Renta artículos 95 y 101). Siendo competente para la ratificación de firmas el Juez de lo Civil, por razón de la cuantía del avalúo del inmueble.

El segundo párrafo del artículo de referencia, dispone que las enajenaciones de terrenos o casas que realice el Departamento del Distrito Federal para la Constitución del Patrimonio Familiar o para personas de escasos recursos económicos cuyo valor máximo sea equivalente a 3650 veces el importe del Salario Mínimo General Diario en el Distrito Federal, podrán otorgarse en escrito -- privado, sin que para su validez se requiera la presencia de testigos o de ratificación de firmas. Ya que el Jefe del Departamento del Distrito Federal en su carácter de Funcionario Público y en ejercicio de sus funciones, le imprime autenticidad al contrato de compra-venta pudiéndose practicar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Art. 2319.- "De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público" .

Art. 2320.- "Si el valor del inmueble excede de cinco mil pesos su venta se hará en escritura pública"

Art. 2322.- "La venta de bienes raíces no producirá efectos contra terceros sino después de registrada en los términos prescritos en este Código" .

Art. 3011.- "Sólo se registrarán: I. Los testimonios de escritura pública u otros documentos auténticos; II. Las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente; III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Registrador, la autoridad municipal o el Juez de Paz se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por las mencionadas autoridades y llevarán el sello de la oficina respectiva" .

Entre lo más novedoso de este Código se encuentra esta última disposición que fija el procedimiento para la inscripción de documentos privados en el Registro, ya no limitándolo a las inscripciones en la sección segunda como en el ordenamiento inmediato anterior y asimismo deja de mencionar a las concesiones mineras como objeto de Registro.

f).- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de Junio 21 de 1940.

Art. 57.- "En la sección primera habrá tres series de libros denominados A. B. y C. Cada serie estará a cargo de un Registrador" .

Art. 58.- "En los libros de la serie A se harán las inscripciones de los testimonios de escrituras públicas; en los de la serie B las inscripciones de los documentos privados; y en los de la serie C se registrarán las resoluciones judiciales y administrativas y los documentos públicos o privados que se otorguen como consecuencia de esas resoluciones" .

Art. 136.- (Dentro del título séptimo de la ratificación de documentos privados, capítulo único, de la sección sexta). "Esta sección estará a cargo del Registrador de la Sección Primera que autorice las inscripciones en los libros de la serie B. El mismo Registrador se encargará de examinar los documentos privados que se presenten al Registrador para el efecto de la Fracción III del artículo 3011 del Código Civil y de asentar la constancia a que se refiere la citada fracción, así como la del artículo 2321 del mismo Código" .

Art. 137.- "El Registrador se rehusará a asentar la mencionada constancia, en el caso de que el documento que se le presente no fuere válido con arreglo a la Ley, así como en el caso de que el documento no estuviere debidamente timbrado" .

Art. 138.- "Para que el Registrador haga constar que se ha cerciorado de la autenticidad de las firmas, puestas en los docu-

-mentos citados, será necesario que conozca a los otorgantes o -- que se asegure de su identidad por algún medio de prueba bastante, especialmente por dos testigos que conozca, haciéndolo constar así. En este último caso, los testigos de conocimiento firmarán también la constancia que suscriba el Registrador" .

Art. 139.- "Para que haga constar la voluntad de las partes será necesario que el Registrador no observe en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tenga noticia de que están sujetos a incapacidad civil" .

Art. 141.- "El hecho de que un documento sea autorizado por el Registrador encargado de la Sección Sexta, no impedirá que apresentarse a la sección que corresponda del mismo Registro, para su inscripción se rehuse ésta con fundamento en los artículos 31- y 32 de éste reglamento" .

Art. 142.- "Las reglas contenidas en este Capítulo, serán aplicables a la autoridad municipal o al juez de paz cuando aquélla o éste hubieren de poner en los documentos privados la constancia a que se refiere la mencionada fracción III del artículo-- 3011 del Código Civil" .

En el ordenamiento que comentamos encontramos ya regulado de una manera más completa lo relativo a la inscripción de los contratos privados.

g).- (Decreto de Reformas del Código Civil de 31 de Diciem-

-bre de 1951).

Dentro de las disposiciones del presente decreto el artículo 3005 fracción III del Código Civil (Incluido dentro del rubro de los documentos registrales), repite lo establecido en la fracción III del artículo 3011 del Código Civil de 1928.

Lo que sí constituye una novedad dentro del sistema registral Mexicano, fue la inclusión en el Código Civil de un rubro de nominado "De la Inmatriculación" dentro del cual el artículo 3046 (según la Reforma) dispone la inmatriculación se practicará:
. . . IV.

Mediante la inscripción del decreto publicado en el "Diario-Oficial de la Federación" que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter o del título o títulos - que se expidan con fundamento en aquel decreto el cual constituye una forma de inmatricular administrativamente un inmueble en el - Registro.

h).- Reglamento del Registro Público de la Propiedad para -- el Distrito Federal del 1 de Julio de 1952. (7)

Art. 68.- "Los documento privados que de acuerdo con la Ley- fueren registrables, deberán presentarse por duplicado, para que- uno de sus ejemplares quede archivado en el legajo respectivo".

7 Cfr. Artículo 2º. Transitorio del Departamento del Registro Público de la Propiedad del 15 de enero de 1979.

Art. 217.- (Dentro del Título de la Ratificación de Documentos Privados). "El Registrador que haya sido designado por el -- Director examinará los documentos privados que se le presenten, - para el efecto de asentar al calce de los mismos la constancia a- que se refiere la Fracción III del artículo 3005 del Código Civil así como la de ratificación de firmas de endoso que previene el - artículo 2321 del mismo ordenamiento" .

Art. 218.- "El Registrador se rehusará a asentar la mencio- nada constancia, cuando el documento que se le presente no fueré- válido con arreglo a la Ley, así como en el caso de que no estu- viere debidamente timbrado" .

Art. 219.- "Para que el Registrador haga constar que se ha- cerciorado de la autenticidad de las firmas puestas en los docu- mentos, será necesario que conozca a los otorgantes o que se ase- gure de su identidad por algún medio de prueba bastante, especial- mente por dos testigos que conozca, expresando en la constancia - estas circunstancias. En este último caso, los testigos de cono- cimiento firmarán junto con el Registrador" .

Art. 220.- "Para que el Registrador haga constar que se cer- cioró de la voluntad de las partes, será necesario que no observe en ellas manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tenga noticia de que estén sujetas a incapacidad civil" .

Art. 222.- "El hecho de que la ratificación de un documento

sea autorizada por el Registrador en los términos de las disposiciones precedentes no impedirá que al presentarse para su inscripción, pueda rehusarse ésta, si dicho documento no contiene los -- requisitos necesarios para ser inscrito" .

Art. 223.- "Las reglas contenidas en este capítulo serán -- aplicables a la autoridad municipal o al Juez de Paz, cuando aquélla o éste hayan de poner en los documentos privados la constancia a que se refiere la mencionada fracción III del artículo 3005 del Código Civil" .

"Para que puedan registrarse documentos privados cuyas firmas hayan sido ratificadas ante corredores públicos titulados, en asuntos en que las leyes les den intervención, será necesario que dicha ratificación reúna los requisitos establecidos en este título" .

Es hasta el presente ordenamiento donde abarca el apartado - de antecedentes legislativos nacionales; las disposiciones expedidas a contar desde la Reforma al Código Civil del Distrito Federal de 28 de diciembre de 1978 serán tratados en los puntos siguientes.

Resumiendo lo que hasta el Reglamento de 1952 hemos podido encontrar como posibles antecedentes de la figura registral lo -- siguiente:

Desde el Código Civil de 1870 hasta el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de 1921 inclusive, encontramos la inscripción de las concesiones de minas, cante--
ras, criaderos de sustancias minerales o de cualquier otra seme--
jante; lo mismo que las escrituras de adjudicación otorgadas por--
la Autoridad Política que aparecen con el Reglamento de 1921.

Los documentos privados de compra-venta, válidos con arreglo a la Ley, que no eran objeto de Registro en el Código de 1870 y -
la inscripción del Decreto publicado en el Diario Oficial o en la Gaceta de Gobierno del Estado (En el Estado de México) que con--
vierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal --
carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento a--
aquéllos, constituyen claros antecedentes de la Inmatriculación -
Administrativa.

i).- Reforma del 28 de diciembre de 1978 (Diario Oficial --
del 3 de enero de 1979) al Código Civil del Distrito Federal.

El artículo tercero del Decreto en que se llevó a cabo dicha Reforma establecía que se reformaba el título segundo de la Tercera Parte del Libro Cuarto del Código Civil en los términos que se especificaban, y al efecto dentro del Capítulo III del Título Segundo relativo al Registro Público estableció un Rubro denominado "De la Inmatriculación" en el que reglamentó tanto los medios para llevarla a cabo, como el procedimiento relativo a algunos de esos medios, y lo más importante para nuestro estudio, estableció la inmatriculación de Inmuebles en virtud de medios administrati-

-vos, llevada a cabo ante el Director del Registro Público el - -
cual puede ordenarla cuando a su juicio considere que a los inte-
resados asiste derecho para obtenerla.

La exposición de motivos de las Reformas del Código Civil en su parte concerniente a la inmatriculación menciona: "La multi--
plicidad de predios no incorporados al Registro de la Propiedad, -
presenta aspectos negativos que es necesario encarar, si se pre-
tende erradicar toda irregularidad que sea fuente generadora de -
inseguridad jurídica, falta de planificación urbana y evasión fis-
cal."

Dentro de la problemática de la regularización de la propie-
dad, la inmatriculación es de capital importancia, ya que, en al-
gunas zonas del Distrito Federal, multitud de personas han venido
acreditando derechos de propiedad adquiridos mediante documentos-
a veces deficientes, que al no ser objeto de registro, generan un
laberinto de transacciones clandestinas, que son en muchas ocasio-
nes fraudulentas.

El Registro Público de la Propiedad es una Institución que -
cuenta con capacidad técnica, material y con acervo informativo -
concerniente a la propiedad inmobiliaria. Además dada la natura-
leza de sus funciones le compete la inmatriculación de los bienes
inmuebles.

Las adiciones propuestas incorporan un procedimiento a cargo

de la institución para la inmatriculación, independiente de los procedimientos judiciales, por cuanto a las informaciones de posesión y a los de dominio, cuya utilidad, tanto desde el punto de vista de la administración como por lo que hace al interés individual de los particulares resulta indubitable. (8)

Y es con base a los anteriores criterios con los que se procede a la referida reforma, rezando las disposiciones relativas en la parte conducente a que nos interesa:

Art. 3046.- La Inmatriculación se practicará:

IV.- Mediante la inscripción del Decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto; y

V.- Mediante la inscripción del contrato privado de compra-venta autenticado en los términos del artículo 3005, --- fracción III, acompañado de certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma.

Art. 3053.- "Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los interesados podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla, mediante el procedimiento que establezca el reglamento respectivo".

Art. 3054.- "Los interesados en la inmatriculación, además-

8 Cfr. Publicación del Registro Público de la Propiedad, texto denominado "Proyecto de Reforma del Sistema", México 1977.

de satisfacer los requisitos que señale el reglamento deberán - -
acreditar, a juicio del Director del Registro Público, que les -
asiste derecho para obtenerla" .

Art. 3055.- "La inmatriculación de un inmueble por resolu--
ción del Director del Registro Público, nada prejuzga sobre los -
derechos de propiedad o de posesión que puedan existir en favor -
de los solicitantes o de terceros" . •

Art. 3056.- "La inmatriculación una vez hecha, no podrá mo--
dificarse o cancelarse, sino mediante determinación Judicial con--
tenida en Sentencia irrevocable, dictada en Juicio en que haya --
sido parte el Director del Registro Público" .

Art. 3057.- La resolución del Director del Registro Públi--
co que ordene la inmatriculación además de expresar los fundamen--
tos en que se apoye, deberá comprender la siguiente advertencia:

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

Art. 3058.- " Una vez ordenada la inmatriculación de un - -
inmueble se hará, desde luego la inscripción en el folio corres--
pondiente, previo el pago de los derechos que se deban cubrir" .

El día 17 de enero de 1979 apareció en el Diario Oficial el--
Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 15 de enero --

del mismo año, en el cual, de acuerdo con las Reformas al Código-Civil específicamente con lo dispuesto en el artículo 3053. se -- estableció el procedimiento para realizar la inmatriculación admⁱnistrativa de inmuebles. Al respecto el Licenciado GUILLERMO COLIN SANCHEZ, uno de los autores del mismo, expresa que por su parte, el Reglamento vigente para el Registro Público de la Propie--dad del Distrito Federal, destina el capítulo IX del Título III a regular el procedimiento de inmatriculación, sustanciado por vía-administrativa ante el Director de la propia Institución; (9) y la exposición de motivos del Reglamento del Registro Público de - la Propiedad mencionada en la parte relativa a la inmatriculación administrativa (10) establece:

"Innovación importante y que amerita comentario es la refe--rente al procedimiento de inmatriculación que se encomienda al -- Registro Público de la Propiedad, ya que aún el más eficiente - - sistema registral no conduciría a resultados plenamente positivos mientras pudieran permanecer sustraídos a él inmuebles que en to--do caso le compete abarcar.

La complejidad de los problemas de dominio que se originan--en las grandes ciudades, plantea la necesidad de establecer medi--das encaminadas a prescribir la clandestinidad.

Es de capital importancia para el cumplimiento del objetivo--y fines del Registro Público de la Propiedad en el orden anotado, la existencia de un procedimiento apto para incorporar los bienes

9 Cfr. Guillermo Colin Sánchez, Procedimiento Registral de la Propiedad, 2ª ed., Porrúa, México, 1979, página 290.

10 Publicación del Registro Público de la Propiedad, texto deno--minado "Proyecto de Reforma del Sistema", México, 1977.

sustraídos hasta la fecha de la inmatriculación por diversas - - causas" .

El anterior Reglamento fue sustituido por el vigente de 16 - de abril de 1980 (publicado en el Diario Oficial del 6 de mayo de 1980), el cual, si bien dentro de sus innovaciones cambio las - - anteriores secciones del Registro por oficinas e incluyó dentro - de las mismas la Oficina del Archivo de Notarías, no vario el - - procedimiento inmatriculatorio de bienes inmuebles que fijaba el - anterior reglamento.

2.- NATURALEZA.

De la regulación hecha tanto por el Código Civil como por el Reglamento del Registro y dado el carácter de que se le revistió desde su creación, la figura que estudiamos tiene como su denominación nos lo indica naturaleza administrativa.

3.- TIPOS DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

3.1 EN EL DISTRITO FEDERAL.

La inmatriculación administrativa tal y como aparece en el - Código Civil del Distrito Federal y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad puede ser de posesión y de dominio como -

las que llevan a cabo las Autoridades Judiciales.

La Inmatriculación Administrativa de posesión provoca la --- apertura de folio particular o individual de la finca de que se trata, sin embargo, este folio será un folio auxiliar en virtud de que la posesión no es objeto de inscripción en la primera parte del folio real, además a diferencia de la inmatriculación posesoria practicada en base a una resolución judicial, la inmatriculación de posesión decretada por el Director del Registro no dá lugar a investigar ni por el transcurso del tiempo al de inscripción por una inscripción de propiedad, ya que para que ésto pudiera darse se requerirá una resolución judicial que la ordenará y es ésto porque la resolución del Director del registro "Nada -- prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan -- existir en favor de los solicitantes o de terceros", y el efecto que tal inscripción tendría, sería la de lograr la publicidad de la posesión del que es titular de la misma inscripción, lo cual es uno de los presupuestos necesarios para la prescripción de los inmuebles. (11)

En relación a la Inmatriculación Administrativa de Dominio, debemos analizar cada uno de los dos supuestos o medios inmatriculadores de esta categoría (administrativa) que señala el artículo 3046 del Código Civil para deducir nuestras conclusiones en cada caso.

Primer supuesto. La inscripción del Decreto publicado en -

11 Cfr. Ramón Sánchez Medel. De los Contratos Civiles. 5ª Ed., Porrúa México, 1980, página 477.

el Diario Oficial 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 el mismo Decreto.

Del presente supuesto podemos deducir que la inmatriculación de propiedad sí es posible porque expresamente lo menciona el - artículo al expresarse en los términos en los que está; puesto - que si el Decreto convirtió en bien de dominio privado un inmue-- ble que no tenía este carácter, forzosamente debió hacerlo en fa-- vor de alguien el cual tendrá como antecedente de propiedad el -- propio Decreto o el título o títulos que en base al mismo se expi-- dieron precisamente en favor de los interesados. Es por ello que creemos que en este supuesto sí opera la inscripción de inmatricu-- lación administrativa de propiedad.

Segundo supuesto. La inscripción del contrato privado de - compra-venta autenticado en los términos del artículo 3005, - fracción III, acompañado de certificado de no inscripción de la - finca y de un plano de la misma.

Este es el supuesto que más preocupa y la que motiva a la - reflexión en virtud de que a su amparo se han producido innumera-- bles inscripciones carentes de legalidad.

Para hacer más claro su entendimiento partiremos para su - análisis de los supuestos del mismo.

Como se menciona el Código Civil tratándose de compraventa-- no requiere para su validez forma alguna, salvo cuando recae ---- sobre inmuebles, y así cuando "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma podrán otorgarse en documento privado formado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez de Paz, o Registro Público de la Propiedad. De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro -- para el Registro Público", surtiendo efeco contra terceros la venta, en su caso, hasta después de registrada.

El mismo Código en el título relativo al Registro Público -- señala en la fracción III del artículo 3005, que sólo se registrarán los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la Ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el Notario, el Registrador, el Corredor Público o -- el Juez de Paz, se cercioraran de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes y que dicha constancia deberá estar-- firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo.

Al respecto es importante aclarar que al ratificar un documento ante el Notario Público, no significa que se le esté dando-- forma notarial y convirtiéndolo en escritura pública. " En la -- ratificación de firmas sólo da fé el Notario de un hecho físico, -

que puede o no tener consecuencias jurídicas, que es, haber sido firmado el documento ante él . Por lo tanto el Notario no examina sobre el poder de disposición del vendedor ni sobre la legalidad de los títulos, se limita a dar fé sobre un hecho externo: la autenticidad de las firmas y la voluntad de las partes; tan es así que si al presentarse el documento para su inscripción en el Registro, el Registrador considera que el mismo no reúne los requisitos necesarios para efectuarla puede denegarla.

El Profesor SANCHEZ MEDAL sustenta criterio en lo referente a la Inmatriculación Administrativa de Dominio, considerando que el Director del Registro sólo tiene facultades para conceder la inmatriculación de posesión y no la de dominio, en virtud de que sería ilegal y contraria a lo que fija el artículo 3052 del Código Civil que establece la inmatriculación dominical en base a la resolución judicial dictada dentro de un Juicio contradictorio, - al respecto sustentamos que lo manifestado por el maestro constituye lege ferenda y no lega data y de antemano nos adherimos a su posición".

3.2 EN EL ESTADO DE MEXICO

La Inmatriculación Administrativa es mencionada en el Código Civil del Estado de México en la fracción V del artículo 2897 y - en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, determinan dose que puede ser de dominio o de posesión susceptibles de ser -- inscribibles de acuerdo con el artículo 2893 fracción VIII en el-

Libro de la Sección Primera, relacionada con los Bienes Inmuebles del Registro Público de la Propiedad.

Es decir, que para la Inmatriculación de Inmuebles que carezcan de Antecedentes Registrales, los interesados podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla y además satisfacer los requisitos que señale el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, deberán además acreditar ante el Director que los asiste Derecho, llevando los requisitos que el Reglamento señala, dictando el Director del Registro en la que se determina la Inmatriculación de un inmueble ordenando la inscripción poniéndose el calce una certificación que contenga la fecha de la inscripción, el número de Asiento, las fojas, el volúmen, y la sección en donde se ubiere verificado. Esta certificación irá firmada por el Registrador, llevará el sello de la Oficina, se señalará además que se dejan a salvo Derechos de terceros. Y para el caso de que alguna persona se sientan con derecho a los bienes materia de la Inmatriculación Administrativa; podrá oponerse ante el Director del Registro en los términos en que el Reglamento lo señale.

Y para cuando la Inmatriculación se ha Registrado no podrá modificarse o cancelarse, sino mediante determinación Judicial contenida en una Sentencia Ejecutoriada.

Por lo que de esta manera el Registro Público de la Propiedad del Estado de México realiza la publicidad inmobiliaria por demás revolucionaria, catalogándose como una Institución modelo en su género, así mismo promueve la Seguridad Jurídica en los --

bienes de una y cada vez mayor Ciudadanía, como condición necesaria de la Justicia Social.

4.- PROCEDIMIENTO

4.1 EN EL DISTRITO FEDERAL.

El procedimiento se encuentra regulado en el capítulo IX (de la Inmatriculación de Inmuebles) del Título (del Procedimiento Registral) del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El procedimiento se inicia con una solicitud escrita del interesado dirigida al Director del Registro, en la cual expresará su nombre, nacionalidad y domicilio; el título documental correspondiente al inmueble que se pretende inmatricular (contrato privado de compraventa autenticado; la ubicación, medidas, colindancias, superficie y demás datos que permitan la plena identificación del inmueble de que se trate, y los nombres y domicilios de los colindantes.

A la solicitud anterior se deben anexar los siguientes documentos: 1. El título documental correspondiente al inmueble que se pretende inmatricular; 2. El comprobante de que el inmueble de referencia se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial; 3. Plano catastral expedido por la Dirección correspondiente del Departamento del Distrito Federal o en su defecto, plano autorizado por profesional con título registrado y 4. Certificado de no inscripción del inmueble de que se trate en el Regis

-tro Público de la Propiedad, expedido con anterioridad no mayor de 90 días.

Con la presentación de la solicitud y documentos anteriores, el Director del Registro inicia un expediente númeroado, y una vez formado se publica un extracto de la solicitud y de los datos -- complementarios en el Boletín Registral por dos veces de diez endiez días, girándose además oficio con copia del extracto al titular de la Delegación Política en donde se ubique el inmueble, para su fijación en los tableros de avisos de la misma y en un lugar visible de aquél (del inmueble).

Cuando a juicio del Director se estime la publicación por -- otros medios, se harán éstas.

Posteriormente y una vez recibidas las constancias de las -- publicaciones anteriores, el Director resolverá sobre la inmatriculación solicitada dentro de los 30 días hábiles siguientes, sin embargo, si durante el procedimiento se presentare oposición por algún interesado, se dará por terminado aquél y reservarán al -- opositor sus derechos para que los haga valer en la vía y forma -- que corresponda:

No se podrá por causas imputables al interesado interrumpir el procedimiento por más de 60 días hábiles so pena de quedar -- éste sin efecto, sin perjuicio de poder iniciar uno nuevo. La -- inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del --

Registro Público, no prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor de los solicitantes o de terceros, razón por la cual dicha resolución además de expresar los fundamentos en que se apoye, debe contener la siguiente leyenda:

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

Una vez obtenida la inmatriculación en los anteriores términos procederá a efectuar la inscripción en el folio correspondiente y aquella una vez hecha no podrá modificarse ni cancelarse sino en virtud de resolución judicial contenida en sentencia irrevocable dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

Por último, la resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que niegue la inmatriculación es impugnable ante el Tribunal que corresponda:

4.2 EN EL ESTADO DE MEXICO

El Procedimiento Administrativo es regulado en el Libro Cuarto Títulado de los Procedimientos Administrativos; Capítulo I del Procedimiento Administrativo de Inmatriculación.

El Procedimiento Administrativo de Inmatriculación deberá --

promoverse por la persona legitimada para ello, ante la Oficina - Registral que corresponda a la circunscripción del bien inmueble, iniciándose el procedimiento con un escrito en el que el solicitante deba expresar:

I.- Nombre y domicilio;

II.- La naturaleza y la descripción del inmueble, con su nombre, si lo tiene, superficie, medidas, colindantes actuales con su domicilio, si lo supiere y ubicación, señalando población, Municipio y Distrito;

III.- Causa u origen de su posesión y tiempo que tiene de poseer el inmueble, mencionando el nombre de la persona de quien adquirió la posesión.

A la solicitud anterior deberán anexarse los siguientes documentos:

I.- Certificado del Registro Público de la Propiedad que demuestre que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna;

II.- Constancia que acredite que se está al corriente en el pago del impuesto predial del inmueble de que se trate;

III.- Plano descriptivo y de la localización del inmueble;

IV.- Constancia del comisariado Ejidal de que el inmueble - no tiene esa naturaleza, cuando se encuentre localizado en zonas- próximas sujetas a ese régimen;

V.- Constancia de la autoridad Municipal de posesión del - inmueble, de que no forma parte del dominio del poder público; y

VI.- Los documentos con los que justifique su derecho a -- inmatricular.

Una vez que se han reunido los requisitos señalados con ante- rioridad, se formará el expediente respectivo, notificando del -- trámite a los colindantes lo que a su derecho convenga.

El Registrador dará aviso de la formación del expediente, a- la Dirección del Registro Público de la Propiedad.

El Registrador de la Propiedad, ordenará la publicación de - un extracto de la solicitud a costa del interesado por tres ve--- ces, de tres en tres días, en la Gaceta de Gobierno y en otro --- periódico local de los de mayor circulación en el lugar de ubica- ción del inmueble.

Estando en facultad el Registrador para recabar mayores da-- tos, cuando a su juicio, estime incompleta la justificación del - derecho del solicitante.

Integrado el expediente respectivo, el Registrador lo enviará a la Dirección del Registro Público para su resolución.

Con vista del expediente respectivo, el Director del Registro dictará resolución. Si ha procedido la inmatriculación, se ordenará su inscripción en el Registro Público que corresponda.

Para que alguna persona pueda oponerse al procedimiento administrativo de inmatriculación requiere:

- I.- Acreditar su personalidad;
- II.- Tener interés legítimo;
- III.- Acreditar su derecho por cualquiera de los medios establecidos por la Ley; y
- IV.- Que no se haga la resolución correspondiente.

De estimarse fundada la oposición, el Registrador dará por terminado el procedimiento administrativo de inmatriculación, dejando a salvo el derecho de los interesados, y comunicándolo así al Director.

5.- ANALISIS DE LA INSTITUCION.

Dentro del Análisis de la Institución, han surgido dos postu

-ras antitéticas que podemos resumirlas en posturas a favor de la Inmatriculación Administrativa y posturas en contra de la misma.

El LIC. GUILLERMO COLIN SANCHEZ, Ex Director del Registro -- Público de la Propiedad del Distrito Federal y del Estado de Méxi-- co. El mismo se manifiesta a favor de la Inmatriculación Admi-- nistrativa 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 admi-- nistrativa y la función judicial entendida en un orden estricto, -- conducen a concluir que la casi totalidad de los actos denómina-- dos de jurisdicción voluntaria cae necesariamente dentro del - - campo administrativo y que de acuerdo con su propia naturaleza, - deben ubicarse dentro del ámbito competencial de la propia autori-- dad administrativa de que se trate" . "... existen diversos - - actos que en nuestro medio, están íntimamente vinculados con el - quehacer registral, que sin embargo, están ubicados necesariamen-- te dentro del procedimiento a seguir denominado de jurisdicción - voluntaria." (12)

Sin que lo que enseguida vamos a señalar, constituya un cri-- terio que pudiese llegar a ser definitivo, hemos considerado la - conveniencia de expresar que algunas de las informaciones poseso-- rias 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 vie-- nen al caso mencionar y en seguida menciona un ante 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 ... " (13)

Otro de los autores que se manifiesta un pro de la figura registral que estudiamos es el LIC. VICTOR MANUEL SALAS CARDOSO, Notario Público, número 5 de Cuautitlán, Estado de México 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 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 dichos preceptos, (se refiere al artículo 2897 del Código Civil del Estado de México, concebido en similares términos al 3046 del Código del D. F. con excepción de la fracción V de este último) 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 ésto 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: ¿ por qué recargar al Poder Judicial con un sin número 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 aprontar 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, pues el procedimiento -- que se propone, sin entrañar una novedad, seguramente estará -- expuesto a severas críticas y acres censuras, por cuanto implica una ruptura con el orden jurídico tradicional.

"Lo expuesto bastará sin duda, para allanar el camino que -- nos conduzca a considerar el procedimiento administrativo de -- inmatriculación, no como 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 reducir-

un trámite puramente administrativo " . (14)

El del maestro RAMON SANCHEZ MEDAL, el cual rechaza la ins--
tauración de este tipo de inmatriculación en los siguientes tér--
minos: " En consecuencia, es notoriamente ilegal y en contra del
artículo 3052 del Código Civil., que el Director del Registro - -
Público, que carece de la 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 observancia de las mínimas formalidades que determi--
nan los artículos 191 a 194 del Reglamento, porque la aplicaci--
de estas desatinadas disposiciones "contra legem" puede abrir - -
fácilmente las puertas a los más escandalosos fraudes y abusos --
en grave detrimento de la seguridad que debe ofrecer al público -
el Registro Público de la Propiedad.

"En suma, la inmatriculación de la propiedad de un determina--
do inmueble sin antecedentes registrales, para su inscripción en--
un folio de derechos reales (61, in fine, Regto.), sólo la - -
puede decretar en todos los casos una resolución judicial (3047,
3050 y 3052), y nunca un simple acuerdo del Director del Regis--
tro Público de la Propiedad, el cual sólo está facultado por el -
Código Civil para acordar la " Inmatriculación " de una ilusoria
posesión de un inmueble en un " folio auxiliar " hay que agregar
le la negativa leyenda: " Esta resolución no prejuzga sobre dere--
chos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terce--

14 Victor Manuel Salas Cardoso, El Registro Público de la Pro--
piedad y su proyección en el Estado de México. 1ª. Ed., ToFu
ca, México, 1975, páginas 101, 106, 107 y 112.

-ros " (3057) que reduce así tal inscripción simple resolución de archivo " . (15)

ROBERTO NUÑEZ Y ESCALANTE, Notario No. 112 del Distrito Federal. El mismo 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 particulares solicitar y obtener inmatriculación de terrenos que aparentemente no están registrados, puesto que maliciosamente se les dá una denominación, descripción, medidas y linderos, diferentes a cualquier predio ya inscrito, pero que en la realidad se trata de una fracción de otro predio que sí tiene registro.

El mismo peligro se corre con la titulación masiva de predios que se propone regularizar, cuando no hay una concatenación lógica y legal entre el título que se expide y el título del último propietario registrado; más aún es peligro cuando el origen de la posesión de quienes pretenden regularizar su título es una invasión de propiedades privadas o públicas aparentemente vacantes " . (16)

15 Ramón Sánchez Medal, Op. Cit., Página 477.

16 Roberto Nuñez y Escalante, "La Titulación del Suelo en el Distrito Federal". En la Revista de Investigación de la Escuela Libre de Derecho, Número 5, página 206.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

6.- ANALISIS JURIDICO.

7.- ANALISIS DEL PROCEDIMIENTO.

Ante todo observamos que el procedimiento fijado para llevar a cabo la inmatriculación es sumamente sencillo por lo que se refiere a su instauración, su desenvolvimiento y a su resolución, - lo cual sería muy aclarativo si el mismo estuviere complementado por otras disposiciones que lo regularan con mayor precisión y -- eficiencia, a fin de no dejar lugar a dudas sobre sus etapas ni - sobre el contenido de las mismas.

En relación al extracto que se pública, no se menciona, ni - nosotros suponemos, quién es la persona encargada de realizarlo - ni en base a qué criterios debe elaborarse.

El reglamento dispone que una vez recibidas las constancias- de publicación " El Director del Registro resolverá sobre la - - inmatriculación solicitada " , lo cual nos parece del todo desqui- ciente por lo siguiente:

PRIMERO.- Si el artículo 3054 del Código Civil nos dice que los interesados además de satisfacer los requisitos que señale el Reglamento deben acreditar a juicio del Director del Registro que les asiste derecho para obtenerla, ¿En qué etapa del procedimiento

-to debe acreditarse tal situación? ¿Existe alguna etapa probatoria en el mismo? ¿Qué criterio puede seguir el Director para tener acreditada esa situación?

SEGUNDO.- Pensamos que, debería notificarse también como en el procedimiento inmatriculatorio judicial, a las personas a cuyo nombre estén giradas las boletas o a aquéllas que tengan catastrada la finca a su favor, en su caso, para que puedan hacer valer sus derechos y pueda pararles perjuicio la resolución que se dicte sin que se violen las garantías establecidas en los artículos 14 y 16 Constitucionales.

TERCERO.- Si es el Director el que resuelve sobre la inmatriculación solicitada ¿Sobre qué bases va a actuar? ¿Qué criterio es el que debe seguir? o ¿No existe algún límite a su "juicio"? Pensamos que se está otorgando al Director del Registro -- una facultad amplísima que no le corresponde en su carácter de -- funcionario administrativo. (17)

Otro punto interesante por tratar es el concerniente a la -- precaria y endeble situación creada por la resolución dictada, -- porque ¿Cómo puede calificarse a la misma si no es en estos términos? ¿Qué seguridad jurídica puede haber en la misma y qué seguridad jurídica puede tener el que obtuvo la resolución a su favor, si la misma nada prejuzga sobre los posibles derechos de propiedad o posesión a favor del mismo solicitante o de terceros?

17 Lo anterior lo pensamos no obstante que por Ministerio de Ley, el Director del Registro Público, en su resolución debe expresar los fundamentos en los cuales la apoye (artículo 3057 del Código Civil del Distrito Federal) .

Para concluir este apartado, externamos nuestra opinión en el sentido de que si se reconocen las carencias de nuestro procedimiento inmatriculador por la vía administrativa, por qué no modificar el Reglamento en vez de llenar tales huecos por medio de prácticas cotidianas que en un momento dado pueden dar lugar a -- confusiones, a diferencias de interpretación, a posibles impugnaciones, etc. (18)

8.- REPERCUSSION FISCAL.

Los contratos privados de compraventa firmadas con base a la simulación de que tratamos en el apartado anterior para ser inscritos en el Registro Público, se protocolizan ante Notario Público por creer ficticiamente los interesados que tal protocolización purga el vicio que de esencia padecen tales contratos y que en esta forma se está elevando a escritura pública el contrato -- por si hubiera futuros problemas en virtud del precio pactado; y decimos ficticiamente porque " En la Protocolización " ... se trata sólo de hacer constar en el protocolo la existencia de determinado documento que se agrega al apéndice ... " el documento tiene una existencia anterior, fuera de la Notaría, no ha sido -- elaborado por el Notario, como sucede en la Escritura Pública. El Notario al protocolizar un documento sólo hace constar su -- existencia y que lo ha agregado al apéndice y la fecha en que lo hace" . " En la protocolización de un contrato privado el Nota--

18 El anterior comentario lo hacemos teniendo por base entre -- otras, la cartulina exhibida "En el Congreso" , puesto que -- en la misma se apuntaba que se efectuaba notificación a los Colindantes y a la Dirección de Control de Bienes del D.F. y que se ordenaba "La Protocolización del Contrato, Resolución y Constancias del Procedimiento Administrativo", Amen de lo comentado en la nota anterior.

-rio solo da fé de la existencia del contrato y de haberse agregado al apéndice, sin que le conste la identidad y capacidad de las partes, ni la legalidad y circunstancias de realización del contrato." (19)

Así las cosas, esta situación de engaño lo que producía y sigue produciendo es una gran evasión de impuestos al fisco, fracasándose así uno de los cometidos en la Reforma de 1978 señalado en la exposición de motivos de la misma, antes transcrita: erradicar la evasión fiscal, porque en las operaciones que comentamos (y ya posteriores a las reformas al Código Civil del Distrito Federal de diciembre de 1978) y los interesados pagaban los siguientes impuestos en la forma en que se indica:

1.- Impuesto del Timbre (hasta el 31 de diciembre de 1979). Disponía el artículo 9 de la Ley de la materia que cuando la base del impuesto fuera el valor de un inmueble, éste se determinaría, para los efectos fiscales, de acuerdo con estas dos reglas: Primera, se practicaría avalúo de los bienes por alguna Institución de Crédito autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para determinar su valor comercial; y Segunda, se compararían el valor que sirviera de base para el pago de los impuestos territoriales, el declarado en la operación y el del avalúo referido anteriormente y el impuesto se calcularía tomando como base la cantidad que resultara mayor de entre tales valores.

Así pues, en las compraventas que comentamos, ni siquiera --

19 Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Op. Cit., páginas 291 y 292.

avalúo se realiza, pagándose el impuesto sobre la base del precio pactado, resultando así que el pago que se realizaba era de - - \$ 10.00 sobre una enajenación de un terreno de 500 a 800 Metros-Cuadrados; y lo más extraordinario, era que ni el Notario que los protocolizaba los rechazaba como auxiliar del fisco que es, ni el Registro Público de la Propiedad en ese mismo carácter dejaba de inscribirlos.

2.- Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmue- - bles (hasta el 31 de diciembre de 1981). El artículo 447 de la - Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, establecía que la base gravable del impuesto sería la cantidad mayor que - - resultara de comparar el avalúo del inmueble realizado por alguna Institución Bancaria o por perito perteneciente a una Institución especializada, el precio o valor del inmueble señalado en el acto traslativo de dominio, el valor catastral del inmueble tal y como apareciera en el avalúo vigente y el valor de capitalización de - rentas.

Con este impuesto sucedió lo mismo que con el anterior: No- se solicitaba avalúo bancario; sólo que aquí los interesados para disimular un poco la situación pagaban el impuesto sobre un infimo valor determinado por la Tesorería del Distrito Federal.

Por otra parte, la Ley de Hacienda del Departamento del Dis- trito Federal establecía en sus artículos 450 y 457 (actualmente artículos 451, 453, 2o. párrafo y 457) que los notarios en --

las escrituras de enajenación que realizaran deberían obtener una constancia de adeudos de impuestos y derechos locales de la Dirección General de Rezagos y Ejecución de la Tesorería del Distrito Federal y que en el caso de no haber obtenido la referida constancia y el avalúo correspondiente, así como cuando aparecieren adeudos fiscales y no se comprobara su pago o el adquirente no se obligara a cubrirlos, los notarios no podían autorizar definitivamente la escritura respectiva. Y es el caso que en los títulos - que comentamos no se solicita constancia alguna.

3.- Impuesto sobre la Renta. Dispone el artículo 95, párrafo décimo de la Ley del Impuesto sobre la Renta de 28 de diciembre de 1981 (antes artículo 66 párrafo décimo), enmarcado en el capítulo de los Ingresos por Enajenación de Bienes, que se entenderá como ingreso al monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación y que cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; y que tratándose de las personas que efectúen las deducciones a que se refiere el artículo 101 (antes artículo 72) (cuando se enajenen inmuebles que hubiere sido adquiridos por el enajenante antes del 1o. de enero de 1973), considerarán como ingreso por la enajenación de inmuebles la cantidad que resulte mayor entre el monto de la contraprestación obtenida, inclusive el crédito y el valor del avalúo practicado a la fecha de la enajenación, por persona autorizada.

El enajenante, sin embargo, tomando siempre como base el -- precio pactado, no efectuaba jamás pago alguno pues las deducciones eran siempre superiores al precio.

A partir del primero de enero de 1980 entró en vigor la Ley de Adquisición de Inmuebles que vino a sustituir a la Ley del -- Timbre, complicándose para los contratantes en contratos privados la práctica que venía realizándose, pues según la misma Ley, el -- valor que se toma en cuenta para el cálculo del impuesto es el -- precio pactado, y a falta de éste, el valor que resultara del avalúo practicado por persona autorizada, más sin embargo, las autoridades fiscales estarán facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuenta el avalúo del inmueble, referido a la fecha de adquisición y cuando el valor que resulte del mismo exceda en más -- de un 10 % del precio pactado, éste no se tomará en cuenta y el impuesto se calculará sobre el valor del avalúo, formulándose la liquidación por las diferencias de impuesto que resulten.

Actualmente y a partir del 1o. de enero de 1982, el Impuesto Sobre Traslación de Dominio que establecía la Ley de Hacienda del D.D.F., fué suprimido por el Impuesto de Adquisición de Inmuebles establecido en la misma Ley. En virtud de una coordinación fiscal entre la Federación y el Distrito Federal manifestada en la -- Ley de Adquisición de Inmuebles, en las enajenaciones de inmuebles ubicados en el Distrito Federal, se causará un impuesto -- único que será el Impuesto de Adquisición de Inmuebles local establecido en la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. En la misma Ley el nuevo artículo 446 establece que el va--

-lor que se tomará como base para el cálculo del impuesto, será el precio pactado el cual nunca será inferior al valor catastral-vigente del inmueble objeto de la operación, y sólo a falta de -- este último se tomará como base el monto de la operación, conservándose la facultad las autoridades fiscales para practicar avallío referido a la fecha de adquisición, para que si el valor consignado en éste excede del 10% del precio pactado se tome como base aquél valor, formulándose la liquidación por las diferencias que resulten.

Con las nuevas disposiciones se vuelve a poner el obstáculo- que mencionabamos a las prácticas irregulares y con lo cual esperamos disminuyan las evasiones fiscales que se presentan en los - casos que nos ocupan.

9.- DEL ACTO ADMINISTRATIVO SIMULADO.

Al llegar a este punto hemos de adelantar que como una práctica viciosa y a fin de lograr las ventajas que trae consigo el - procedimiento administrativo de inmatriculación, los contratantes en una compraventa de un inmueble sito en el Distrito Federal pag tan como precio una cantidad de \$500.00, independientemente del - valor real que tenga el inmueble, realizando por tanto dicha venta por medio de un contrato privado, y ratifican sus firmas y su contenido a efecto de lograr su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Como podemos ver en estos casos lo que realmente existe es una simulación del precio para lograr los fines y ventajas consiguientes, como lo son la de realizar el contrato mediante un escrito privado, pagar sobre una pretendida base de \$ 500.00 los impuestos y derechos que correspondan y actualmente inmatricular administrativamente el inmueble.

Y al efecto desde este ángulo de la simulación procederemos a analizar la figura que nos ocupa.

Dispone el artículo 2180 del Código Civil del Distrito Federal que "Es simulado el acto en que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas" (en el presente caso el precio pactado), y el artículo 2181 clasifica la simulación de los actos jurídicos en absoluta y relativa, dándose lugar a la primera cuando el acto simulado nada tiene de real y a la segunda cuando a un acto jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter.

La simulación absoluta no produce efectos jurídicos; y descubierto el acto real que oculta la simulación relativa, ese acto no será nulo si no hay Ley que así lo declare.

La disposición más importante, desde nuestro punto de vista, en el caso que nos ocupa, la constituye el artículo 2183 del citado Código que da acción para solicitar la nulidad de los actos simulados, a los terceros perjudicados o al Ministerio Público --

cuando ésta se cometió en transgresión de la ley o en perjuicio de la Hacienda Pública.

La inmatriculación obtenida por medio de la simulación en el precio y el contrato mismo, se encuentran afectados de nulidad; así pues, habremos de descubrir qué tipo de nulidad es la que en el presente caso se dá.

Como hemos situado nuestro problema como una simulación relativa-puesto que el contrato de compraventa y el precio pactado -- tienen una realidad y sólo se le da a este último una apariencia diferente a la que verdaderamente tiene consideramos que en el -- caso de que nos ocupa, el acto real descubierto está afectado de nulidad relativa en virtud de que produjo efectos jurídicos con -- sistentes éstos en los normales de toda compraventa, además de -- que puede convalidarse por confirmación o prescripción y sólo puede solicitarse de acuerdo al mencionado artículo 2183, los terceros perjudicados y el Ministerio Público en los casos que se -- indican.

10.- ANALISIS PRACTICO.

Este análisis lo haremos brevemente señalando que al ser la Inmatriculación Administrativa uno de los medios para la regularización de la tenencia de la tierra, se realiza de una manera sencilla a través de un procedimiento sumario, lo cual está acorde con uno de los objetivos del programa de regularización mencionado que lo constituye la celeridad en los trámites.

Otro aspecto práctico, negativo sin embargo, lo es el hecho-cotidiano de que los títulos así existentes y registrados son rechazados en las operaciones del tráfico inmobiliario por la inseguridad que los mismos proporcionan a los posibles adquirientes-de los inmuebles y a los acreedores de los poseedores de dichos -títulos, ya que el procedimiento inmatriculatorio administrativo-provoca el problema de la doble inmatriculación de fincas, con --la consiguiente doble titularidad sobre las mismas; además de que en los títulos relativos a dichas inmatriculaciones se da una - -acentuada evasión fiscal provocada, por la violación a las dispo-siciones fiscales relativas, lo cual provoca su ineficacia prác--tica.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

Como punto previo a mi opinión sobre la Inmatriculación Administrativa, quiero dejar constancia de mi reconocimiento a la labor que se desempeña a fin de lograr la regularización de la tenencia de la tierra por medio de la inclusión al Registro Público de la Propiedad de aquellos inmuebles que se encuentran sustraídos al mismo. Consideramos que son dignos de tomarse en cuenta los fines que se pretenden alcanzar y hacia los cuales se tiende, puesto que no desconocemos la inmensa cantidad de títulos afectados de nulidad muchas veces por motivos ajenos a los contratantes y otras por ignorancia de los mismos. Sin embargo, se han utilizado estos nobles ideales y al amparo de los mismos se han producido numerosos fraudes en la inmatriculación de fincas.

Hecho el comentario anterior, procedo a externar mi punto de vista sobre la materia, proporcionando los argumentos de la misma:

PRIMERO.- Los que sostienen opinión favorable hacia la Inmatriculación Administrativa parten del supuesto que la Inmatriculación llevada a cabo mediante resolución judicial, se realiza en virtud de un procedimiento de jurisdicción voluntaria y así, al analizar la naturaleza de este procedimiento y darse cuenta de -- que no constituye un acto material o esencialmente jurisdiccional propugnan, "para evitar la duplicidad de funciones" y "descongestionar los juzgados con diligencias que no ameritan su intervención por no ejercitar potestad alguna al no haber controver

-sia que dirimir", porque el mismo se desarrolle ante un funcionario administrativo que en este caso es el Director del Registro Público de la Propiedad.

Al respecto consideramos que una opinión tan categórica como la anterior se presta a equívocas, pues es necesario distinguir - en cada caso particular y así volvemos sobre el problema solucionado en el capítulo anterior, relativo a la Inmatriculación Judicial.

El juicio de información de dominio no procede por vía de jurisdicción voluntaria sino en virtud de jurisdicción contenciosa, puesto que, como señala la Suprema Corte de Justicia y la exposición de motivos de reformas en lo relativo a informaciones de dominio en 1964 y que en su oportunidad vimos, ¿cómo puede calificarse que el promovente sea el único interesado en materia de - - usucapión? Puesto que en esta época y específicamente en el Distrito Federal, es casi imposible, que tratándose de predios urbanos, éstos carezcan de propietario o que nunca lo hayan tenido y si lo tuvieron y se ignora quién sea, se tratará de un bien vacante cuya titularidad corresponde al Distrito Federal. Igual situación se presenta con los inmuebles rústicos salvo que si aparece que nunca se conoció dueño, se reputan como propiedad de la Nación.

Así las cosas, al no integrarse los presupuestos procesales para darse un juicio de jurisdicción voluntaria y sea por consiguiente un juicio contencioso, no procede el comentario a favor -

de la Inmatriculación mediante resolución administrativa en los términos que exponen los comentaristas que están a favor de la misma.

Lo mismo cabe decir del supuesto contenido en la fracción III del citado Artículo 3046 del Código Civil.

Y por lo que se refiere a las informaciones posesorias, éstas por el carácter mutable y preparatorio de su inscripción, sí son objeto de un procedimiento de jurisdicción voluntaria por ser además compaginables con la naturaleza variable y cambiante de las providencias dictadas en este tipo de procedimientos.

SEGUNDO.- Por lo manifestado anteriormente nos adherimos a la posición tomada por el maestro SANCHEZ MEDAL en el sentido de que las inmatriculaciones de dominio deben siempre efectuarse en base a una resolución dictada en un procedimiento contencioso; y lo que sí puede decretar el Director del Registro es la precaria inmatriculación de posesión con la consiguiente producción de los efectos estudiados.

TERCERO.- Por otra parte, aún cuando aceptáramos la Inmatriculación Administrativa, si uno de los móviles manifestados en la exposición de motivos de la reforma que dió origen a la figura de que se trata fué el de "erradicar toda irregularidad que sea fuente generadora de inseguridad jurídica... y evasión fiscal", debió precisamente elaborarse el procedimiento inmatriculatorio teniendo como base esta finalidad, y así aunque el procedimiento-

fuere un poco más extenso y elaborado, esto valdría la pena por - la finalidad que se persigue.

CUARTO.- Si hemos dicho, como lo es, que la causa final del Registro Público es la Seguridad Jurídica y que es ella la que -- debe guiar y orientar la actividad registral (planes, innovacio-- nes, reformas, etc.) a efecto de que día a día nos aproximemos más a ella resulta que, si como lo estamos observando a diario en la práctica forense, los títulos que amparan inmuebles inmatricula-- dos administrativamente, no son títulos confiables por la vague-- dad de su contenido y de su elaboración y que son rechazados en - el tráfico inmobiliario, no tenemos más que optar por la Inmatriculación Judicial, porque si bien es indispensable la regulariza-- ción de la tenencia de la tierra, también lo es que los medios -- utilizados para alcanzarla deben ser lo suficientemente eficaces-- en derecho y de hecho en la práctica, puesto que la regulariza-- ción, si es tal, no lo es para provocar inseguridad y desquicia-- miento en el mundo del derecho.

Si una figura jurídica de reciente o vieja no es apta (per - se o por los mecanismos empleados en su utilización, o por la - - utilidad o práctica viciosa que se le da) para el fin para el - - cual fué creada, debe ponerse a la misma en tela de juicio para - ver si es más conveniente suprimirla y buscar una nueva solución-- a los problemas territoriales.

QUINTA.- Por lo tanto, proponemos que, realizándose un estu-- dio más profundo sobre la regularización de la Tenencia de la Tie

-rra y sobre la Inmatriculación Administrativa, que constituye -
uno de los medios para llevarla a cabo, se busque un procedimien-
to apto para realizarla.

BIBLIOGRAFIA

B I L I O G R A F I A

A).- DOCTRINA

- ACOSTA ROMERO MIGUEL Teoría General del Derecho Admi--
nistrativo, 3ª. Ed. Porrúa, Méxi--
co, 1979.
- AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO Contratos Civiles, Ed. Porrúa, Mé--
xico, 1977.
- BATIZA RODOLFO. Las Fuentes del Código Civil de -
1928, 1ª Ed. Porrúa, México, 1979
- BECERRA BAUTISTA JOSE. El Proceso Civil en México, 6ª Ed.
Porrúa, México, 1977.
- BORJA SORIANO MANUEL. Los Sistemas del Registro Público,
Revista Jurídica, Anuario del De--
partamento de Derecho de la Univer--
sidad Iberoamericana, número 5, --
1973.
- CASO Y ROMERO IGNACIO Y CERVERA Y JIMENEZ ALFARO FRANCISCO. Dic--
cionario de Derecho Privado. T. II.
Labor España, 1950.

- CERVANTES AHUMADA RAUL. Derecho Mercantil, Ed., Herrero, -
3ª Ed., México, 1980.
- COLIN SANCHEZ GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Pro-
piedad 2ª Ed. Porrúa, México, - -
1979.
- CORRAL Y DE TERESA LUIS. Derecho Notarial y Derecho Regis-
tral. 5ª Ed. Porrúa, México, --
1979.
- CRUZ BERDEJO JOSE LUIS LA. Lecciones de Derecho Inmobiliario-
Registral. 2ª Ed., Zaragoza, --
España, 1957.
- DIEGO CLEMENTE F. DE. Instituciones de Derecho Civil Es-
pañol, T. I. Imprenta de Juan --
Pueyo, Madrid, 1929.
- FRAGA GABINO. Derecho Administrativo., 21ª Ed.,
Porrúa México, 1981.
- IBARROLA ANTONIO. De cosas y Sucesiones, 4ª Ed., Po-
rrúa, México, 1977.
- PRECIADO HERNANDEZ RAFAEL. Lecciones de Filosofía del Derecho
6ª Ed. Jus, México, 1970.

- ROCA SASTRE RAMON MARIA. Derecho Hipotecario. 7a. Ed. - -
Boach, Barcelona. T. III, 1979.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. T. VI. -
Vol. II. 3a. Ed. Porrúa, México
1977.
- SALAS CARDOSO VICTOR MANUEL. El Registro Público de la Propie--
dad y su Proyección en el Estado -
de México. 1a. Ed. Toluca, Méxi-
co, 1975.
- SANCHEZ MEDAL RAMON. Los Contratos Civiles. 4a. y 5a.-
Ediciones, Porrúa, México, 1978 y-
1980.
- El Nuevo Registro Público de la --
Propiedad, Porrúa Hnos. y Cía. - -
S. A. México, 1979 .
- ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL. Contratos Cíviles. 1a. Ed. Po-
rrúa, México, 1981 .

B).- LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA.

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE MEXICO.

OBREGON HEREDIA JORGE.

Código de Procedimientos Civiles - para el Distrito Federal Comentado y Concordado. 3a. Ed. Porrúa, -- México, 1976 .

PALAFOX GOMEZ DANIEL.

La Inmatriculación de los Inmue- bles en el Registro Público de la Propiedad, según las Reformas de - la Fracción III del Código de Pro- cedimientos Civiles para el Distri- to Federal y Territorios Federa- - les, Tesis. E.L.D. México, 1968.

TENA RAMIREZ FELIPE.

Leyes Fundamentales. 9a. Ed. Po- rrúa, México, 1980.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDE-
RAL.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE - -
MEXICO.

C).- ECONOGRAFIA.

DIAZ GONZALEZ CARRERO.

" Iniciación a los Estudios de Dere-

- cho Hipotecario" T. I. Revista de Derecho Privado Madrid, 1967 .
- HERNANDEZ GIL FRANCISCO. "Introducción al Derecho Hipotecario," 1a. Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1963 .
- LOZANO NORIEGA FRANCISCO. Cuarto Curso de Derecho Civil, Con tratos. 2a. Ed. Asociación Nacional de Notarios en México, A. C. - México, 1970 .
- NUÑEZ Y ESCALANTE ROBERTO. "La Titulación del Suelo en el Distrito Federal." Revista de Investigaciones Jurídicas de la Escuela Libre de Derecho, Número 5, 1981.
- PALLARES EDUARDO. Diccionario de Derecho Procesal -- Civil. 13a. Ed. Porrúa, México 1981.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO BERNARDO. Apuntes para la Historia del Registro Público de la -- Propiedad. Asociación Nacional de Notarios en México, A. C. México, 1970 .

PONENCIAS.

Al Tercer Congreso Nacional del --
Derecho Registral en 1978. Públi-
cadas por la Dirección General del
Registro Público de la Propiedad -
del Distrito Federal .

PROYECTO.

De Reforma al Sistema. Publicado-
por el Registro Público de la Pro-
piedad, México, 1977 .

RAMIREZ RUIZ CEFERINO.

El procedimiento a seguir para usu-
capiar Bienes Inmuebles no inscri-
tos en el Registro Público de la -
Propiedad. En el foro, Organo --
de la Barra Mexicana y del Colegio
de Abogados, Séptima Época, Núme--
ros 3 y 4, 1980 .

ROZOLCHYK BORIS.

"El Registro de la Propiedad en - -
México. Una Evaluación Crítica,"-
Revista de la Facultad de Derecho-
de México, Números 93 y 94, Tomo-
XXIV, 1974 .

SANCHEZ MEDAL RAMON.

"La verdadera naturaleza Jurídica -
del Fideicomiso Mexicano." Revista
de Investigación Jurídica de la --
Escuela Libre de Derecho, Número -
4. México, 1980 .