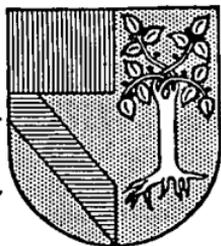


45  
2eje.

308909



**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**

**FACULTAD DE DERECHO**

**CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**"LA INMATRICULACION JUDICIAL  
Y ADMINISTRATIVA"**

**T E S I S**

PARA OPTAR POR EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
QUE PRESENTA EL ALUMNO:  
**JOSE ALFONSO PORTILLA BALMORI**

DIRECTOR DE TESIS:  
**LIC. HECTOR GALEANO INCLAN**

MEXICO, D. F.

1994

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



## **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.

"...¿Quieres decirme, por favor,  
que camino debo tomar para salir  
de aquí?.

-Eso depende mucho de a dónde  
quieres ir respondió el Gato.

-Poco me preocupa a dónde ir -dijo  
Alicia.

-Entonces, poco importa el camino  
que tomes -replicó el Gato...".

Lewis Carroll.

A mis padres: ALFONSO Y ELVIRA, por su ejemplo que tanto me ha servido y que no tengo manera de agradecer.

A mi abuela: ADOLFINA, que siempre estuvo al pendiente de mi carrera.

A mis hermanos: TOÑO, SANTIAGO Y MARIA ELVIRA, que siempre han estado a mi lado.

A mis amigos: REYES, RAFAEL, ALFREDO Y OSCAR, por su amistad y apoyo incondicional.

A los Licenciados: JUAN MANUEL ASPRON PELAYO, HECTOR G. GALEANO INCLAN Y JOSE ANGEL FERNANDEZ URIA, por su ejemplo de dedicación y profesionalismo.

A TODOS GRACIAS.

**INTRODUCCION.**

**CAPITULO PRIMERO.**

**LA POSESION**

I.- CONCEPTO.	1
II. ELEMENTOS DE LA POSESION.	2
III. TEORIAS SOBRE LA POSESION.	3
A.- DOCTRINA DE SAVIGNY.	3
B.- TEORIA DE IHERING.	5
IV.- LA POSESION EN ROMA.	7
V.- LA POSESION EN EL DERECHO CIVIL MEXICANO VIGENTE.	8
A.- CLASES DE POSESION.	10
B.- PRESUNCIONES DERIVADAS DE LA POSESION:	11
C.- DERECHOS DEL POSEEDOR.	12
D.- OBLIGACIONES DE POSEEDOR.	14
E.- CAUSAS DE EXTINCION DE LA POSESION.	15

**CAPITULO SEGUNDO.**

**PRESCRIPCION.**

I. CONCEPTO.	16
II. REQUISITOS PARA PODER PRESCRIBIR.	16
A.- REQUISITOS SUBJETIVOS.	16
B.- REQUISITOS OBJETIVOS.	17
III.- TIEMPOS REQUERIDOS PARA LA PRESCRIPCION DE BIENES INMUEBLES.	18
IV. DE LOS QUE NO PUEDEN PRESCRIBIR.	21
V.- INTERRUPCION DE LA PRESCRIPCION.	23
VI. FORMA DE CONTAR LOS PLAZOS PARA LA PRESCRIPCION.	23

**CAPITULO TERCERO**

**SISTEMAS REGISTRALES INMOBILIARIOS.**

I. CLASIFICACION DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.	24
A.- Según la forma en que el Registro se hace:	24
B.- Según la eficacia concedida a la inscripción.	25
II.- TIPOS DE INSCRIPCION.	25

A.- SUSTANTIVA:	25
B.- DECLARATIVA:	26
C.- CONSTITUTIVA:	26
III. SISTEMAS REGISTRALES MAS IMPORTANTES.	26
A.- SISTEMA FRANCES.	26
B.- SISTEMA ALEMAN.	28
C.- SISTEMA SUIZO.	32
D.- SISTEMA AUSTRALIANO.	32
E.- SISTEMA ESPAÑOL.	34
IV.- REGISTRO PUBLICO EN MEXICO.	36
A.- REGISTRO PUBLICO EN LA NUEVA ESPAÑA.	37
B.- REGISTRO PUBLICO EN EL MEXICO INDEPENDIENTE.	43
CAPITULO CUARTO.	
EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.	
I.- INGRESO DEL DOCUMENTO AL REGISTRO.	76
II. DISTRIBUCION DE LOS DOCUMENTOS EN EL REGISTRO.	79
III. INSCRIPCION O RECHAZO DEL DOCUMENTO.	82
IV. ENTREGA DEL DOCUMENTO AL INTERESADO.	86
V. CONCEPTOS.	87
A.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	87
B.- FINCA.	87
C.- FOLIO REAL.	88
D.- INDICES.	88
CAPITULO QUINTO.	
INMATRICULACION.	
I. CUESTIONES PRELIMINARES.	90
II. INMATRICULACION JUDICIAL.	97
A.- TIPOS DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.	97
A.1. JURISDICCION VOLUNTARIA.	97
A.1.1. REGLAS GENERALES DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.	99
A.2.- INFORMACIONES AD PERPETUAM.	102
A.3.- REBELDIA.	104

B.- LA INMATRICULACION JUDICIAL COMO JURISDICCION CONTENCIOSA.	106
C.- TRIBUNALES DE INMATRICULACION JUDICIAL DEL DISTRITO FEDERAL.	114
D.- CONCEPTO.	119
E.- TIPOS DE INMATRICULACION JUDICIAL.	119
E.1.- INMATRICULACION MEDIANTE INFORMACION DE DOMINIO.	119
E.2.- INMATRICULACION MEDIANTE INFORMACION POSESORIA.	124
III. INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.	125
A.- CONCEPTO.	125
B.- TIPOS DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.	126
B.1.- MEDIANTE EL DECRETO POR EL QUE SE INCORPORA O DESINCORPORA UN BIEN INMUEBLE DEL DOMINIO PUBLICO FEDERAL O LOCAL O EL TITULO EXPEDIDO CON BASE EN ESE DECRETO.	127
B.2.- MEDIANTE LA INSCRIPCION DE UN TITULO FEHACIENTE Y SUFICIENTE PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE (ARTICULO 3051 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.	132
B.3.- MEDIANTE LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION POSITIVA.	140
B.4.- MEDIANTE LA INSCRIPCION DE LA POSESION DE BUENA FE DE UN INMUEBLE QUE REUNA LOS REQUISITOS DE APTITUD PARA PRESCRIBIR.	144
C.- FACULTADES DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	145
C.1.- RECURSOS.	148
IV. DISPOSICIONES COMUNES A LA INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA.	148
V. POSTURAS DOCTRINALES FRENTE A LA INMATRICULACION.	150
A.- RAMON SANCHEZ MEDAL.	150
B.- ROBERTO NUÑEZ Y ESCALANTE.	152

C.- OPINION PERSONAL.	153
CAPITULO SEIS.	
PRESCRIPCION REGISTRAL.	156
CAPITULO SIETE.	
SUBTESORERIA DE CATASTRO Y PADRON TERRITORIAL Y SU INDEPENDENCIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.	159
CONCLUSIONES.	165
BIBLIOGRAFIA.	167

## INTRODUCCION .

Es sabido que la regulación de la tenencia de la Tierra en México, ha sido siempre un asunto delicado y complejo.

A lo largo del tiempo el Legislador ha buscado la creación de instituciones y figuras jurídicas que den seguridad a los propietarios y poseedores de inmuebles. Desgraciadamente, en muchos casos, éstas instituciones y figuras, han sido mal utilizadas y por lo tanto desvirtuadas, constituyéndose algunas veces en fuente de nuevos problemas.

Tal es el caso de la inmatriculación (y mas en concreto de la inmatriculación administrativa), figura jurídica cuyo objetivo al ser creada sería el de regularizar la situación jurídica de inmuebles que carecen de antecedentes registrales o el titular registral es desconocido y por tal motivo los propietarios y poseedores de los mismos no cuentan con la seguridad jurídica necesaria, por diversos problemas tanto humanos (como lo son la corrupción, descuido en el manejo de los folios reales y tantos otros), como institucionales (falta de unidad entre Registro Público de la Propiedad y Catastro, facultades excesivas a funcionarios como lo es el Director del Registro

Público de la Propiedad, etc.), no ha obtenido los resultados que se esperaban cuando fué creada esa figura.

El presente trabajo busca aclarar conceptos, respecto de esta figura y de las instituciones que la rodean, como son el Registro Público de la Propiedad, los Tribunales de Inmatriculación, la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, así como eliminar facultades excesivas a funcionarios como lo hace el Director del Registro Público de la Propiedad.

A su vez se busca, subrayar deficiencias en nuestra legislación en torno a la inmatriculación en sus dos tipos y buscar mediante reformas aportar soluciones a las mismas.

## CAPITULO PRIMERO.

### LA POSESION

#### I.- CONCEPTO.

Se puede definir a la posesión como:

"Relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus dominii o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno".<sup>1</sup>

Una definición mas acorde a nuestro sistema legal es la siguiente:

"La posesión es un poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su aprovechamiento total o parcial, o para su custodia como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación contraria a derecho".

El Código Civil define a la posesión en sus dos aspectos.

De cosa. El que ejerce sobre ella un poder de hecho

---

<sup>1</sup> Rafael, Rojina Villegas. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. 7ma. ed. México. Ed. Porrúa, 1991. p. 579.

(Artículo 790 del Código Civil para el Distrito Federal). Salvo cuando se tiene en virtud de la situación de dependencia del propietario, en provecho de éste o en cumplimiento de sus órdenes.

De derecho. El que goza él (Artículo 2076 del Código Civil para el Distrito Federal).

## II. ELEMENTOS DE LA POSESION.

Se reconocen dos elementos en la posesión: uno material, llamado corpus y otro psicológico, denominado animus.

"CORPUS: El corpus comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva".<sup>2</sup>

Este elemento implica un estado llamado detención o tenencia; pero no implica la posesión ya que si no concurre el elemento psicológico llamado animus, no hay posesión.

"Aunque el corpus es la base material de la posesión, no siempre se requiere que se tenga directamente. Puede ejercerse en forma indirecta, por conducto de otro, y desde el punto de vista jurídico, para calificar la posesión aquel que delega el

---

<sup>2</sup> *Ibíd.*, p. 591.

corpus en un tercero tiene este elemento y si concurre al animus es un poseedor en derecho".<sup>3</sup>

"ANIMUS: El segundo elemento de la posesión, de carácter psicológico, denominado animus, "consiste en ejercer los actos materiales de la detentación de conducirse como propietario, a título de dominio.

### III. TEORIAS SOBRE LA POSESION.

#### A.- DOCTRINA DE SAVIGNY.

Para Savigny, la posesión es una relación o estado de hecho que da a un persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con el animus domini o rem sibi habendi.

Para Savigny la posesión no es necesariamente el conjunto de actos que demuestren el poder físico; sino que también lo es la facultad de hacerlo aunque con ciertos requisitos.

- 1) El poseedor debe poder ejercer el poder físico sobre la cosa en cualquier momento.
- 2) La facultad de ejercer ese poder debe ser presente y no

---

<sup>3</sup> *Ibíd.*, p. 592.

podrá depender de una condición o plazo.

3) El poder físico debe ser de manera directa; esto es que no debe haber ningún impedimento de orden material y además debe ser exclusivo para que ningún tercero pueda oponerse a la posesión.

4) El cuarto elemento de esta doctrina depende de que exista el animus dominii o el animus rem sibi habendi, siendo éste el elemento de mayor importancia, llegando incluso a caracterizar a la tesis de Savigny como la tesis subjetiva ya que puede haber posesión aunque otro detente la cosa.

Tal es el caso del arrendatario, del depositario, del acreedor pignoraticio, etcétera.

El animus para Savigny, no es la intención de conducirse como propietario de manera arbitraria, sino la voluntad legal es la que debe tomarse en cuenta, derivada del título de posesión; la arbitraria del capricho del poseedor.

#### CONCLUSION

En síntesis, para Savigny, poseedor es toda persona que dispone de hecho como lo haría el propietario, sin que otro tenga un derecho superior al suyo. La posesión es la combinación del poder de disponer físicamente de una cosa y la convicción que se tiene de ese poder.

## B.- TEORIA DE IHERING.

Ihering entiende el corpus, como la forma de exteriorizar el animus mediante una serie de hechos que denotan una explotación económica de la cosa.

El corpus según Ihering.

Para Ihering el corpus no se da por la simple proximidad física de lugar, esto es, el contacto entre el hombre y la cosa; aquí no se puede hablar de una situación jurídica ya que se puede dar este contacto entre hombre y cosa sin que se dé la posesión.

Para que la situación de hecho adquiriera una significación jurídica debe existir el interés; ya que no basta una relación física.

Ihering, al hablar del fundamento de la protección posesoria, caracteriza al corpus indicando que éste es la forma de exteriorizar el derecho de propiedad: la manera de hacerlo visible.

El animus indisolublemente ligado al corpus.

También el corpus es la forma de exteriorizar un determinado propósito de explotación económica y este propósito constituye el animus, en sentido muy diverso de

aquel animus domini a que se refiere Savigny. Dice Ihering que como el corpus no queda constituido por una simple relación material, sino por un interés que motiva la voluntad para perseguir un fin, el corpus se encuentra ligado en forma indisoluble con el animus, o en otras palabras el propósito de explotación económica que existe en la intención del poseedor, se traduce de una serie de actos que constituyen el corpus, así como en todo fenómeno natural de explotación económica habrá en el fondo un propósito, y éste es el que constituye el animus.

Ihering considera que es equivocada la teoría de Savigny ya que éste presenta al corpus y al animus como dos elementos fácilmente divisibles. Evidentemente que si se considera el animus como dominii sí se puede desligar del corpus; pero si se comprende como el simple propósito de explotación económica de una cosa, y el corpus como el conjunto de actos que permiten esa explotación, habrá una liga constante entre el corpus y el animus. Estos dos elementos constituirán un todo indivisible de tal modo que -dice Ihering- del corpus se infiere el animus, y por eso concluye considerando que todo fenómeno de detentación es un fenómeno de posesión, pues en toda persona consciente el hecho de explotación económica de una cosa, implica un propósito.

En la teoría de Ihering o teoría objetiva el animus adquiere un carácter económico. Existen ciertos casos en que no obstante la detentación y explotación económica, no hay

posesión como lo son el del arrendatario, el comodatario, el depositario, el mandatario, el sirviente, etc.

Ihering concluye que mientras en la ley no exista un texto expreso que declare que un caso de detentación no es de posesión, siempre se tendrá al detentador como poseedor; siempre que exista la duda deberá considerarse al tenedor como poseedor y sólo cuando el legislador disponga de manera expresa que el detentador no será poseedor, entonces habrá que someterse al texto de la ley.

#### IV.- LA POSESION EN ROMA.

Ya en Roma se consideraba la división entre propietario y poseedor. La posesión surgió de la jurisprudencia romana que determinaba que ésta debería ser:

- 1.- Detentación de buena fe.
- 2.- Tener contacto con la cosa.
- 3.- El ánimo de comportarse como dueño.

La posesión se componía de los siguientes elementos:

**ANIMUS:** Este es el elemento subjetivo y se traduce en el deseo de detentar la cosa.

CORPUS: Este es la detentación física de la cosa aunque podía ser ejercida por otra persona.

Con respecto a éstos dos elementos decía el gran jurista Paulo que "Adquirimos la posesión con el cuerpo y con el ánimo y no solamente con el ánimo o solamente con el cuerpo".<sup>4</sup>

La posesión era protegida en Roma mediante los interdictos a cargo del pretor. Estos se extendían a los vertigalistas aquéllas personas que aparecían como propietarios), secuestratarios (custodios de los bienes materia de algún conflicto), al acreedor pignoraticio, etc.

#### V.- LA POSESION EN EL DERECHO CIVIL MEXICANO VIGENTE.

El Código Civil define

"Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho...". (artículo 790 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en lo sucesivo Código Civil). Se hace excepción de aquellas personas que detentan el bien ya sea por dependencia con el propietario, o para provecho o por orden de este último.

Son objeto o materia de la posesión solo las cosas o los derechos susceptibles de apropiación (artículo 794 del Código

---

<sup>4</sup> DIGESTO LIBRO XLI TITULO 2 LEY 3.

Civil).

Las maneras de adquirir la posesión son las siguientes:

- 1.- Por la persona que va a disfrutar de la misma.
- 2.- Por su representante legal.
- 3.- Por su mandatario.
- 4.- Por un tercero sin mandato.

Cabe hacer la aclaración que en el caso de que sea un tercero sin representación deberá ratificarse por la persona a cuyo nombre se posee para que se tenga por adquirida la posesión. (artículo 795 del Código Civil).

En el supuesto de ser varios los poseedores cada uno de ellos puede ejercer los derechos posesorios correspondientes sobre todo el bien siempre y cuando no vaya contra los derechos de los demás. (artículo 796 del Código Civil). Al realizarse la partición se tendrá a cada uno de los coposeedores como si cada uno de ellos hubiere poseído la parte correspondiente durante todo el tiempo y de manera exclusiva. (artículo 797 del Código Civil).

**A.- CLASES DE POSESION.**

Las clases de posesión son las siguientes:

**Originaria:** Esta está regulada en el artículo 791 del Código Civil para el Distrito Federal, en el que la distingue de la posesión derivada, diciendo que es originaria la posesión de aquel que es propietario, que no la ha obtenido de nadie.

**Derivada:** Es la posesión del que la ejerce de manera temporal y sin ser dueño, por ejemplo, a título de depositario, acreedor pignoraticio, usufructuario, arrendatario e incluso dice el Código Civil en su artículo 793 "...otro título análogo".

**De buena fe:** Se dice de la posesión en la que el poseedor lo es por un título que le da dicha categoría o por desconocer los vicios que pudiera llegar a tener su título. (artículo 806 del Código Civil).

**De mala fe:** Aquella en que el poseedor no tiene título para poseer así como la del que conoce los vicios de su título. (artículo 806 del Código Civil).

En relación con la buena y mala fe cabe hacer la aclaración del artículo 806 del Código Civil para el Distrito Federal, el que en su parte final define el título diciendo "Entiéndese por título la causa generadora de la posesión".

**Pacífica:** Es la posesión que se ha adquirido y se conserva sin violencia. (Artículo 823 del Código Civil).

**Continua:** Por continua entiéndese la no interrupción de la posesión, como lo son la privación por más de un año, el reconocimiento expreso o tácito del derecho de otro, etcétera. (artículo 6 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en lo sucesivo Código de Procedimientos Civiles) (artículo 824 del Código Civil).

**Pública:** Cuando la posesión se disfruta de modo que pueda ser conocida por todos o por la inscripción que de esta se haga en el registro de la propiedad en el folio real correspondiente. (artículo 825 del Código Civil).

**En concepto de Propietario:** Cuando la posesión sea originaria o se posea con ese carácter.

#### B.- PRESUNCIONES DERIVADAS DE LA POSESION:

**Originaria:** da la presunción de ser propietario. (artículo 798 del Código Civil).

**Derivada:** De haberla obtenido del propietario (siempre y cuando la posesión sea de buena fe). (artículo 798 del Código Civil).

**De Inmuebles:** La posesión de un inmueble hace presumir la de

los muebles que en él se encuentren. (artículo 802 del Código Civil).

De los muebles: El poseedor del bien mueble se tiene por dueño.<sup>5</sup>

Que es de buena fe: Al que la contradiga le corresponde la carga de la prueba. (artículo 807 del Código Civil).

#### C.- DERECHOS DEL POSEEDOR.

De buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio:

- 1.- De hacer suyos los frutos.
- 2.- De retener la cosa hasta que no se le liquiden los gastos necesarios y útiles erogados.
- 3.- De retirar las mejoras voluntarias si no afectan a la cosa

---

<sup>5</sup> Posesión de Muebles. Hace presumir la propiedad. La posesión de los bienes muebles da al que la tiene la presunción de ser propietario.

Quinta Epoca:

Tomo IV. Pág. 245. Cano, Gervasio.

Tomo VII. Pág. 1322. Espinosa, Joaquín.

Tomo VIII. Pág. 1010. Lavalle de Alamán, Ana.

Tomo XIII. Pág. 1190. "Alen y Canno".

Tomo XXXI. Pág. 2123. Huasteca Petroleum Co.

poseída, o reparando el que se cause.

4.- Que se le abonen los gastos que él haya erogado para la producción de frutos industriales o naturales cuando estos estén pendientes. (artículo 810 del Código Civil).

Por más de un año en concepto de dueño, pacífica, continua y publicamente, aunque sea de mala fe con tal de que no sea delictuosa:

1.- A percibir las dos terceras partes de los frutos industriales que haya hecho producir a la cosa poseída.

2.- A que se le reembolsen los gastos necesarios y retirar mejoras útiles (sin que se dañe la cosa) (artículo 813 del Código Civil).

Por menos de un año, a título traslativo de dominio y de mala fe, con tal de que no sea delictuosa:

1.- A que se le reembolsen los gastos necesarios (artículo 812 del Código Civil).

#### D. OBLIGACIONES DEL POSEEDOR.

De buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio:

1.- No responde del deterioro o pérdida de la cosa aunque sea por hecho propio. Sólo responde del beneficio que hubiere obtenido de la pérdida o menoscabo de la cosa. (artículo 811 del Código Civil).

Por más de un año en concepto de dueño, pacífica, continua y públicamente aunque sea de mala fe, siempre que no provenga de delito:

1.- A restituir los frutos naturales y civiles y la tercera parte de los industriales.

2.- Responder por pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa. (artículo 813 del Código Civil).

Por menos de un año, a título traslativo de dominio y de mala fe, con tal de que no sea delictuosa:

1.- A restituir los frutos.

2.- Responde por pérdida o deterioro de la cosa aunque esta se dé por caso fortuito fuerza mayor, siempre que no se pruebe que habría sucedido lo mismo en manos del propietario.

(artículo 812 del Código Civil).

Si se adquirió por delito tendrá la misma responsabilidad señalada en el párrafo anterior con la agravante de que responde por los frutos que la cosa haya dejado de producir por omisión culpable. (artículo 814 del Código Civil).

E.- CAUSAS DE EXTINCION DE LA POSESION.

- 1.- Abandono.
- 2.- Cesión a título oneroso o gratuito.
- 3.- Destrucción, pérdida o que la cosa quede fuera del comercio.
- 4.- Resolución judicial.
- 5.- Despojo (siempre que dure más de un año).
- 6.- Reivindicación del propietario.
- 7.- Expropiación. (artículo 828 del Código Civil).

## CAPITULO SEGUNDO.

### PRESCRIPCION.

#### I. CONCEPTO.

La prescripción es un medio para adquirir bienes o para extinguir obligaciones por el paso del tiempo.

Se le llama prescripción positiva a aquella por la que se adquieren bienes.

#### II. REQUISITOS PARA PODER PRESCRIBIR.

##### A.- REQUISITOS SUBJETIVOS.

Para poder prescribir un bien se requieren de ciertos requisitos:

1.- Se debe ser capaz, aunque los menores e incapaces pueden hacerlo a través de sus representantes. (artículo 1138 del Código Civil).

2.- Sólo pueden prescribirse los bienes que se encuentran dentro del comercio.

3.- Aquéllos que puedan prescribir pueden renunciar a los derechos adquiridos pero no es válido renunciar al derecho a

prescribir para lo sucesivo. (Artículo 1141 del Código Civil).

La excepción a esta regla es que por la renuncia se busque el fraude de acreedores caso en el cual éstos podrán hacer valer la prescripción a pesar del renunciante. (Artículo 1143 del Código Civil).

4.- El que posee en común no puede prescribir contra sus copropietarios o coposeedores. (Artículo 1144 del Código Civil).

5.- Es válida la cesión de derechos posesorios haciendo que la posesión del cesionario apta para prescribir sea sólo por el tiempo restante requerido por la ley.

#### B.- REQUISITOS OBJETIVOS.

1).- EN CONCEPTO DE PROPIETARIO, es decir, que la posesión sea originaria o se posea con ese carácter.

2).- PACIFICA:

Aquella posesión obtenida sin violencia. (Artículo 823 del Código Civil).

3).- CONTINUA:

Aquella posesión que no se ha interrumpido por alguna de

las siguientes causas:

3.1.- Que el poseedor sea privado de la posesión por mas de un año.

3.2.- Por demanda o interpelación judicial hecha al poseedor salvo que el actor se desista o sea rechazada la demanda.

3.3.- Porque el poseedor reconozca expresamente (de palabra o por escrito) el derecho de la persona contra la que se busca prescribir.

4.- PUBLICA:

4.1.- Aquella que puede ser conocida por todos.

4.2.- Aquella posesión que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

**III.- TIEMPOS REQUERIDOS PARA LA PRESCRIPCION DE BIENES INMUEBLES.**

La prescripción de inmuebles requiere de:

1.- Cinco años cuando reúne además de los requisitos antes mencionados la BUENA FE. (El que entra en posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer o que ignora los vicios del mismo).

2.- Cinco años cuando hayan sido objeto de inscripción de posesión en el Registro Público de la Propiedad.

Cabe hacer la aclaración de que el plazo para prescribir debe contarse a partir de que se entró en la posesión y no que el plazo de cinco años sea a partir de la inscripción, porque entonces por la inscripción se perdería el tiempo o derechos adquiridos.

3.- Cuando la posesión es de mala fe, el tiempo se duplica; esto es a DIEZ AÑOS.

Es posesión de mala fe cuando se entra a la posesión sin título alguno para poseer o cuando el poseedor conoce, los vicios de su Título que le impiden poseer con derecho, así como la adquirida por violencia o delito, incluso cuando cesara la violencia serán DIEZ AÑOS en caso de delito el tiempo empieza a correr a partir de que prescriba la acción o se extinga la pena.

Cabe advertir que existe jurisprudencia de la Suprema Corte que imposibilita el supuesto de mala fe, el que consideramos está equivocado, ya que por título deberá entenderse la causa generadora de la posesión y no solamente un título material que deba ser acreditado.

En los Estados de la República donde la ley exige como requisito para prescribir adquisitivamente, que la posesión

esté fundada en justo título, como lo hacía el Código Civil del Distrito y Territorios Federales de 1884, no basta con revelar el origen de la posesión y afirmar que se posee a título de dueño, sino además, el actor debe probar la existencia del acto que fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, porque el justo título no se presume, sino debe ser acreditado.

Sexta Epoca, cuarta Parte:

Vol. XIII, Pág. 265. A. D. 4171/57.- Eulalia Rojas Domínguez. 5 votos.

Vol. XXXII, Pág. 211. A. D. 3758/59.- Leonardo Rivera Aguirre. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XXXIII, Pág. 162. A. D. 67/59.- José Amaro Urroz.- 5 votos.

El licenciado Miguel Alessio Robles, confirma este criterio de la siguiente manera:

"Aquí debe también sostenerse que el concepto título se refiere al acto jurídico generador de la posesión. El que ocupa un bien ilícitamente evidentemente no tiene título-acto, pero sí tiene causa generadora de la posesión (título), y tal causa es la propia ocupación. "...(Es poseedor de mala fe) lo mismo que el que conoce los vicios de su título (acto-forma)

que le impiden poseer con derecho". \*

4.- En caso de fincas rústicas que no hayan sido cultivadas la mayor parte del tiempo que se han poseído, o cuando por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder del poseedor, los plazos se incrementarán en una tercer aparte, en ambos supuestos de buena o mala fe.

Esto debe ser demostrado por quien tenga interés jurídico en dicha situación.

#### IV. DE LOS QUE NO PUEDEN PRESCRIBIR.

No podrán prescribir, esto es que los tiempos para la prescripción no comienzan ni corren entre:

##### 1).- Ascendientes y descendientes.

Este supuesto es que los descendientes estén aún bajo la patria potestad y dicha prescripción se intente respecto de los bienes a los que tengan derecho conforme a la ley (casa sobre todo).

---

\* Miguel, Alessio Robles. Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal; Revista de Investigaciones Jurídicas Tomo XIII, Escuela Libre de Derecho, 1989, P. 68.

2).- Consortes.

Este supuesto no requiere de mayor explicación.

3).- Incapacitados y sus tutores o curadores mientras dure la tutela.

El tutor o curador abusando de sus facultades no pueden prescribir los bienes de su pupilo.

4).- Entre copropietarios o coposeedores.

Este supuesto solo sobre el bien común.

5).- Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público.

Debido a que su desposesión no es por negligencia.

6).- Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal, por idénticas razones al punto número 5.

7).- Contra los incapacitados en tanto no le haya discernido su tutela.

**V.- INTERRUPCION DE LA PRESCRIPCION.**

La prescripción puede interrumpirse.

- 1).- Si se priva al poseedor de la posesión por más de un año.
- 2).- Por demanda o interpelación judicial notificada al poseedor, si el actor se desistiere de su acción se tendrá por no interrumpida la prescripción.
- 3).- Por reconocimiento expreso de palabra, por escrito, o por hechos indudables del prescribente del derecho de aquel contra el que se prescribe.

**VI.- FORMA DE CONTAR LOS PLAZOS PARA LA PRESCRIPCION.**

El tiempo en la prescripción se contará por años.

Los meses de acuerdo a los días que les correspondan.

Los días de veinticuatro horas naturales contadas de dicha manera. (de 24 en 24).

El día en que comienza la prescripción se cuenta entero aunque no lo sea y el último día debe ser completo, cuando el último sea feriado se tendrá que esperar al siguiente hábil.

## CAPITULO TERCERO

**S I S T E M A S        R E G I S T R A L E S  
I N M O B I L I A R I O S .**

Los sistemas registrales inmobiliarios, también llamados sistemas hipotecarios, son los diferentes modos de organización jurídica de la publicidad inmobiliaria, clasificados por grupos de características y principios comunes <sup>7</sup>

**I. CLASIFICACION DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.**

El licenciado Carral y de Teresa clasifica a los diversos sistemas de Registro Inmobiliario según la eficacia jurídica que persiguen y la forma en que se lleva.

**A.- SEGUN LA FORMA EN QUE EL REGISTRO SE HACE:**

1).- Sistema de Transcripción: El documento se archiva o copia íntegramente en los libros del Registro.

2).- Sistema de Folio Personal: En este los libros se llevan por índices de personas esto es de propietarios o de titulares de derechos reales.

---

<sup>7</sup> Francisco, Hernández Gil. Introducción al Derecho Hipotecario; Madrid España. Editorial Revista de Derecho Privado, 1963, p. 81.

3).- Sistema de Folio Real: En que los libros se llevan por fincas a cada una de las cuales se le abre un folio en el que se inscriben los cambios de propietarios, gravámenes, etc. relacionados con dicha finca.

#### B.- SEGUN LA EFICACIA CONCEDIDA A LA INSCRIPCION.

1).- Efectos de Hecho: Son efectos Comunes a todos los registros ya que en todos ellos el asiento existe teniendo un carácter informativo que puede ser consultado por cualquier persona sin necesidad de producir determinados efectos.

2).- Efectos probatorios: El Registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento.

3).- Efectos de eficacia: El Registro es presupuesto de eficacia y se exige el asiento en declaraciones de voluntad para producir la eficacia del acto contra terceros (sistema declarativo) o la eficacia o validéz misma del acto (sistema constitutivo).

4).- Inscripción sustantiva: Esta opera el cambio en el derecho registrado sin necesidad del acuerdo de transferencia.

#### II.- TIPOS DE INSCRIPCION.

A.- SUSTANTIVA: Surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia, esto es que no se

requiere de un acto jurídico independiente del registro.

B.- DECLARATIVA: Es aquella cuya eficacia estriba sólo en declarar (o describir) la existencia transmisión, modificación o extinción de un derecho operada fuera del Registro Público.

C.- CONSTITUTIVA: No ignora el acto (acuerdo) de transferencia de creación o extinción del derecho, sino que se exige como requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etc.

### III. SISTEMAS REGISTRALES MAS IMPORTANTES.

#### A.- SISTEMA FRANCES.

Este sistema entra dentro de los denominados "Declarativos" parte de la premisa de que basta el simple acuerdo de voluntades manifestado verbalmente entre los contratantes para que se entienda transmitido el derecho objeto del acuerdo (principio de consensualidad). El derecho se constituye o trasmite por un acuerdo extrarregistral y el requerimiento de inscripción no es constitutivo pero es obligatorio para los notarios, autoridades, jueces, etc., surte solo el efecto de la oponibilidad a terceros, 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 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 su inscripción); la función consiste meramente en archivar el documento y previo a este archivo la ley solo lo faculta a examinar si el documento contiene las menciones de identidad de los contratantes y del o los inmuebles objeto de 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.

Francisco Hernández Gil al respecto aclara en su obra "este control de ciertas formalidades extrínsecas que se confiere al Registrador en el nuevo sistema francés no es, en realidad, función calificadora; pero, en cierto modo, supone un firme paso de aproximación hacia el llamado principio de legalidad".<sup>5</sup>

El Registro se lleva mediante libros cronológicamente establecidos por orden de inscripción; por nombres de personas, aún después de la reforma de 4 de enero de 1955 que instauró el "Fichier Immobilier",<sup>6</sup> de tal manera que para realizar una busca registral se acude al índice alfabético por

---

<sup>5</sup> Ibíd., p. 85.

<sup>6</sup> Fichero inmobiliario llevado por titulares y por fincas.

personas, lo que según SANCHEZ MEDAL<sup>10</sup> induce a considerar que se trata de registros personales y no de registros reales. El Registro es organizado por circunscripciones y se deposita en una oficina administrativa a cargo de los llamados conservadores, que dependen del Ministerio de Hacienda.

En el derecho Francés deben registrarse los actos translativos o declarativos o los modificativos de la propiedad inmueble al igual que las actas constitutivas o extintivas de derechos reales y aún aquellos que sean posibles generadores de derechos reales (promesas de venta, arrendamiento por mas de 12 años así como los arrendamientos en los que haya anticipo de rentas por mas de 8 años.

Cabe hacer mención que el Registro en este sistema no está relacionado estrechamente con el Catastro, el cual solo tiene utilidad para efectos fiscales.

#### B.- SISTEMA ALEMAN.

Este sistema registral pertenece a los denominados constitutivos, el Registro es llevado por Distritos y se encomienda su desempeño a los jueces municipales. Por la importancia que da a la propiedad inmobiliaria se establecen regímenes distintos para la inscripción de propiedad mueble e inmueble. En este sistema en contraposición al francés, rige

---

<sup>10</sup> Ramòn, Sánchez Medal, De los Contratos Civiles; 11a. ed. Mèxico. Porrúa, 1991, p.468, 469.

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. (incluso no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido o beneficiado por la inscripción).

Al igual que en el sistema francés, la ley señala 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 por las disposiciones reglamentarias territoriales",<sup>11</sup> y es el interesado el que debe acudir al Registrador (Juez) 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 calificadoras más amplias que en el sistema francés, al respecto el maestro Sánchez Medal dice: "...esta decisión judicial solo examina la

---

<sup>11</sup> Enneccesrus, Kipp y Wolff, Tratado de Derecho Civil, Tomo I, Vol. I, traducido por Blas Pérez González y José Alger, 8a. edición revisión, Barcelona 1936.

validez del mero acuerdo transmisivo, como contrato abstracto, independientemente y en forma desligada de su causa precedente (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 calificadora del Registro (principio de legalidad), se limita a la calificación del acuerdo transmitivo abstracto".<sup>12</sup>

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 el caso, y en la validez de la inscripción no influye la validez o no del acto o del documento que le sirvió de antecedente porque aquélla tiene un valor sustantivo.

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 proporcionan la situación jurídica y la situación física de las fincas, respectivamente.

El registro alemán se lleva por fincas y por medio del sistema de folio real, abriéndose para cada finca su

---

<sup>12</sup> R. Sánchez Medal. op. cit. p. 466.

respectivo folio.<sup>13</sup>

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

En relación al sistema Alemán y más en concreto al principio constitutivo, Manuel Borja Soriano, apuntaba: "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 (artículos 1436 del Código vigente y 2014 del Código nuevo) que, siguiendo al derecho francés, establece que la propiedad se adquiere entre las partes por su consentimiento. La teoría de la adquisición de la propiedad por la inscripción en el Registro Público es exótica en nuestro derecho. La publicidad no concierne sino a los terceros, es extraña a los contratantes, quienes conocen necesariamente el acto en el que figuran.

La inscripción no tiene interés sino cuando hay terceros en juego. Por lo mismo, lo racional es no exigir la formalidad del registro sino en vista de la consolidación de la propiedad

---

<sup>13</sup> En este sistema el folio consta de tres secciones, la primera destinada a las relaciones de propiedad la segunda a las cargas y limitaciones y la tercera, a las hipotecas, gravámenes, etc.

respecto de las personas distintas de los contratantes"<sup>14</sup>

#### C.- SISTEMA SUIZO.

En varios cantones suizos el sistema es muy parecido al Alemán ya que es constitutivo y opera en base a folios reales.

En Suiza además se exige un plano oficial, para lograr una concordancia con la realidad.

Se requiere del consentimiento del dueño de la finca para que se pueda operar algún cambio en el derecho sobre ella. En las cancelaciones basta la firma del acreedor puesta en el libro registral para que pueda extinguirse el derecho.

#### D.- SISTEMA AUSTRALIANO.

Para tener una idea más completa sobre este sistema, 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

---

<sup>14</sup> Manuel Borja Soriano. "Los Sistemas de Registro Público Revista Jurídica de la Unviersidad Iberoamericana No. 5, 1973 pp. 155 y 156.

topógrafos; El registro se organiza por fincas y a cada una se le abre una hoja (folio), encuadrándose posteriormente en libros como en el sistema alemán. Existen dos índices registrales, uno por fincas y otro por titulares. 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 perjudicados por la inatacabilidad del título.

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 misma 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 este último 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 a que hubiere lugar citando a los colindantes (en caso de oposición ésta se resuelve por los tribunales); 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 (de aquí que el registro sea de

títulos y no de actos), conocido como "Registro Matriz" al cual tiene que hacerse mención para cualquier operación que vaya a realizarse sobre la finca de que se trata y el otro se entrega al interesado que obtuvo la inscripción, denominándose a este último "certificado del título", al cual se anexa un plano y en el cual se hacen constar los actos de transmisión, los gravámenes y las limitaciones de dominio.

El título así expedido es inatacable y produce prueba plena de la existencia del derecho y de la titularidad del mismo a favor de la persona que aparece como tal (titular), no pudiendo ejercitarse, por lo tanto, acciones de nulidad contra el mismo ni contra el negocio obligacional subyacente, ya que dicho título tiene un valor sustantivo propio.

#### E.- SISTEMA ESPAÑOL.

En este sistema existe una oficina del Registro Público de la Propiedad en cada uno de los partidos judiciales que están a cargo de un Registrador, el cual es un funcionario público. Para ser Registrador se necesita haber aprobado los exámenes de oposición que contempla la ley. Existe también 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.

Por folio, José Luis Lacruz Berdugo, establece lo siguiente: "lo que llamo folio registral no es sino un cierto número de páginas en blanco; sin secciones ni casillas para la propiedad y los iura in re aliena, ni una cabeza destinada a la descripción del inmueble y sus variaciones; Por el contrario una y otras van desprendiéndose de los sucesivos asientos, de forma que la perfecta identificación de aquel y reconocimiento de su situación actual de hecho exigen la lectura de todos ellos."<sup>15</sup>

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 de 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, Sin embargo, por disposición de la misma ley, son también objeto de registro, derechos y actos de diversa naturaleza, (como lo son la declaración de ausencia, contratos

---

<sup>15</sup> José Luis Lacruz Berdejo. Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral, 2a. ed. Zaragoza, España 1957. p. 90.

de arrendamiento de inmuebles cuando hubiere convenio expreso entre las partes de inscribirse, concesiones administrativas que versen sobre inmuebles, etc.).

La ley hace una enumeración ejemplificativa (numerus apertus) de los títulos y actos de objeto de registro y solo 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 calificación sustantiva (extrínseca e 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, los cuales informan de la situación física de la misma (superficie, colindancias, medidas, etc.).

#### IV.- REGISTRO PUBLICO EN MEXICO.

El Registro Público de la Propiedad en México no es una institución reciente, se instituyó a fines del siglo pasado, transformándose con el tiempo y de acuerdo con las necesidades que se han ido presentando, hasta adquirir la organización y funcionamiento que tienen en la actualidad.

#### A.- REGISTRO PUBLICO EN LA NUEVA ESPAÑA.

Los antecedentes del Registro Público en México, datan del viejo Derecho Español (Fuero Real Siete Partidas, La Recopilación Novísima Recopilación) (Ley 6, título 16, libro 10), Cédula de 10 de marzo de 1868, Cédula de 9 de mayo de 1778, Pragmática de 16 de abril de 1783, e instrucción de la Real Audiencia de México de 23 de mayo de 1786, Cédula de 25 de enero de 1789, Circular de 22 de enero de 1816 y Decreto de las Cortes de 20 de mayo de 1821.

En dichos ordenamientos la hipoteca era considerada como un "vicio", desmerecimiento o ficción de la cosa, cuyo ocultamiento (gravamen) era fuente inagotable de fraudes, razón por la cual, la Corona española instituyó los Oficios de hipotecas.

En Toledo, en el año de 1539, don Carlos y doña Juana; y don Felipe, en Valladolid en 1557, ordenaron que en cada pueblo, cabeza de jurisdicción, hubiera una persona encargada de un libro, en el que se inscribieran los censos e hipotecas de los bienes que se adquiriesen, con el fin de que los gravámenes no permanecieran ocultos.

El 9 de mayo de 1778, la Cédula 3,250 ordenó que en las Indias e Islas Filipinas, se tomara razón en los oficios de los anotadores de hipotecas, de todas las escrituras que se otorgaran sobre hipotecas expresas y especiales, como las de

los censos o el quitar redenciones de ellos, vínculos y mayorazgos, fianzas, costos de pagos de éstos, empeños y desempeños, obligaciones, trasposos de bienes raíces, de censos o juros, y de otras hipotecas que procedieron de ventas, cartas de dote, donaciones o posesiones por herencia o sentencia.

En la Pragmática número 3,351, dada en Madrid el 16 de abril de 1783, y aprobada por la gran Audiencia de México el 27 de septiembre de 1784, se giraron instrucciones para el establecimiento de oficios de hipotecas y su anotación. En dicha Pragmática se dispuso que, en todas las cabeceras de partido, se instituyeran los oficios de hipotecas para que se registraran los documentos de herencias y tributos, rentas de bienes raíces y todos aquellos que tuvieran señalada, en forma especial y expresa, hipoteca de dichos bienes. Tal determinación se adoptó, en virtud de que, hasta ese momento, no se habían cumplido con efectividad las disposiciones reales que sobre la materia se habían dictado, razón por la cual, se señalaron los medios para que tales mandatos cobraran vigencia, mismos que quedaron indicados en 27 puntos concretos, cuyo contenido se resume a continuación.

Los oficios de escribanos y anotadores de hipotecas, en todas las ciudades y villas de la Nueva España, fueran o no cabezas de jurisdicción, serían en calidad de vendibles y renunciables, por lo tanto serían vendibles y renunciables, se otorgarían mediante publicación por bando y el importe de la

venta remitido a la Superintendencia General de la Real Hacienda.

Los escribanos, anotadores y justicias receptores (quienes actuaban en defecto de aquéllos) tendrían un libro, o los que fueran necesarios, para llevar los registros, por separado, en relación con cada uno de los pueblos de su Distrito para que, de acuerdo con ello, se llevasen a cabo las anotaciones correspondientes, mismas que deberían hacerse por años, facilitando de esa manera su consulta.

Si los bienes raíces estuviesen ubicados en distintos pueblos, distritos o partidos, el instrumento en que constara la hipoteca se registraría, en cada uno de ellos.

El documento que debía presentarse sería el original; es decir, la primera copia otorgada por el escribano o juez receptor, (salvo pérdida o extravío, caso en que se presentaría una copia).

La anotación contendría los siguientes elementos: fecha del instrumento, nombre del escribano o juez receptor ante quien se había otorgado, calidad del contrato, nombres de los otorgantes y su vecindad. Si se trataba de una compraventa, hipoteca, fianza u otro gravamen, era necesario señalar los bienes raíces gravados o hipotecados, con expresión de sus nombres, ubicación y linderos.

Hechos constar los datos anteriores, se pondría en el instrumento, presentado para registro, lo siguiente: "Tomada la razón en el libro de hipotecas de la Ciudad, Villa o Pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy; y concluiría con la fecha"; la nota mencionada debía estar autorizada con la firma completa. Los jueces receptores firmarían como testigos de asistencia.

Cuando fuera presentado un documento en donde constara la redención del censo o la liberación de la hipoteca o fianza, sería indispensable remitirse al libro en donde constara la obligación o imposición, para dejar constancia marginal de estar extinguida la carga. Si no estaba registrada la obligación principal, a solicitud de parte, se tomaría razón de la liberación en el libro de registro, en la forma y términos en que debía hacerse tratándose de la imposición.

Para facilitar la consulta de los libros, sería obligado que existiera un libro índice o "repertorio general" por orden alfabético, y además, a continuación constaría el folio del registro referente a la hipoteca, persona, parroquia o territorio de que se tratara; por ende, por esos medios podría encontrarse la noticia de la hipoteca que se buscara.

En México, Nueva Veracruz y Guanajuato se pagaría al escribano anotador, por el registro de escrituras de hipotecas o por la cancelación y nota marginal.

Los escribanos, anotadores y justicias receptoras quedarían obligados de su distrito, para las inscripciones, de manera tal que se advirtiera, con claridad, el lugar de ubicación de los bienes raíces y de las hipotecas; así mismo, los asientos serían distribuidos por años, con el fin de que pudieran advertirse las cargas o gravámenes. Si los bienes estaban ubicados en distintos pueblos, distritos o partidos, en cada uno se registraría el instrumento en donde constara la hipoteca.

Tan pronto como se recibiera algún instrumento que contuviera hipoteca especial de bienes, se registraría dentro de las 24 horas primeras y dentro de los tres días, si dicho instrumento era antiguo y anterior a la publicación de las Cédulas Reales que, respecto a estas cuestiones, ya se habían dictado.

La falta de cumplimiento a lo anterior, traería como consecuencia "privación de oficio" y obligación de reparar los daños causados.

Todos los escribanos y justicias, ante quienes como jueces receptores se otorgaran escrituras en que se hipotecaran, especial, señalada y expresamente, bienes raíces, harían en los instrumentos la advertencia de que:

"Se tomarían la razón dentro del preciso término de seis días si el otorgamiento fuese en la ciudad, villa o pueblo donde

residiera el anotador y dentro de un mes si fuese en paraje del partido; y si se otorgasen fuera del partido, a más del término expresado de un mes, tendrían el correspondiente a razón de cuatro leguas por día.". La omisión de esto se traduciría en privación de oficio, daños y otras penas más

Todos los escribanos enviarían a "los justicias de los partidos" una matrícula de los instrumentos de que constara el protocolo del año en que hubiere habido hipotecas especiales, con el objeto de que el escribano anotador guardase la lista original en la escribanía del ayuntamiento de aquellas que correspondieran a su partido, para que, a través de ese índice anual, estuviese el escribano anotador en aptitud de reconocer si habían habido alguna omisión respecto al registro de algún documento que debía haber sido anotado.

El hecho de no registrar en tiempo las escrituras e instrumentos públicos de hipotecas especiales y expresas sobre bienes raíces, no harían fe en juicio, ni fuera de él, para efectos de proseguir las hipotecas, ni tampoco para que tuvieran como gravadas las fincas contenidas en el instrumento cuyo registro se había omitido.

El 30 de Junio de 1789 se mandó publicar, por bando en la ciudad de México y en los demás lugares de la Nueva España, la aprobación sobre las providencias que debían adoptarse para la creación de oficios de anotadores de hipotecas, para que los intendentes y justicias, la Real Audiencia, la Real Sala del

Crimen, los Fiscales de lo civil, el Asesor General, los Señores Obispos, Tribunales Seculares y Eclesiásticos y Direcciones Generales y Juzgados de la Capital, quedaran entendidos de esa determinación.

**B.- REGISTRO PUBLICO EN EL MEXICO INDEPENDIENTE.**

**1).- LEY Y ARANCEL SOBRE EL OFICIO DE HIPOTECAS DE 1829.**

El primer ordenamiento dictado en el México independiente es la Ley y arancel sobre el Oficio de Hipotecas dictado el 20 de octubre de 1853 por Antonio López de Santa Ana. Este ordenamiento fuera de regular la organización y funcionamiento del Oficio de Hipoteca se refiere a la venta del cargo como "oficio vendible y enajenable".

Aunque este ordenamiento cambia la manera de cobrar, el sistema Registral se mantiene como en la Nueva España.

**2).- LEY ORGANICA DE NOTARIOS Y ACTUARIOS DEL DISTRITO FEDERAL.**

Esta Ley fue promulgada por Benito Juárez, el 29 de noviembre de 1867, que en su artículo 60 establecía:

Artículo 60.- La oficina de hipotecas de México, seguirá situado en las casas municipales y despachándose en los mismos

términos que hoy se depacha, hasta que se expida una ley sobre arreglo de las Oficinas de Hipotecas.

3).- CODIGO CIVIL DE 1870.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de un Oficio denominado "Registro Público", "en toda población donde haya tribunal de primera instancia", y en el año de 1871, se abrió al público a cuyo servicio fue destinado, un inmueble ubicado en la antigua calle de Medinas de la ciudad capital, para que sirviera de oficinas al referido Oficio.

En su capítulo IV, éste Código se refería al registro de hipotecas e indicaba que la hipoteca, sólo producía efectos a partir del momento en que fuera registrada.

En relación con la hipoteca, se dictaron algunas otras normas concernientes a aquellos casos de donaciones antenuptiales, también en cuanto a menores e incapacitados cuyos intereses se constituían con hipotecas, con el fin de que ésta fuera objeto también de registro. Se ordenó que esos registros se hicieran en los libros de los Oficios de Hipotecas, atendiendo para esos fines a la ubicación de los bienes hipotecados, para cuyos efectos, el acreedor debía presentar el título original.

En el registro se hacían constar: nombre, domicilio y profesión del acreedor y del deudor. Tratándose de personas morales, el nombre oficial que llevarían las compañías, por su razón social; además la fecha, naturaleza del crédito, la autoridad o notario que la suscribiera, la hora de la presentación en el registro, la especie de derecho que se constituía, transmitía, modificaba, o extinguía por el título, el contrato-partición o juicio del que procediera el monto del crédito, la época desde la cual podría exigirse el pago del capital, la naturaleza del Derecho Real o de los predios hipotecados, su ubicación, nombres, números, linderos, etc.

Entre otras disposiciones, también se previó que las anotaciones del registro, se escribieran y numeraran, las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras ni entrerrenglonaduras, y que se firmaran siempre, por el encargado del registro.

El registro conservaba sus efectos, mientras no se cancelara, o se declarara prescrito.

El carácter público de la institución se acentuó con claridad, al indicar como obligación para el titular de esa función (encargado de los Oficios de Hipotecas) que permitiera consultar los registros a cualquier persona; y además, expidiera las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de las fincas.

Fue tal la importancia que el legislador dio a la función registral, que si el encargado del registro rehusaba la recepción de los documentos que eran presentados para su registro, o si cometía omisiones al extender las certificaciones, el interesado podía hacer constar, por información judicial de dos testigos, el hecho, a manera de prueba para ser utilizada en el juicio correspondiente.

4).- REGLAMENTO DEL TITULO XXIII DEL CODIGO CIVIL DE 1870.

Durante el gobierno del Presidente Juárez, el 28 de febrero de 1871, se expidió el reglamento del título XXIII del Código Civil, del Distrito y de la Baja California. Este reglamento ordenó se instalara la oficiaba denominada "Registro Público de la Propiedad", en la capital, Tlalpan y la capital del Territorio de Baja California.

Los Oficios de Hipoteca se consideraron como sección segunda.

El registro dependía del Ministerio de Justicia.

El título II señalaba los títulos sujetos a inscripción y definió como título: "todo documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda un derecho".

Fueron reguladas las bases para resolver los problemas de

la duplicidad de títulos y carencia de los mismos. Se estableció que los documentos auténticos son aquellos expedidos por la autoridad competente y que debían hacer fe por sí solos.

El título III reglamentó la forma y efectos de la inscripción: Para cada finca se abría un registro en los libros correspondientes a las cuatro secciones.

Una vez efectuada la inscripción, los títulos eran devueltos al interesado y si en un mismo título se enajenaban o gravan bienes situados en distintos partidos, se inscribía cada uno de ellos en los registros respectivos. Si la finca radicaba en territorio de dos o más partidos, se inscribía en los registros de todos ellos.

Los asientos se numeraban progresivamente. Las inscripciones de hipoteca, además de hacerse en su registro especial, se anotaban en el de la propiedad.

Se fijaban las reglas que debían observar los registradores para dar a conocer con exactitud las inscripciones, proporcionando al efecto: la naturaleza, situación dentro del partido judicial, población donde se hallaban, medidas, derechos que amparaban, valor de las mismas fincas, condiciones y plazos consignados en el título, cargas reportadas por el bien, nombres de los contratantes, el importe de los derechos de inscripción, etc., expresándose

todas las cantidades consignadas, en letras.

Se diferenci6 la propiedad del suelo, de la del edificio o las plantaciones existentes sobre el mismo.

Al inscribirse alg6n derecho, constituido anteriormente sobre un inmueble, se expresaba la fecha de constituci6n, los nombres y los grav6menes especiales.

La cesi6n del derecho de hipoteca, se hacfa constar en una nueva inscripci6n, remiti6ndose a la anterior.

Cuando el t6tulo no contenfa los datos necesarios para hacer la inscripci6n, estaba afectado de nulidad y el efecto que producfa era el de suspenderse la inscripci6n, los jueces o tribunales ante quienes se alegaba la nulidad, avisaban al registrador.

La rectificaci6n de los actos del registro fue consignada dentro del t6tulo IV de ese ordenamiento. Cualquiera interesado podfa solicitarla ante el registro o acudiendo al juez competente. El Juez declaraba su procedencia y el registrador verificaba. Haci6ndose una rectificaci6n, llevaba a cabo tambi6n las de los dem6s asientos respectivos.

El t6tulo V trataba sobre la publicidad del registro. Los datos se proporcionaban a petici6n verbal del interesado, quien debfa precisar lo que deseaba.

Los libros estaban al servicio de quien los solicitaba para consulta, siempre que no los ocupara el registrador para servicio de la oficina. Se podían tomar datos, mas no copiar los asientos.

En las certificaciones de asientos se hacía constar todo lo que en ellos se relacionaba.

Las certificaciones de inscripciones hipotecarias comprendían todas las demás constituidas y no canceladas, sobre los bienes inscritos a favor de las mismas personas.

Las solicitudes, para ser atendidas, debían ser claras y contener todos los datos necesarios. Cuando algún asiento que debía comprender la certificación estaba rectificado, se inscribían ambos.

Dichas solicitudes se inscribían en el papel del sello correspondiente. Cuando se solicitaba una certificación referente a varias fincas o personas, aquélla debía referirse a todas, a menos que el interesado las pidiera por separado.

#### 5).- CODIGO CIVIL DE 1884.

En el Código civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, el título vigesimotercero se tituló: "Del Registro Público" comprendió cuatro capítulos: Disposiciones generales, de los títulos sujetos a registro,

del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones.

En el capítulo primero se ordenaba al establecimiento del Registro Público en toda población en donde hubiera Tribunal de Primera Instancia.

El oficio denominado Registro Público estaba integrado por cuatro secciones:

I.- Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquéllos.

II.- Registro de Hipotecas.

III.- Registro de Arrendamiento.

IV.- Registro de Sentencias.

Era obligatorio formular un índice, con uno de los originales de los instrumentos en donde se consignaría la compraventa para formar un archivo especial.

Era competente para realizar el registro, el titular de la oficina registral del lugar en donde estaba ubicado el bien de que se tratara, pero si los bienes estaban situados en distintas demarcaciones, el registro debía hacerse en todas

ellas.

Únicamente eran objeto de registro los títulos que constaban en escritura pública, así como las sentencias judiciales certificadas legalmente.

Los actos, los contratos otorgados y las sentencias pronunciadas en país extranjero, sólo podrían inscribirse si estaban debidamente requisitados conforme al Código de Procedimientos.

En el capítulo segundo, se estableció que: todos los contratos y actos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, debían registrarse, con excepción de aquellos casos en que el valor de la operación no excediera \$ 500.00.

Los arrendamientos únicamente se registraban cuando se celebraban por más de seis años o cuando hacían anticipación de rentas por más de tres años.

Los testamentos que trasfieran la propiedad de bienes inmuebles o derechos reales se registraban pero, hasta que ocurría la muerte del testador.

La declaración de herederos, en caso de intestado y la escritura de partición debía ser objeto de registro.

También eran registrables el usufructo, uso, habitación, servidumbre, concesiones de las mismas, canteras, criaderos de sustancias minerales, las capitulaciones matrimoniales y las que constituyeran dote, cuando en virtud de ellas se establecía entre cónyuges, comunidad de bienes raíces, o si adquiriría uno de ellos, bienes de esa clase por título de dote, donación antenupcial o cualquier otro. Por último, todas las transacciones, reservas, condiciones o cualquier otro acto concerniente a la trasmisión, modificación de la propiedad, posesión o goce de bienes inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos.

Las resoluciones judiciales registrables eran: las sentencias que habían causado ejecutoria, las que decretaban la separación de bienes por divorcio necesario, las que aprobaban la separación, tratándose de divorcio necesario, las que aprobaban la separación, tratándose de divorcio voluntario o de simple convenio, las sentencias en la que se declaraba la quiebra o se admitía la cesión de bienes; finalmente, la sentencia o autos que ordenaban la fijación de una cédula hipotecaria, embargo, secuestro, intervención o expropiación.

El capítulo tercero regulaba el procedimiento, para lo cual, el interesado presentaba el título a la sección correspondiente, o bien, la sentencia y el documento legal que acreditaba su representación si obraba en nombre ajeno. Si el registrador encontraba legalmente requisitado el título o la representación, llevaba a cabo el registro, en caso contrario,

la denegaba.

El registro debía contener:

I.- Los nombres, edades, domicilio y profesión de los contratantes, tratándose de personas morales, se designaban por su nombre oficial. Las compañías por su razón social.

II. La fecha y la naturaleza del acto registral, la autoridad o notario que lo autorizaba y el día y hora en que se presentaba el título.

III.- La especie y valor de los bienes o derechos que se transmitían o modificaban, expresándose exactamente la ubicación de los primeros, así como todas las circunstancias relativas a créditos, gravámenes, rentas, pensiones, términos y demás que caracterizaran el acto.

El registro debía llevar la fecha y día en que los documentos eran presentados. Se devolvían a quien los presentaba, con la nota de haber quedado registrados en la fecha correspondiente, y con el número y página del registro respectivo.

Se previeron términos para el registro de los contratos, con el fin de que si efectuaba dentro de los quince días de su fecha, produjera efectos con relación a tercero, mismos que principiaban a partir del momento de haberse realizado el

mencionado registro.

Las inscripciones se extinguían por cancelación o por el registro o transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona.

El registro podía ser cancelado por consentimiento de las partes, siempre y cuando fueran legítimas, tuvieran facultades para contratar e hicieran constar su voluntad en forma auténtica.

Tanto el Código Civil de 1870, como el de 1884 establecieron lo que atendiendo a la doctrina imperante llaman sistema declarativo, aunque tratándose de la hipoteca, ésta nacía propiamente en cuanto se había inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y por ende, hasta entonces producía efectos jurídicos, lo que se traduce en este orden en la manifestación de carácter constitutivo de tal acto.

Durante el Gobierno del Presidente Venustiano Carranza, la hipoteca fue objeto de modificación, estableciéndose que sólo producía efectos contra terceros, a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, de tal manera, que por sí misma se constituía válidamente, independientemente de su registro.

Los códigos mencionados consagraron el llamado principio de publicidad atribuido al registro de la propiedad, como

puede desprenderse del contenido de diversos artículos.

La organización instituida por los anteriores ordenamientos jurídicos perduró hasta el año de 1921 en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal, concretándose por tal motivo los órganos jurisdiccionales encargados del registro, a sus funciones características.

6).- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL 8 DE AGOSTO DE 1921.

El capítulo primero se refería al registro en general y al personal de la oficina, por lo cual estableció un Director General, cuatro jefes encargados de las sección, 1a. 2a. 3a. y 4a., oficiales auxiliares y escribientes.

La sección primera era para el registro de los títulos traslativos de dominio de inmueble o derechos reales diversos de la hipoteca impuesta sobre aquéllos.

La sección segunda se destinaba al registro de hipotecas y embargos.

La sección tercera era para el registro de arrendamientos y para actos referentes a la beneficiencia privada.

La sección cuarta correspondía al registro de sentencias,

cédulas hipotecarias, sucesiones, partición de bienes hereditarios, y en general, a todas las resoluciones judiciales.

Cada sección funcionaba con las características que el reglamento indicaba, y eran, en general, las mismas que hasta la fecha se observan. También se regulaba lo relativo a legajos o apéndices. Cada libro se iniciaba con nueva numeración y sólo se hacían en él las inscripciones correspondientes a su sección. Además de los libros había una sección de archivo con libros índices de predios y propietarios. A diferencia del reglamento de 1871, los libros eran autorizados por el gobernador del Distrito Federal y por el Secretario General de Gobierno.

Sólo eran inscribibles las escrituras públicas, sentencias y providencias judiciales certificadas.

Se dio la misma definición de título anotada en el reglamento de 1871. También se inscribían los documentos expedidos por autoridades competentes que hicieran fe por sí solos y sirvieran de títulos, y las certificaciones judiciales en las que por convenio de las partes se constituían derechos reales sobre bienes determinados.

Las mismas reglas del reglamento de 1871, se repitieron en éste, para los actos o documentos celebrados o provenientes del extranjero. Igualmente, las referentes al caso de

duplicidad de títulos. El propietario que carecía de título debía acudir ante juez competente para justificar su posesión, para que así procediera su inscripción. La inscripción se hacía en la sección a la que correspondía la operación y en el libro de la demarcación del bien. Si eran varias las demarcaciones, se hacía en todas ellas.

El capítulo 5º regulaba el procedimiento y forma para verificar las inscripciones, fijando los requisitos que debían contener los títulos, a fin de que aparecieran en la inscripción correspondiente. La oficialía de partes repartía los títulos a las secciones.

El capítulo 6º versaba sobre la rectificación de los actos del registro, con reglas diversas.

El capítulo 7º correspondía a las reglas de la sección primera, enumerando los actos inscribibles en dicha sección, e indicando la forma de hacer las inscripciones.

Para la inscripción de una finca, era obligado mencionar todos los antecedentes consignados en el título y la circunstancia, en su caso, de existir división subdivisión o fusión de predios.

Se marcaban las reglas a seguir por el registrador para dar a conocer con exactitud las inscripciones.

Inscrito un título de propiedad a favor de una persona, no se podía inscribir otro anterior a nombre de persona distinta.

En la sección I se coleccionaban todos los contratos privados de compraventa y se remitían mensualmente a la sección "archivo general", formulando un índice con los nombres de los contratantes, el bien y la fecha de celebración.

El capítulo 8º contenía reglas relativas a las inscripciones de la sección 2ª: hipotecas, cesiones, adjudicaciones, cancelaciones y permutas de créditos hipotecarios, estableciéndose los requisitos y los datos que debían aparecer en las inscripciones.

Las inscripciones hipotecarias debían indicarse, además, marginalmente en la sección 1ª.

En el capítulo 9º, de la sección 3ª, se ordenaba que se inscribieran en esa sección, los arrendamientos y las funciones de beneficencia privada, señalando, además, reglas generales para la inscripción de los primeros.

En la sección 4ª, se inscribían los testamentos, el auto declaratorio de herederos en caso de intestado, las escrituras de división y partición de bienes hereditarios, las cesiones de derechos hereditarios, las sentencias de adjudicación o

modificación de la propiedad, posesión o el goce de bienes inmuebles, los nombramientos del representante del ausente, sentencias que declaraban la ausencia y presunción de muerte, sentencias de separación de bienes por divorcio, de declaración de quiebra, cédulas hipotecarias, expropiaciones, informaciones ad-perpetuum y se establecían los requisitos para la inscripción de algunas de ellas.

El capítulo II establecía el "archivo general" del Registro Público de la Propiedad, el cual estaba a cargo de la sección 3ª, en donde se formaban índices de las inscripciones de cada sección, de predios y poseedores. Además, se llevaban índices auxiliares de deudores y acreedores hipotecarios.

El archivo era público, pero quienes deseaban consultarlo debían llevar los requisitos exigidos por el mismo reglamento.

Respecto a la extinción de las inscripciones, objeto del capítulo XII, sólo podían hacerse por sentencia judicial o por consentimiento de las partes. La cancelación consistía en la declaración hecha al margen del registro respectivo.

El capítulo XIII, se refería a las certificaciones. El Director del Registro estaba obligado a expedirlas, anotando todos los datos relacionados con la inscripción de la cual se solicitaba certificación.

Finalmente, un Departamento de Entradas, recibía todos

los documentos presentados y estaba a cargo de un oficial auxiliar.

Los documentos se sellaban con la fecha y hora de presentación, numerándolos progresivamente.

7).- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL DEL 13 DE JULIO DE 1940.

Integró al Registro Público del Distrito Federal, con el personal siguiente; director, registradores, jefe de sección administrativa, controladores y oficiales.

El reglamento consta de 149 artículos ordenados en 8 títulos denominados: Título primero, "Disposiciones generales"; capítulos: 1º, "De las sanciones y del personal de la oficina"; 2º, "De los libros del Registro"; título segundo, "Del Registro de inmuebles"; capítulo 1º, "De las inscripciones en general"; 2º, "De las inscripciones en la sección primera"; 3º, "De las inscripciones en la sección segunda; título tercero, "Del registro relativo a bienes muebles"; capítulo único, "De las inscripciones en la sección tercera"; título cuarto, "Del registro de personas morales"; capítulo único, "De las inscripciones en la sección cuarta"; título quinto, "De las anotaciones y de la rectificación y extinción de las inscripciones"; capítulos: 1º, "De las anotaciones marginales"; 2º, "De la rectificación de las inscripciones"; título sexto, "De la sección quinta";

capítulos 1º, "Del archivo y de las certificaciones; 2º, "De los índices"; título séptimo, "De la ratificación de documentos privados"; capítulo único, "De la sección sexta", título octavo, "De la oficialía de partes"; capítulo único, "De la sección séptima".

8).- REFORMA AL CODIGO CIVIL DEL 3 DE ENERO DE 1979.

Es importante dejar constancia de que hasta antes de las reformas al Código Civil de 3 de enero de 1979, se había manifestado inquietud por lograr nuevos procedimientos que permitiesen al Registro Público de la Propiedad realizar sus funciones mas eficientemente.

Para esos fines, una comisión se encargó de estudiar e instrumentar jurídicamente el sistema que consideró más adecuado par las necesidades de la ciudad de México.

En 1976 por instrucciones del Presidente de la República, Lic. José López Portillo, el Jefe del Departamento del Distrito Federal, ordenó al Director del Registro Público procediera a integrar una comisión que se abocara a la realización de los estudios y reformas legales para el anteproyecto del nuevo sistema. Dicha comisión se integró en el mes de marzo de 1977 formada por representantes del Colegio de Notarios, de la Barra Mexicana de Abogados y por el Director del Registro Público de la Propiedad, Lic. Guillermo Colín Sánchez, quien presidió dicha comisión.

Tomando en consideración que el Código Civil instituye el Registro Público de la propiedad y además establece los fundamentos esenciales sobre los cuales deben funcionar, hubo necesidad de que la comisión, primeramente estudiase lo que era necesario instrumentar dentro de ese cuerpo jurídico.

Es importante destacar que la reforma al Código Civil, propuesta, no obedeció a una mera idea de innovación, sino a las múltiples razones que constan en la Exposición de Motivos que, al respecto, señaló la comisión.

La exposición de motivos del anteproyecto de reformas al Código Civil es la siguiente:

"Las profundas conmociones sociales que han sacudido a la nación a todo lo largo de una centuria, no han logrado evolucionar, en grado apreciable, el sistema en que se han venido sustentando los registros jurídicos de bienes.

" El Código Civil de 1870 que, en su TITULO VIGESIMO TERCERO, institucionalizó el Registro Público de la Propiedad en la entonces recién restaurada República, si bien, redujo a su mínima expresión los cuatrocientos dieciséis artículos de la Ley Hipotecaria Española de 1861, fue, en lo restante, una réplica a veces demasiado liberal y poco afortunada del Ordenamiento Hispano.

"El Código Civil de 1884, que abrogó al de 70 y rigió

prácticamente en todo el país, continuó por la misma línea, introduciendo reformas de escasa significación.

"A partir de ese momento y al amparo de lo estatuido por el pacto federal, cada Entidad Federativa inició su propia etapa de codificación sobre la base de lo ya legislado en los ordenamientos citados, retocándolos, de tiempo en tiempo, justo en lo necesario para que tuviesen apariencia con arreglo a las condiciones locales.

"Resultado de todo ello es que, a la fecha, no se pueda decir, con propiedad, que la materia registral haya evolucionado; todo lo más que, en rigor, puede evidenciarse, es que se ha repetido insistentemente con base en un patrón, mas que centenario, una rutina que resulta incongruente con las demandas y necesidades del momento actual, ya que lo hasta ahora legislado en relación con los registros inmobiliarios, data de los Códigos civiles mencionados y culmina en el vigente, de 1928.

"Es importante advertir, que mientras la legislación en materia de registro no ha evolucionado, en cambio, es impresionante cómo la problemática de la propiedad, en sus múltiples manifestaciones se desenvuelve dentro de un complejo panorama que exige un margen amplísimo de seguridad jurídica que le facilite el cumplimiento de una verdadera función social.

"Las actuales presiones socio-económicas y la necesidad de imprimir a la institución del Registro Público de la Propiedad la dinámica y modalidades que aquellas demanda, implica la necesidad de contar con un sistema que facilite todos los aspectos que interesan a cuantos, profesional u ocasionalmente, confían a la publicidad y fe pública registrales, la certeza y seguridad de los negocios jurídicos en que intervienen directamente como partícipes o instrumentadores, o bien, en general, como usuarios del servicio registral en sus diversas manifestaciones.

En el artículo 2,999, considera al Registro Público como una oficina, lo que resulta incongruente con el espíritu y contenido general del mencionado Código y también, con la organización y jerarquía que dentro de un régimen de Derecho debe tener el Registro Público de la Propiedad, por tratarse de una Institución a la que se le encomiendan funciones jurídicas específicas, razón por la cual, la presente reforma lo considera como una Institución.

Denominación que no solo formalmente, sino desde el punto de vista de la administración permitirá que pueda desenvolverse con la personalidad con la que ha sido concebida, teórica y practicamente para el cumplimiento de sus fines.

"Hasta ahora el sistema para llevar a cabo las inscripciones y los actos jurídicos que le son

característicos, resulta inoperante y dificulta la información que la publicidad y demás principios registrales demandan.

"Al alcance de todo el mundo está advertir, la inseguridad jurídica y material de las múltiples inscripciones que en torno a un acto o inmueble se diseminan en diversos volúmenes de difícil manejo; ocasionándose con ello su fácil alteración y el entorpecimiento del despacho de los asuntos.

"Por tal motivo, la comisión encargada del estudio e instrumentación de un nuevo sistema registral, ha considerado pertinente instituir el "Folio Real", que substituirá a los libros, base del sistema antes mencionado, con el objeto de que a cada finca corresponda un "Folio", en donde se inscribirán y anotarán todas las operaciones y actos relacionados con la misma. De esta manera habrá una concentración de datos en un solo instrumento, lo que facilitará la observancia de todos los principios registrales y con ello, gran celeridad en la substanciación del procedimiento registral, mayor seguridad y publicidad registral efectiva."

Otra reforma importante fue que se quitó al Registro Público la atribución de recibir en depósito los testamentos ológrafos, de esta manera el Registro Público se concretaría a las funciones que por su propia naturaleza le son características.

A pesar de los fines que persigue el Registro Público, en nuestros días, es innegable que por multitud de factores, tanto en el Distrito Federal, como en las Entidades Federativas existe en forma acentuada el llamado problema de la regularización de la tenencia de la tierra, que se ha constituido en fuente inagotable de problemas.

Como una respuesta a esta situación se crearon figuras jurídicas como lo fue la inmatriculación.

Al respecto cabe citar al Licenciado Guillermo Colín, Sánchez:

"Hasta antes de esa reforma, el Registro Público de la Propiedad se había concretado al cumplimiento de sus funciones características, por ende, nunca se le había impreso ningún matiz que permitiera concebirlo con otras dimensiones, susceptibles de contribuir a resolver de alguna manera alguno o algunos de los complejos problemas referentes a la llamada "regularización de la propiedad."

Esta nueva atribución del Registro Público, se traduce, no en un quehacer registral más sino en una verdadera función social.

El procedimiento de inmatriculación a cargo del Registro Público de la Propiedad, reporta innumerables beneficios en torno a la propiedad, ya que aún, el más eficiente sistema

registral, no conduciría a resultados plenamente positivos mientras puedan permanecer substraídos a él, inmuebles que en todo caso le compete abarcar.

La reforma, mas sustancial es la creación del "Folio Real".

Esto último, significa que el uso de libros paulatinamente irá desapareciendo hasta que estos fueran reducidos a un simple "archivo muerto".

Al respecto el Licenciado Sánchez Colín, entonces director del Registro Público de la Propiedad) hace la reflexión, "Un sistema de registro a base de libros, nos conduce necesariamente a ubicarnos en la época de la Colonia, ya que el consultar uno o más volúmenes, para estar ciertos de la información correspondiente a una propiedad, es desde todos puntos de vista inconveniente, poco práctico y siempre sujeto a errores, no sólo en cuanto a la materialización de los asientos, sino también a su lectura, consulta y reproducción".<sup>16</sup>

9).- REFORMAS AL REGLAMENTO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

El anteproyecto de reformas al Código Civil no sería

---

<sup>16</sup> Guillermo Colín Sánchez. op. cit. p. 44.

completo si lo referente al Reglamento del Registro Público de la Propiedad no hubiere sido objeto de un anteproyecto de reforma.

La "Exposición de Motivos" del anteproyecto referido en sus partes más importantes es el siguiente:

El Registro de la Propiedad es la institución de derecho público a la cual se ha confiado, de mucho tiempo atrás, la seguridad del tráfico inmobiliario; sólo que, en las actuales circunstancias, esa garantía de seguridad adquiere proporciones de exigencia masiva y multitudinaria; la demanda de bienes raíces, ya se les considere como instrumentos para generar rentas y créditos o como espacios disponibles para laborar o vivir, es impresionante; las propiedades se dividen, se multiplican, se estrechan, se horizontalizan; hay demasiados intereses, que se enfrentan o se conjugan, cuantiosos capitales en juego y un incesante negociar jurídico que desafía toda previsión y rebasa la capacidad de los dispositivos empleados hasta ahora, para garantizar la firmeza de las transacciones.

Esta comisión ha estado consiente de la inaplazable urgencia de desplazar aquellos actos y formas que durante muchos años han caracterizado la dinámica registral, que son incongruentes con las necesidades y demandas del momento actual.

El sistema denominado del "Folio Real", aunque no entraña ningún descubrimiento, consideramos que facilita la resolución del problema. "La finca --se dice en el artículo 118 de este reglamento-- es la unidad básica registral". Ahora bien, el acaecer jurídico de cada finca, pocas veces es de tal manera copioso que no pueda reseñarse en un espacio más o menos breve y en perfecta correlación cronológica; lo cual, y ésto es lo decisivo, hace posible que todo ese caudal de información que el registro contiene y suministra, puede someterse a las nuevas técnicas de almacenamiento y proceso de datos.

La adopción del sistema de Folio Real y la introducción de medios electromecánicos y electrónicos, si bien acelerará considerablemente el ritmo de la actividad registral, en modo alguno vendrá a quebrantar o desnaturalizar la esencia jurídica de los principios en que tradicionalmente descansa la Institución del Registro Público de la Propiedad.

Es evidente que un cierto grado de automatización en la mecánica registral, no puede interferir con principios tales como el de rogación y el de consentimiento, cuyo ejercicio presupone un acto de voluntad de los particulares.

Por otra parte, es de explorado derecho que, con el Folio Real, el principio de especialidad alcanza su efectividad máxima, dado que cada finca, como base física de los derechos inmobiliarios, tiene lugar aparte, se individualiza y, por lo tanto, permite delimitar con precisión, incluso matemática, el

alcance de los contenidos jurídicos y económicos de los referidos derechos.

El principio de legalidad no sufre menoscabo alguno, antes bien, cobra mayor firmeza, toda vez que la calificación registral podrá realizarse con el auxilio de ese cuadro sinóptico claro, conciso y objetivo, que es el Folio Real respecto al historial jurídico de cada finca.

El principio de legitimación y el de la fe pública registral, operarán con máxima eficacia, en razón de que la realidad tabular y la jurídica alcanzarán un grado óptimo de coincidencia y el registrador tendrá a su alcance, reunidos en un haz coherente y sistemático, todos los elementos de que precise para actuar con un amplio margen de certidumbre y seguridad. La fácil manipulación de los Folios Reales, la visualización cabal de los accidentes que conforman la sustancia registral en un momento dado; el empleo racional del equipo técnico y humano que ha de intervenir en el proceso de registración, son factores que, sin duda, se conjugarán para cimentar la confianza de ese vasto mundo que negocia fiado, en la verdad legal de la que el registro da testimonio.

El principio de prioridad, obtendrá cumplida satisfacción por cuanto que, los documentos ingresados al registro, serán "seriados" de inmediato por máquinas correlatoras y asentados en el "Folio Diario de Entradas y Trámite" por riguroso orden de presentación.

Al principio de publicidad se le imprime un dinamismo considerable. En su aspecto material o de fondo, la publicidad registral seguirá, invariablemente, surtiendo sus efectos en cuanto a la oponibilidad de lo inscrito, frente a terceros. La publicidad formal es la que, sin lugar a dudas, se beneficiará en mayor grado con las reformas proyectadas.

Conforme al nuevo sistema, bastará proporcionar los datos concernientes a la ubicación de una finca, su número catastral, si lo tuviere; el nombre del propietario o, en su caso, el del deudor hipotecario, para que, con el auxilio de los índices respectivos, el personal encargado del manejo de éstos, proceda a la localización inmediata del "folio Real" correspondiente; sólo que, en este caso, el público no tomará ya contacto directo con los folios, de cuyos contenidos podrá enterarse, mediante un sistema de monitores convenientemente distribuidos en la sala de consulta, sin perjuicio de obtener las constancias respectivas, según lo solicite y a su interés convenga.

La expedición de certificados se agilizará en gran medida con la introducción de dispositivos electromecánicos, que en breves instantes, podrán reproducir parte del contenido de los folios e, incluso; el contenido íntegro de los mismos.

Además de lo anterior, se ha reglamentado y programado ya en detalle, la publicación diaria de un órgano informativo que se denominará Boletín del Registro Público de la Propiedad,

cuyo principal objeto será dar publicidad a las distintas fases del trámite de los documentos, a efecto de que los interesados estén en aptitud de dar oportuna satisfacción al interés fiscal o a los requerimientos de los registradores, para el caso de suspensión del servicio, quedando, al propio tiempo, notificados de los términos para interponer el recurso interno de revisión por motivos de inconformidad con la calificación registral, o para efectuar otros actos que ahí se indican.

La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, con base en las disposiciones del acuerdo dictado por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, que como habíamos dicho, de oficina se transformó en Dirección, ha girado diversas circulares de las que se desprende, una reestructuración general, encaminada a una mejor realización de sus atribuciones, razón por la cual, cuenta en la actualidad con las siguientes dependencias: Dirección, Subdirección, Sección de Auxiliares, Sección Jurídica, Sección Administrativa y de Control, Sección de Oficialía de Partes, Sección de Calificación e Inscripción, Sección de Certificaciones e índices, Sección de boletín, Publicaciones y Estadística, Sección de Implementación técnica, Biblioteca y Archivo, Sección de Coordinación de Actividades Culturales, Sociales y Difusión.

En el Director, se deposita la fe pública registral la que ejerce, a través de los registradores y demás personal que

integra la institución.

La reforma de 3 de enero de 1979 al Código civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal que de acuerdo con el artículo transitorio correspondiente entró en vigor al tercer día de su publicación, reformó y adicionó los artículos 1,550, 1,553, 1,554, 1,556, 1,557, 1,558, 1,559, 1,560, 1,564, 1,594, 1,596, 2,310, 2,313, 2,852, 2,853 y todo el título referente al Registro Público.

Como puede advertirse de los preceptos mencionados, ahora en vigor, en todo lo sustancial se aprobó lo propuesto por la comisión que formuló el anteproyecto a que se hizo referencia con anterioridad.

El reglamento de referencia entró en vigor en la misma fecha de su publicación, de acuerdo con el artículo transitorio primero y constituye motivo, seguramente, de honda satisfacción para la Comisión que lo formuló, ya que el Poder Ejecutivo lo aceptó y culminó con su sanción y publicación en la forma y términos en que la propia Comisión lo redactó, tal y como quedó consignado en páginas anteriores al referirnos al mismo.

10).- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE 6 DE MAYO DE 1980.

Este reglamento, siguiendo las reformas al Código Civil relativas al Registro Público de la Propiedad, cambia estructuralmente la organización del Registro. Con el establecimiento del Folio Real se terminó con la práctica de transcripción de títulos así como con el uso de los libros que se encontraban en diferentes secciones. El depósito de testamentos ológrafos se pasó al Archivo de Notarías el cual se convirtió en una sección del Registro Público de la Propiedad. También se reguló el procedimiento de inmatriculación administrativa; se establecieron las normas de los recursos administrativos; se creó el boletín del Registro Público de la Propiedad, con la obligación de consultarlo para saber el estado en que se encuentra un documento. Se creó el folio para las personas morales y los bienes muebles.

11).- REFORMA AL CODIGO CIVIL DEL 7 DE ENERO DE 1988.

El Código Civil fue reformado en la fracción III del artículo 3005, el último párrafo del 3016 y los artículos del 3046 al 3058. El segundo a los avisos preventivos en tratándose de otorgamiento de documentos privados. Los últimos regular sistemáticamente "La Inmatriculación".

Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 6 de agosto de 1988. Consta de 118 artículos divididos en tres

titulos denominados "De las Disposiciones Generales", "Del Sistema Registral" y "Del Procedimiento Registral". Reglamento que estudiaremos a través de las páginas subsecuentes.

## CAPITULO CUARTO.

### EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

#### I.- INGRESO DEL DOCUMENTO AL REGISTRO.

Comienza diciendo el artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad a la letra lo siguiente:

"El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo enumerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este reglamento".

Esta solicitud tiene dos efectos: primero, constituir una prueba en la presentación del documento para conocer el orden de prelación, preferencia y rango; segundo, como medio de control del documento, al que se le otorga un número de entrada que lo acompañará en todas las fases del procedimiento. <sup>17</sup>

La Prolación como principio registral se reduce a que "primero en registro primero en derecho"; de aquí que se tenga

---

<sup>17</sup> Bernardo, Pérez Fernández del Castillo. Derecho Registral; 3a. ed. México. Editorial Porrúa, 1992, P. 115.

que poner el número de entrada (y que contiene) la fecha y hora exacta de la presentación del documento al registro siendo el primer documento el que será inscrito. Esto se regula en el artículo 3013 del Código Civil para el Distrito Federal del que en su parte conducente copio lo siguiente:

Artículo 3013.- "La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución".

Aclara más la situación el artículo 3015 del Código Civil para el Distrito Federal que dice:

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

Dicha solicitud de inscripción al Registro Público deberá contener los datos citados en el artículo 19 del Reglamento de este último y que son:

1.- Nombre del solicitante.

2.- Ubicación del inmueble, identificación del mueble, o en su caso la denominación o razón social de la persona moral de que

se trate.

3.- Naturaleza del acto, y.

4.- Observaciones.

Aunque el Reglamento no lo menciona, existe el presupuesto de que se anoten los antecedentes registrales de la propiedad y por seguir un sistema de prepago de derechos de registro, la cotización y el comprobante de pago de éstos. <sup>14</sup>

Además de estos se irán agregando los requisitos consignados en el artículo 20 del Reglamento antes mencionado.

1.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro al que corresponda. (no se podrá dar el mismo número a dos o más instrumentos).

Para efectos de esta tesis se tomarán en cuenta los requisitos del Registro Público de la Propiedad.

2.- La fecha y hora de su presentación.

3.- Area a la que se turne el documento.

4.- Nombre del registrador, fecha de calificación del

---

<sup>14</sup> Ibid., P. 116.

documento y si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio.

5.- La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda; y.

6.- Observaciones.

## II. DISTRIBUCION DE LOS DOCUMENTOS EN EL REGISTRO.

Una vez que el documento ha satisfecho los requisitos de "presentación" al registro se turnará al área correspondiente para su inscripción siempre que el documento reúna los requisitos del artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal que hace mención a que sólo se registrarán:

1.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;.

2.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.

3.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar

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

impreso el sello respectivo.

Si se trata de documentos o contratos que provengan de otra entidad federativa o del extranjero el registrador deberá atender a lo dispuesto por el artículo 3006 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece que sólo se inscribirán los documentos o contratos que reúnan los requisitos del Código Civil y del Reglamento del Registro Público.

La calificación registral no solo versará sobre el documento mismo sino también sobre el pago de las contribuciones correspondientes. En primer lugar se verificará el correcto pago de los derechos correspondientes y en segundo lugar los derivados de otros conceptos como lo serían el pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles etc. <sup>19</sup>

Los artículos 34 y 35 del Reglamento del Registro Público además de los requisitos antes mencionados exigen que en determinados documentos se anexe el certificado de Libertad de Gravámenes.

Este Certificado tiene tres objetivos a saber:

1.- Acreditar que el que pretende vender es el que aparece

---

<sup>19</sup> Ibd., p. 118

como titular registral del inmueble.

2.- Saber si sobre el inmueble en cuestión existe algún gravámen o limitación. El certificado indica los gravámenes provenientes de garantías reales o personales, si hay anotaciones preventivas, litigios etc.

Con respecto a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, en los artículos 10 y 11 también se hace referencia a éstos preceptos:

ARTICULO 10.- "Todos los contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los predios, deberán contener las cláusulas correspondientes a su utilización, por lo que, su no inclusión, o el ser incluidas en contravención a lo señalado en el Plan Director o en las declaratorias de destinos usos y reservas establecidas producirá su nulidad."

ARTICULO 11.- Los notarios sólo podrán dar fe y extender escrituras públicas de los actos, contratos o convenios señalados en el artículo anterior, previa comprobación de que las cláusulas relativas a la utilización de los predios coincidan con los destinos usos y reservas y planes inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

No se podrá registrar ningún acto, contrato o afectación que no se ajuste al Plan Director y a los destinos, usos y

reservas establecidos.

3.- El certificado hace las veces de primer aviso preventivo en los términos del artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal; siempre y cuando sea solicitado por Notario Público, Juez o autoridad competente.

Otro aspecto importante sobre el Certificado es el artículo 566 del Código de Procedimientos Civiles por lo que se refiere a procedimientos de remate estableciendo:

Cuando los bienes embargados fueren raíces, antes de procederse a su avalúo se acordará que se expida mandamiento al registrador de la propiedad para que remita certificado de gravámenes de los últimos diez años; pero si en autos obrare ya otro certificado, sólo se pedirá al Registro el relativo al período transcurrido desde la fecha de aquel hasta la en que se solicite.

### III. INSCRIPCION O RECHAZO DEL DOCUMENTO.

Después de la calificación pueden darse dos supuestos:

- 1).- Que se inscriba o;
- 2).- Que se suspenda o se deniegue la inscripción:

En el segundo caso nos atenderemos a los supuestos del

artículo 3021 del Código Civil para el Distrito Federal en el que se citan los siguientes

1.- Cuando el título presentado no sea de los que se deban inscribir.

2.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley.

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

4.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público.

5.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro.

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

7.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el

documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables.

Una vez suspendido y denegado el registro de algún documento se turnará al área jurídica del Registro Público, movimiento que se publica en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal. (Artículo 3021 del Código Civil).

A partir de dicha publicación el interesado tendrá diez días para subsanar la irregularidad que evitó la inscripción, en este caso el documento es suspendido si las irregularidades son subsanables y en caso de no serlo el registro sería Denegado. (Artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

En este caso con la resolución suspensiva o denegatoria el documento se turnará al área jurídica para que sea calificado nuevamente y se confirme o rechace la primera calificación.<sup>20</sup> Si al término mencionado el interesado no subsana la irregularidad o interpone recurso de inconformidad, el documento será puesto a su disposición (previo el pago de derechos), para que lo retire. Los documentos no retirados dentro de los treinta días naturales a la notificación serán remitidos al Archivo General del Departamento del Distrito Federal.

---

<sup>20</sup> Esta calificación es la que realizó el Registro con anterioridad.

Una excepción a este procedimiento es el artículo 37 del Reglamento del Registro Público en el que se establece:

Cuando se trate de omisiones subsanables motivadas por la falta de certificados u otras constancias que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes, el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanando el defecto que motivó la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida.

El licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo en su obra Derecho Registral describe el recurso de inconformidad de la siguiente manera:

Si el interesado dentro del plazo de diez días manifiesta su inconformidad con la resolución suspensiva o denegatoria del registrador confirmada por el área jurídica, el servidor público que conozca del asunto da entrada al recurso de inconformidad y turna el documento al Director del Registro , ordenando se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043, fracción V del Código Civil. El recurso se interpone de manera escrita dentro de los cinco días hábiles del plazo antes mencionado, o de manera oral en

cualquier momento de dicho plazo, esta inconformidad es una instancia que resuelve el Director del Registro: si la resolución es favorable se da por terminada. En este caso el Director se lo notifica y se lo remite al registrador para su inscripción; en caso contrario, el documento se pone a disposición del solicitante, previa la cancelación de la nota de prevención por el área jurídica, dejando a salvo su derecho para solicitar al juez competente su inscripción".<sup>21</sup>

Esta opinión se fundamenta en el artículo 3022 del Código Civil para el Distrito Federal que reza así:

"La calificación hecha por el registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio.

"Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiere hecho la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043."

#### **IV. ENTREGA DEL DOCUMENTO AL INTERESADO.**

Una vez que se inscribió el documento el registrador

---

<sup>21</sup> Ibid., p.122

asentará en este un sello que contiene El folio en el que fue inscrito, el número del mismo, la fecha de la inscripción, los derechos pagados, la firma y nombre del registrador así como el nombre y firma del Director del Registro.

Posteriormente se envía a Oficialía de Partes para que mediante el comprobante de pago de derechos se entregue el documento al interesado.

#### V. CONCEPTOS.

##### A.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Es la 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. <sup>22</sup>

##### B.- FINCA.

Tratándose de inmuebles es la unidad básica registral (otras lo son el bien mueble y la persona moral) . (Artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

---

<sup>22</sup> F. Hernández Gil. op. cit., p. 103.

**C.- FOLIO REAL.**

Este es el documento que contiene los datos de identificación de las fincas, así como los asientos relativos a actos jurídicos que sobre ellos se realicen. Estos deben estar debidamente autorizados y numerados. (Artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Se compone de cuatro apartados a saber:

1.- Carátula.- Esta contiene los datos de presentación de la finca (inmueble) en cuestión, el rubro DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, la autorización de dicho folio, su número, antecedente registral, descripción del inmueble (ubicación, denominación, etc.).

2.- Inscripciones.

3.- Gravámenes y limitaciones, y.

4.- Anotaciones preventivas.

**D.- INDICES.**

El Registro Público de la Propiedad se organiza mediante tres tipos de índices. (artículos 29 y 30 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

**Inmuebles.**

**Muebles.**

**Personas Morales.**

Tratándose de inmuebles este se lleva de maneras.

Por propietario, por nombre de fincas, por calle, avenida o número en ubicación, por lote, manzana y fraccionamiento o colonia.

En el primero se anotan a los titulares de derechos reales y el segundo se lleva mediante lotes y manzanas o números oficiales.

## CAPITULO QUINTO.

### INMATRICULACION.

#### I. CUESTIONES PRELIMINARES.

En la doctrina tiene dos acepciones que implícitamente se encuentran contenidas en el Código Civil para el Distrito Federal, que son a saber:

1) En primer lugar se refiere al ingreso de un bien inmueble al Registro Público de la Propiedad que no tiene antecedentes registrales.

2) En segundo lugar, consiste en abrir dentro del sistema registral de mil novecientos ochenta en adelante un folio real independiente a cada inmueble; que tendrá un número registral o matrícula que será progresiva y una vez asignado no podrá cambiar para el inmueble.

Los requisitos con que deberá contar el folio están contenidos en el artículo 23 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y que a continuación se transcribe:

"La carátula del folio contará con espacios separados por líneas horizontales y casillas apropiadas para contener:

I.- El rubro: "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, REGISTRO

PUBLICO DE LA PROPIEDAD";.

II.- La autorización en los siguientes términos: "Se autoriza el presente Folio Real, para los asientos relativos a la finca cuyos datos registrales y de identificación se describen a continuación"; fecha de la autorización; sello y firma del servidor público que autoriza;.

III.- Número registral o de la matrícula que será progresivo e invariable, y número de cuenta catastral si lo hubiere;.

IV.- Antecedente registral;.

V.- Tratándose de bienes inmuebles:

- a) Descripción del mismo;.
- b) Ubicación;.
- c) Denominación, si la tiene;.
- d) Superficie, y.
- e) Rumbos, medidas y colindancias.

VI.- En el caso de bienes muebles se contendrá su descripción, y.

VII.- Tratándose de personas morales deberá establecerse los datos esenciales de las mismas."

Ambas acepciones podemos ver que se refieren a una "INCORPORACION" en el sistema registral, una que viene del sistema de libros y que se actualiza en los folios y la otra como una "primera inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En la obra del licenciado Ramón Sánchez Medal, aclara los términos con una frase de José Luis de Lacruz Berdeja que reza "En el Registro Público de la Propiedad, se inmatriculan fincas se inscriben títulos y se publican derechos" <sup>23</sup>

De acuerdo con éstas ideas, en sentido amplio puede entenderse por "inmatriculación" de un determinado bien raíz su incorporación al nuevo sistema registral de folios por medio de la anotación por vez primera de una operación relativa a ese bien en el "folio real".<sup>24</sup>

Esta inmatriculación es de la que habla el artículo tres transitorio del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

---

<sup>23</sup> R. Sánchez Medal, op. cit. p. 540.

<sup>24</sup> Ibid., p. 541.

Comenzaremos por decir que existen dos tipos de inmatriculación.

LA JUDICIAL Y

LA ADMINISTRATIVA.

La primera se ventila ante jueces de los Tribunales de Inmatriculación y la segunda ante la persona misma del Director del Registro Público de la Propiedad.

El Código en el Artículo tres mil cuarenta y seis define a esta figura jurídica como:

"la inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales".

Para empezar este procedimiento se requiere que el Registro Público emita un certificado mediante el cual se acredite que el bien que se pretende inmatricular no está inscrito.

Para la obtención de este certificado el interesado tendrá que presentar una solicitud en la que se contengan los cinco datos y documentos requeridos por el artículo ciento siete del reglamento del Registro Público de la Propiedad, que a la letra se transcribe:

I.- Nombre y domicilio del solicitante.

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

III.- Denominación del predio en caso de que la tenga.

IV.- Plano catastral expedido por el Departamento o, en su defecto, plano autorizado por profesionista legalmente acreditado. y.

V.- En su caso, la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trate.

Si la solicitud o los datos que en ella se consignen tuvieren errores, deficiencias u omisiones, el Registro Público de la Propiedad lo hará saber inmediatamente a través de la Gaceta del Distrito Federal dándole un plazo de diez días hábiles para subsanar dichas anomalías, y de no hacerlo se le tendrá por no presentada la solicitud.

(Artículo 108 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Una vez presentada la solicitud y que esta se encuentre en orden el registro tendrá un plazo de CINCO días hábiles para iniciar la búsqueda de antecedentes registrales y solicitar la información administrativa que considere

pertinente. Una vez recabada la información y los datos necesarios, el registro dentro de los diez días hábiles siguientes expedirá dicho certificado de no inscripción.

El certificado deberá contener por lo menos los requisitos del artículo ciento diez del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y que son:

I.- La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde mil ochocientos setenta y uno a la fecha de la expedición del certificado;.

II.- La mención de que el inmueble de que se trata no está afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal;.

III.- El señalamiento de que el inmueble no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación ni del Departamento; y.

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

Con respecto al punto IV es poco probable que el Registro brinde esta información ya que por lo regular carece de esta información.

El Director del Registro para la obtención de dicha información podrá allegarse de información de otras

autoridades administrativas.<sup>25</sup>

Con respecto a la indebida expedición de este certificado el maestro Sánchez Medal dice:

"Si el inmueble se encuentra ya inscrito en el Registro Público de la Propiedad y llegara a expedirse indebidamente el certificado de no inscripción de tal inmueble este certificado no deja sin efecto la inscripción ya existente ni prevalece sobre tal inscripción ya existente porque de lo contrario se iría contra el principio registral de Tracto Sucesivo." <sup>26</sup>

En su parte final el Artículo tres mil cuarenta y seis menciona los medios para obtener la inmatriculación en sus dos posibilidades.

La inmatriculación por resolución judicial se obtiene ya sea mediante información de dominio o información posesoria mientras que la inmatriculación administrativa:

a).- Por la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble.

b).- Por la inscripción del decreto por el que se desincorpore

---

<sup>25</sup> Artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal.

<sup>26</sup> Ibid.

del dominio público un inmueble o el título expedido con base en ese decreto.

c).- Por la Inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo tres mil cincuenta y uno del Código Civil.

d).- Por la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva en los términos del artículo tres mil cincuenta y dos del Código Civil.

e).- Por la Inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble que reúna los requisitos de aptitud para prescribir en los términos del artículo tres mil cincuenta y tres del Código Civil.

## II. INMATRICULACION JUDICIAL.

### A.- TIPOS DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

#### A.1. JURISDICCION VOLUNTARIA.

El artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles establece que la "Jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del Juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas".

Becerra y Bautista con respecto a la jurisdicción voluntaria dice que "Se reconoce el Principio doctrinal de que el Juez no resuelve controversia entre partes sino que interviene a solicitud de un interesado, en otras palabras, que el órgano jurisdiccional no realiza actos de jurisdicción pues no hay controversia entre partes."

Para Chiovenda la característica esencial de la jurisdicción voluntaria es la ausencia de partes.

Por lo que hace al término Jurisdicción es la facultad del Estado para solucionar conflictos o litigios, por lo que en ausencia de estos no puede hablarse de Jurisdicción en sentido escrito.

Alcalá-Zamora con respecto a la jurisdicción voluntaria ha establecido que ni es jurisdicción ni es voluntaria. "No es jurisdicción, porque de la variadísima lista de negocios que la integran será difícil encontrar alguno que satisfaga fines jurisdiccionales en sentido estricto; y mucho menos es voluntaria porque con frecuencia la intervención Judicial resulta para los interesados en promoverla tan necesaria o más

---

<sup>27</sup> José. Becerra Bautista. El Proceso Civil en México; 14va. ed., México. Editorial Porrúa, 1992, p. 469.

que la jurisdicción contenciosa...".<sup>28</sup>

Una definición que me parece de las más completas es la de Fix-Zamudio que define a la jurisdicción voluntaria como "Conjunto de Procedimientos a través de los cuales se solicita de una autoridad que fiscalice, verifique o constituya una situación jurídica de trascendencia social en beneficio del o de los participantes situación que se mantiene en tanto no cambien las circunstancias del negocio que les dió origen y mientras no surja una cuestión litigiosa o controvertida."<sup>29</sup>

#### A.1.1. REGLAS GENERALES DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El Código de Procedimientos Civiles para el D.F., define a la jurisdicción voluntaria en los siguientes términos "La Jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del Juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas".

---

<sup>28</sup> Niceto, Alcalá-Zamora y Castillo. Premisas para determinar la índole de la llamada jurisdicción voluntaria en estudios de teoría General e historia del proceso (1945-1972); Tomo I, México. UNAM, 1974, p. 117.

<sup>29</sup> Héctor, Fix Zamudio. Breves reflexiones sobre la Reglamentación de la Jurisdicción Voluntaria en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios Federales del 30 de agosto de 1932, en El Foro, número 40, México. Enero a Marzo de 1963, p. 45.

(Artículo 893) "Se acoge aquí la definición contenida en el art. 1811 de la Ley de Enjuiciamiento Civil Española de 1881 que establece, "Se considerarán actos de jurisdicción voluntaria todos aquéllos en que sea necesaria o se solicite la intervención del Juez sin estar empeñada ni promoverse cuestión alguna entre partes conocidas y determinadas".<sup>20</sup>

Quando se requiera la audiencia de persona alguna se le citará (debe entenderse personalmente <sup>21</sup> indicándole que por tres días quedarán las actuaciones en la Secretaría del Juzgado para que pueda consultarlas (Artículo 894 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

El Ministerio Público será escuchado cuando:

- 1.- Se afecten los intereses públicos.
- 2.- Se requiera a menores o incapacitados (ya sea su persona o sus bienes).
- 3.- Verse sobre bienes o derechos de ausentes.
- 4.- Finalmente cuando así lo dispongan las leyes (Artículo 895 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito

---

<sup>20</sup> José, Ovalle Favela. Derecho Procesal Civil; 3 a. ed. México. Editorial Harla, 1989, p. 429.

<sup>21</sup> *Ibíd.*

Federal).

Si se presentara oposición de parte legítima el procedimiento de jurisdicción voluntaria terminará y el negocio se desahogará conforme al juicio que corresponda (Artículo 896 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal)

Estas disposiciones están basadas en el principio:

Voluntaria Jurisdictio transit in contentiosam interventu justii adversarii, es decir la Jurisdicción Voluntaria se convierte en contenciosa, al intervenir un adversario legítimo.<sup>22</sup>

El juez podrá variar o modificar las providencias que dicte en los procedimientos de jurisdicción voluntaria cuando las circunstancias en las que se fundó también. (Artículo 897 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Contra tales providencias procede el recurso de apelación, admisible en ambos efectos si lo interpone el solicitante y en efecto devolutivo si lo promueve cualquier otro interesado (Artículo 898 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

---

<sup>22</sup> J. Becerra Bautista, op. cit. p. 474.

Las apelaciones se substanciarán ajustándose a los trámites establecidos para las sentencias interlocutorias (Artículo 899 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

#### A.2.- INFORMACIONES AD PERPETUAM.

Por medio de la información Ad-perpetuam (Artículo 927 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y siguientes) y a través de la información testimonial se busca.

- 1.- Justificar algún hecho o acreditar un derecho.
- 2.- Justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble.
- 3.- Comprobar la posesión de un derecho real.

En los dos primeros casos la información se recibirá con citación del Ministerio Público y en el último con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real.

El Ministerio Público y las demás personas que pudieren ser citadas podrán tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad. (Artículo 927 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

El juez mediante preguntas que estime pertinentes estará

obligado a ampliar el examen de los testigos para asegurarse de su dicho. (Artículo 928 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Cuando los testigos le sean desconocidos al Juez o al Secretario el que solicita deberá presentar dos testigos que abonen por cada uno de los presentados. (Artículo 929 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Los testigos no serán aceptados si los hechos versan sobre materia de un juicio que hubiere comenzado. (Artículo 931 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Ya que el Juez hubo recibido la información testimonial (si procediere) ordenará que esta se protocolice por el notario que designe el promovente y aquél extenderá el testimonio correspondiente para que sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad. (Artículo 930 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

A pesar del resultado de la información ad perpetuum la S.C.J. ha sostenido que la información testimonial, mediante procedimiento de jurisdicción Voluntaria "Solo se decretó cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho, en los que no tenga interés más que la persona que lo solicita", por lo que dicha información "no puede surtir efectos definitivos contra tercero, ni puede ser estimada en

juicio contradictorio como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, pues ella ordena que esta clase de pruebas se rindan siempre con citación (de la parte) contraria, entregando una copia del interrogatorio a la contraparte para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos.<sup>33</sup>

Así mismo la Suprema Corte de Justicia ha afirmado que el procedimiento de jurisdicción voluntaria denominado Ad-perpetuam "es ineficaz para demostrar la posesión y, en consecuencia para adquirir por prescripción."<sup>34</sup>

#### A.3.- REBELDIA.

"Se denomina rebeldía o contumacia a la falta de comparecencia de una de las partes o de ambas respecto de un acto procesal determinado o en relación con todo el juicio".<sup>35</sup>

#### 1.- SUPUESTOS DE REBELDIA.

1).- El emplazamiento hecho en forma legal. (Artículo 271 del

---

<sup>33</sup> Tesis 141 del apéndice al Sumario Judicial de la Federación 1917-1985. México 1985 4ta. parte p. 480-481.

<sup>34</sup> Tesis 141 del apéndice al Sumario Judicial de la Federación 1917-1985. México 1985 4ta. parte p. 481.

<sup>35</sup> J. Ovalle Favela, op. cit, p. 100.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

2).- La no comparecencia del demandado dentro del plazo legal. No se tiene en cuenta el elemento subjetivo es decir se atiende solamente el hecho de que no compareció siendo intrascendente el porqué no lo hizo.

#### 2.- CONSECUENCIAS DE LA REBELDIA.

1).- Las notificaciones posteriores incluso las de carácter personal serán mediante el Boletín Judicial. (Artículos 637 y 639 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

2).- Se produce la Confesión Ficta, las excepciones " Se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de casa habitación, siendo el inquilino el demandado y en los casos en que el emplazamiento sea hecho por edictos. (Artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

3).- En el auto que declare la rebeldía el Juez señalará fecha y hora para la audiencia previa y de conciliación. (Artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

4).- Se podrá decretar si así lo solicita la parte actora la

retención de los bienes muebles o embargo de los inmuebles propiedad del demandado.

5).- Se tendrá por perdido el derecho que dentro del juicio debió ejercitarse.

**B.- LA INMATRICULACION JUDICIAL COMO JURISDICCION CONTENCIOSA.**

Debido a que la jurisdicción voluntaria de Información Ad-perpetuum era ineficaz para adquirir por prescripción (como ya fue explicado en el inciso anterior) en 1964, el legislador reformó la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, para crear un procedimiento contencioso para tramitar los asuntos correspondientes a bienes inmuebles que no se encuentren registrados, estas "informaciones se encontraban previstas en el aspecto sustantivo en el artículo 3023 del Código Civil. (artículo que pasó a ser el 3047 en virtud de las reformas a dicho Código publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1979)".<sup>36</sup>

Becerra Bautista señala en su libro de proceso civil en México, que la suprema Corte ha establecido en diversas ejecutorias que la tramitación de la inmatriculación que

---

<sup>36</sup> J. Ovalle Favela, op. cit. p. 438.

reglamenta el artículo 3023 <sup>37</sup> del Código Civil no puede Constitucionalmente ser de jurisdicción voluntaria, porque si no se siguen las formalidades de un juicio contencioso se violan las garantías de los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna".<sup>38</sup>

Para aclarar este punto se transcriben las partes conducentes de los artículos constitucionales antes citados.

Artículo 14. "Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho".

Artículo 16. "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Artículo 27. "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los

---

<sup>37</sup> Actualmente 3047 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

<sup>38</sup> J. Becerra Bautista, op. cit, p. 478.

particulares constituyendo la propiedad privada".

El artículo 3023 del Código Civil es sustituido actualmente por el 3047 en la parte sustantiva y por el 122 fracción tercera en su parte adjetiva y a continuación se cita una jurisprudencia que confirma el criterio anterior diciendo a la letra:

"La acción que el interesado deduzca apoyándose en el artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el fin de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, da origen a un verdadero juicio con todas las características concernientes a la Jurisdicción Contenciosa porque, además de que así lo señala el legislador en la parte final de la fracción indicada, dentro del procedimiento deben acompañarse copias de la solicitud inicial para correr traslado a las partes a fin de que produzcan su contestación; el mismo procedimiento contiene una dilación probatoria, un período de alegatos, quedando constreñido el Juez a resolver la litis planteada y procediendo en contra de su sentencia el recurso de apelación en ambos efectos, todo lo cual revela que no se trata de meras diligencias de jurisdicción voluntaria."

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil, el primer Circuito Amparo en revisión 162/76 Quintín Ballesteros Castro 30 de Abril de 1976. Unanimidad de Votos, ponente

Edmundo Elorduy.”

Pudiera pensarse que no es una Jurisdicción contenciosa por el artículo 3049 del Código Civil, que dice:

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

La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información, si este estuviese ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda.

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

Pero al respecto nos unimos a la opinión del Lic. Zeferino Ramírez Ruíz, que dice "Lamentamos mucho que el legislador siga improvisando y creando leyes y ordenamientos legales, como es el caso del artículo 3049 sin estudiar a

---

<sup>39</sup> Jurisprudencia Registral Inmobiliaria Comentada. 1917-1988. Departamento del Distrito Federal. Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C. México. 1989. p. 233.

fondo el problema que encierra.<sup>40</sup>

El Dictámen de la Segunda Comisión de la Cámara de Diputados justificó la reforma de 1964, a la fracción III del artículo ciento 122, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, diciendo: "

"Las razones que imponen el establecimiento de la caducidad en los procesos, evidentemente no imperan en las diligencias de jurisdicción voluntaria en consecuencia éstas deben quedar exluidas del alcance de aquélla. Pero aquí surge el caso propuesto por el artículo 3023 del Código Civil que constituye el contenido úno del capítulo IV del título sobre el Registro Público y que ocupándose como se ocupa de la inmatriculación de los inmuebles en el Registro, por no haber sido inscritos antes, dicho capítulo lleva como epígrafe Del Registro de las Informaciones de Dominio. El precepto citado dice: "Artículo 3023. El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga títulos de propiedad o teniéndolos no sean inscribibles por defectuosos, sino está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156 por no estar inscrita en el Registro de la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante juez competente que ha tenido esa

---

<sup>40</sup> Zeferino, Ramírez Ruíz. El Procedimiento a seguir para usucapir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en el foro órgano de la Barra Mexicana y del Colegio de Abogados; 7ma. época nums. 3 y 4. 1980. p. 83.

posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos.' Señala el aludido artículo otras cuatro reglas más: 1ª La solicitud de información antes de practicarse se publicará ampliamente en periódicos y avisos fijados; 2ª, Se recibirá con citación del Ministerio Público, Registrador de la Propiedad y colindantes dicha información; 3ª Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de ubicación del bien; 4a. Comprobada la posesión, el juez declarará que el promovente se convirtió en dueño por prescripción y tal declaración se tendrá por título de dominio y se inscribirá.

Sobre este precepto sustantivo (artículo 3023 del del Código Civil hoy 3047) tenemos que hacer las siguientes observaciones: Primera. El Código Procesal no contiene el procedimiento especial requerido por el artículo 3023 transcrito y se ha creado la práctica de estimar el asunto de jurisdicción voluntaria para continúe en esta vía se llegue a dictar sentencia declarativa de usucapión a todo el mundo y se registra. Para apoyar que es de jurisdicción voluntaria el negocio, se invoca el artículo 927 del Código Procesar Civil que se refiere a las informaciones ad perpetuum para "justificar algún hecho o acreditar un derecho", como reza este precepto; pero se ha olvidado el presupuesto procesal de toda información de este tipo, presupuesto afirmado y

establecido por el mismo artículo 927, según el cual sólo se podrá decretar la información "Cuando no tenga interés más que el promovente". Entonces surgen cuestiones que se presentan como insolubles en la vida real y que han dado como resultado que al amparo del artículo 3023 sustantivo y del 927 adjetivo, que se hace pasar como reglamentario de aquél, se cometan toda clase de abusos y latrocinios, porque, ¿cómo se puede calificar que el promovente sea el único interesado en esta materia de usucapión? ¿Qué no existe siempre la posibilidad de que haya un sujeto pasivo al que directamente venga a perjudicar la declaración de prescripción y sin embargo no se le oyó? En la época en que vivimos, si de predios urbanos se trata, es casi imposible que no tengan dueño o que no lo hayan tenido. Y si lo tuvieron y hoy no se sabe quién sea, se tratará de un bien vacante que corresponde al Distrito Federal o a los territorios como lo disponen los artículos 785 y siguientes del Código Civil. Lo mismo pasará con los bienes rústicos pero respecto a éstos si aparece que nunca se conoció dueño, se reputan de la Nación como determinan los artículos 10. y siguientes, de la Ley de Bienes Nacionales y Baldíos. De manera que siempre existe la posibilidad de que haya un interesado en aquellos bienes, y por ende, la necesidad constitucional de oírlo. Tanto más ingente es esta necesidad cuanto que los bienes de la Nación y los vacantes del Distrito o Territorios no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad".

"Segunda observación, Este precepto no ocupa ni una línea

para hacer referencia a la evidente necesidad de precisar y deslindar el inmueble objeto de la pretensión".

"Tercera observación. La Suprema Corte ha establecido en diversas ejecutorias que la tramitación de la inmatriculación que reglamenta el artículo 3023 del Código Civil no puede constitucionalmente ser de la jurisdicción voluntaria porque si no se siguen las formalidades de un juicio contencioso se violan las garantías de los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna".

"De lo expuesto se infiere que si las llamadas informaciones de dominio no son por esencia materia de la jurisdicción voluntaria sino contenciosa, sería un privilegio exorbitante cerrar los ojos ante esta verdad y agregar a los yerros hasta ahora cometidos el liberar de la caducidad a la inmatriculación de inmuebles no inscritos que por su naturaleza y por su origen es del procedimiento contencioso.

Decimos origen, porque, como lo asienta la nota comparativa de don Ignacio García Téllez, el multicitado precepto fue traído a nuestro código del artículo 400 de la Ley Hipotecaria Española de 1919 que marca una sustanciación procesal contenciosa".

"Siguiendo los lineamientos que la Suprema Corte ha establecido, es pertinente fijar en el Código Procesal Civil en el precepto transcrito y llenar de esta manera un hueco que

ha producido efectos lamentables. Así pues, proponemos la adicción del artículo 122 del Código Adjetivo.

**C.- TRIBUNALES DE INMATRICULACION JUDICIAL DEL DISTRITO FEDERAL.**

A pesar de no ser materia de esta tesis examinar su regulación se hará una breve reflexión al respecto.

Estos tribunales fueron creados por acuerdo plenario de fecha 8 de mayo de 1991, publicado en el Boletín Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. número 88 publicado el día trece de mayo del mismo año que a continuación se transcribe en su parte conducente.

"México, Distrito Federal, a ocho de Mayo de mil novecientos noventa y uno..... El Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a fin de expeditar los términos del decreto de reformas publicado en el Diario Oficial correspondiente al viernes 4 de enero del año en curso, referentes al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos civiles para el Distrito Federal, por así permitirlo ya las posibilidades presupuestales, y con el propósito de otorgar a los núcleos sociales que así lo requieran una atención especializada en relación con el procedimiento judicial de inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal...

## ACUERDA:

PRIMERO.- De conformidad con las facultades que a este Cuerpo Colegiado concede el artículo 28 fracción I parte final de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, se establece que, con efectos al 13 DE MAYO en curso, comenzarán a funcionar en la sede oficial, que estará ubicada en la calle de Lucas Alamán No. 45, Col. Obrera de esta Capital, cinco Juzgados Civiles de nueva creación, especializados en la inmatriculación judicial de inmuebles, que conocerán de los asuntos de esa materia, que a partir de la fecha indicada les sean turnados....

SEGUNDO.- Para el óptimo logro de las funciones inherentes a los mismos y con apoyo en la propia atribución legal, se determina el cambio de adscripción a dichos Juzgados, de los siguientes Jueces titulares de primera instancia.....".

Este acuerdo fue adicionado mediante acuerdo de fecha 17 de septiembre de 1992, por el cual se amplió la competencia de estos tribunales otra vez en aras de desahogar el cúmulo de trabajo de los Juzgados Civiles el cual se transcribe a continuación:

"...México, Distrito Federal, a diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y dos.- El Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a propuesta de la

Presidencia de esta institución judicial y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 33 y 39 fracción V en relación con el 28 de la ley orgánica de los tribunales de justicia del fuero común para esta entidad federativa.

**ACUERDA:**

Es considerado el notable incremento de las cargas de trabajo que se han venido registrando y reportando en los juzgados civiles de primera instancia en el Distrito Federal, para la pronta y expedita marcha de la administración de justicia del fuero común y con efectos a partir de hoy se adiciona el acuerdo plenario de fecha ocho de mayo de mil novecientos noventa y uno, publicado en el Boletín Judicial número 88 correspondiente al viernes 10 de ese propio mes y año, a fin de ampliar la competencia de los cinco PTA. Jueces Civiles que fueron especializados para la inmatriculación judicial de inmuebles, y conozcan también de los juicios en que se ejerciten acciones de prescripción en relación con bienes inmuebles sitios en el Distrito Federal, a que se refiere el Capítulo Segundo del Título Séptimo, Libro Segundo del Código civil, y para el efecto, a la brevedad posible se reubique la oficialía de partes común a los juzgados de Inmatriculación Judicial en la planta baja del edificio principal de este Palacio de Justicia, sito en Niños Héroes 132, de la colonia Doctores de esta ciudad. Los cinco juzgados de Inmatriculación, permanecerán en sus correspondientes oficialías de partes, para la recepción de escritos

posteriores dentro del horario laborable de los mismos, en tanto que el turno para los escritos iniciales relativos a Inmatriculación Judicial y prescripción de inmuebles, será asignado por la oficialía común de partes, Civil y Familiar de esta institución Judicial en términos del Artículo 65 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Gírense las comunicaciones pertinentes a los CC. Jueces mencionados, Dirección General de Administración y Dirección de Informática de este Tribunal, y para conocimiento de funcionarios, litigantes y público en general publíquese este acuerdo por una vez en primera plana del Boletín Judicial.

ASI LO resolvieron los CC. Magistrados integrantes del honorable pleno y firman en unión del C. Presidente del propio Alto Cuerpo y del Secretario de Acuerdos, que autoriza y da fe...".

Por lo tanto se concluye que éstos tribunales tienen las siguientes atribuciones.

1.- Conocer Sobre los asuntos que versen sobre Inmatriculación cuyo procedimiento se establece en el Artículo 122, Fracción III del Código de Procedimientos civiles para el Distrito Federal.

2.- Conocer sobre asuntos que versen sobre acciones de prescripción en relación con bienes inmuebles ubicados en el

Distrito Federal.

Estos tribunales como lo establece el Acuerdo son Tribunales Civiles especializados en Inmatriculación aunque considero que deberían en lugar de haber sido creados por el mencionado acuerdo, ser creados reformando el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de una manera análoga la que fueron creados los Juzgados de lo Concursal, Familiar, Arrendamiento, etc.

La reforma sugerida quedaría de la siguiente forma:

Artículo.- en el Distrito Federal habrá el número de juzgados de Inmatriculación que el Tribunal Pleno considera necesarios para que la administración de justicia sea expedita.

Artículo.- Los jueces de inmatriculación contarán con el personal a que se refiere el artículo 61 de la presente Ley.

Artículo.- Para ser Juez de Inmatriculación se exigen los mismos requisitos que el artículo 53 requiere para los jueces de lo Civil.

Artículo.- Los jueces de inmatriculación conocerán de los asuntos judiciales relativos a los procedimientos de inmatriculación Judicial ya sean derivados de información de dominio o de información de posesión.

Artículo.- Los secretarios de acuerdos de los juzgados de Inmatriculación deberán reunir los mismos requisitos que la presente ley señala a los secretarios de los juzgados de lo Civil, serán nombrados de la misma manera y tendrán, en lo conducente iguales atribuciones de éstos.

D.- CONCEPTO.

La inmatriculación judicial es la inscripción ya sea de la propiedad o de la posesión de un bien raíz cuando este carezca de antecedentes registrales por resolución del órgano judicial.

E.- TIPOS DE INMATRICULACION JUDICIAL.

Son dos a saber:

Mediante información de dominio.

Mediante información posesoria.

E.1.- INMATRICULACION MEDIANTE INFORMACION DE DOMINIO.

Cabe señalar que el procedimiento a que se sujeta este tipo de inmatriculación se rige simultáneamente por el Código Civil para el Distrito Federal (sustantivo) y por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. (Adjetivo).

El Código Civil en su artículo 3047 establece en su parte conducente.

"...El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el libro segundo, título séptimo capítulo II del Código Civil y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles..."

Los cuales están contenidas en el Art. 122, fracción III.

Para inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad por resolución judicial se requerirá:

Publicar por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, sección Boletín Registral y en un periódico de mayor circulación un Edicto para citar a las personas que pudieren resultar perjudicadas.

En la parte externa del inmueble se fijará un anuncio de proporciones visibles en el que se informe a los posibles perjudicados, a los vecinos y al público en general la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial del inmueble.

El anuncio contendrá el nombre del promovente y permanecerá en el inmueble durante todo el trámite judicial.

La solicitud mencionará:

- 1).- El origen de la Posesión.
- 2).- El nombre de la persona de quien se obtuvo la posesión (si es conocido).
- 3).- Nombre y domicilio del causahabiente de aquélla si fuera conocido.
- 4).- Ubicación precisa del bien raíz con medidas y colindancias, y.
- 5).- Nombres y domicilios de los colindantes.

Dicha solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

- 1).- Plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal.
- 2).- Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad.

En adición a los requisitos señalados con anterioridad, en el escrito en que se solicitó este certificado, se deberán

proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el proceso judicial de inmatriculación.

Estos dos requisitos adicionales con el fin de acreditar que el certificado obtenido para el predio concuerda con el que se pretende inmatricular.

Una vez que se realizaron las publicaciones se correrá traslado de la solicitud para que contesten dentro del plazo de nueve días hábiles a las siguientes personas y entidades.

- 1).- A la persona de quien se obtuvo la posesión o su causahabiente.
- 2).- Al Ministerio Público.
- 3).- A los colindantes.
- 4).- Al delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria (para que en su caso informe si el bien a inmatricular está sujeto al régimen ejidal o comunal), y.
- 5).- A la Secretaría de Desarrollo Social.

(para que en su caso manifieste si el inmueble a inmatricular es o no propiedad del Gobierno Federal, (aunque por el cúmulo de trabajo de los tribunales es conveniente solicitarla).

Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de rebeldía el juez al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días.<sup>41</sup> Este plazo podrá ampliarse a solicitud del interesado hasta por 30 días.

Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño<sup>42</sup> por los medios legales y se requerirá de la información de 3 testigos, preferentemente colindantes del inmueble que se pretende inmatricular, o en su caso que tengan inmuebles en el lugar de ubicación del predio de que se trata.<sup>43</sup>

En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos.

Una vez que se comprobaron debidamente los requisitos de la prescripción el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario por prescripción y esta declaración (deblera decir sentencia) se tendrá como título de propiedad y será inscrita en Registro Público de la Propiedad. (Art. 3047 Código Civil).

---

<sup>41</sup> Ver artículos 133 y 271 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

<sup>42</sup> Que dicha posesión sea originaria o que se posea en dicho carácter.

<sup>43</sup> Ver artículos 289 y 357 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

La sentencia es apelable en ambos efectos."

El recurso será substanciado como en los juicios ordinarios.

#### E.2.- INMATRICULACION MEDIANTE INFORMACION POSESORIA.

Aquí el procedimiento es prácticamente igual al seguido en la inmatriculación mediante información de dominio, y es también regulado por el Código Civil y el de Procedimientos Civiles simultáneamente.

En el artículo 3048 del Código Civil, para el Distrito Federal, se establece:

"...El que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente..."

Los requisitos procedimentales son comunes a los de la inmatriculación mediante información de dominio esto es el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el

---

" La apelación admitida en ambos efectos suspende la ejecución de la sentencia, hasta que se resuelva el recurso contra ésta.

Distrito Federal, por lo que se remite al punto G. 1, a efecto de no repetir dicho procedimiento.

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

Es de advertir que el artículo 3048 del Código Civil para el Distrito Federal habla de "posesión inscrita como apta para producir la prescripción...." pero no considera al inmueble como ya prescrito a favor de aquel que promovió la información posesoria. Sobre este punto se propondrá en un capítulo aparte una solución o reforma que podrá ser pertinente.<sup>48</sup>

Las inscripciones de posesión expresan las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público.

### **III. INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.**

#### **A.- CONCEPTO.**

La inmatriculación Administrativa es aquella por virtud de la cual se incorpora un inmueble al Registro Público de la Propiedad mediante la resolución que dicta el propio Director

---

<sup>48</sup> Ver capítulo de PRESCRIPCION REGISTRAL.

del mismo.

**B.- TIPOS DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.**

Estos son cinco a saber:

Mediante Inscripción de:

1).- Del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble;.

2).- Del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;.

3).- Un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble.

4).- La inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva.

5).- Mediante la Inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir.

B.1.- MEDIANTE EL DECRETO POR EL QUE SE INCORPORA O DESINCORPORA UN BIEN INMUEBLE DEL DOMINIO PÚBLICO FEDERAL O LOCAL O EL TÍTULO EXPEDIDO CON BASE EN ESE DECRETO.

En estos dos supuestos el Registro Público de la Propiedad simplemente ejecuta la resolución de incorporar o desincorporar un determinado bien inmueble por un Decreto del Ejecutivo Federal.

Estos casos son regulados por el artículo 3050 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en el que se establece que este tipo de inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro quien la ordenará de plano en los supuestos antes mencionados.

Es de advertir que el artículo al mencionar "de plano" quita cualquier posibilidad de que el Director del Registro (o los mismos Registradores) califique el Decreto en cuestión.

Vale la pena hacer una breve clasificación de los bienes del Dominio Público Federal para aclarar más este inciso.

Los bienes inmuebles pertenecientes al dominio del poder público, se clasifican en la siguiente forma:

- a).- Destinados a la prestación de un servicio público;
- b).- Bienes del uso común, y.

c).- Bienes propios.

Los bienes inmuebles destinados a la prestación de un servicio público, son aquéllos que perteneciendo a una entidad de derecho público, ya sea la Federación, el Estado, el Municipio o los organismos públicos descentralizados, son afectados para que la entidad propietaria pueda prestar un servicio público que le corresponda conforme a la ley; los inmuebles que ocupan las oficinas públicas, se encuentran comprendidos dentro de esta categoría de bienes del dominio público -como el Palacio del Poder Ejecutivo, como el Palacio Municipal, etc.-, como característica de estos bienes puede señalarse que se encuentran fuera del comercio, en tanto no sean desafectados del servicio público al que fueran destinados, por lo que no son susceptibles de apropiación por parte de los particulares; es decir, son inalienables e imprescriptibles; el particular que pretende obtener para sí la propiedad de uno de estos inmuebles, mediante la prescripción adquisitiva, puede incurrir en responsabilidades no sólo administrativas sino aún de carácter penal; esta situación no impide que algunos inmuebles, clasificados en esta forma, hayan pasado a la propiedad de los particulares, debido a la falta de control registral, así como, en muchos casos, a la falta de un título jurídico que acredite la propiedad del inmueble a favor de la entidad pública.

Son bienes de uso colectivo, aquellos que pueden ser aprovechados o utilizados por todos los particulares, aunque

no puedan ser apropiados por ninguno de ellos; dentro de esta clasificación quedan comprendidos los inmuebles que integran los sistemas viales, las áreas o zonas de protección de las playas, etc. Los bienes de uso colectivo pueden serlo por su naturaleza, como las lagunas, lagos, ríos, etc, o por afectación, tales como parques, jardines, etc.

El titular del derecho de propiedad de los bienes del dominio público de uso colectivo es la entidad encargada de su conservación y mantenimiento.

Estos bienes son imprescriptibles e inalienables; en caso de que algún particular, al usarlos, impida que otro u otros lo hagan, incurre en responsabilidades de orden administrativo y penal, las que pueden serle exigidas por la autoridad propietaria o por los particulares que sufran ese impedimento.

Los bienes propios del dominio público, son aquellos que no están afectados a la prestación de un servicio público, o bien que han dejado de prestarlo; normalmente, estos inmuebles son adquiridos por las entidades de derecho público, mediante actos de derecho privado. Estos bienes se encuentran dentro del comercio, por lo que son susceptibles de apropiación por parte de los particulares, ya sea mediante un convenio bilateral o por prescripción adquisitiva, ejercitada por el particular, aún cuando el término de prescripción sea el doble del requerido por la ley para la adquisición mediante este

procedimiento de bienes pertenecientes a particulares.

Colín Sánchez en su libro de Procedimiento Registral de la Propiedad hace algunas reflexiones respecto de estos bienes.

"...La falta de control registral y de título legal de los bienes propios del dominio público de las entidades de derecho público, ha originado y origina que los particulares, en combinación con funcionarios o exfuncionarios, se apoderen ilícitamente de estos bienes.

En muchas ocasiones, los funcionarios de una dependencia ignoran los bienes inmuebles propiedad de la misma, pues no existe título legal que acredite esta situación y no han sido ingresados a la institución registral.

La actividad regularizadora de la tenencia de la propiedad inmueble, comprende todos los bienes del poder público, procurando el ingreso de los mismos al sistema registral y la obtención de los títulos de propiedad correspondientes, para tratar con ello de impedir que el patrimonio público sufra menoscabo, por el apoderamiento ilícito e ilegal que de sus propiedades hagan los particulares.

Los bienes del dominio de los particulares pueden ser urbanos o rústicos según su localización, Los conceptos de

inmuebles rústicos y urbanos, son sumamente flexibles, en ocasiones llegan a confundirse; para los efectos de la regularización de la propiedad inmueble, la naturaleza de estos bienes no interesa, pues se equiparan ambas categorías.

Los bienes ejidales, son susceptibles de la acción regularizadora, en cuanto a que deben quedar expresamente apartados de los bienes de propiedad particular, toda vez que su reglamentación jurídica se establece por disposiciones legales privativas, hoy contenidas en la Ley Agraria...".<sup>4</sup>

Algunos ejemplos de estos tipos de inmatriculación serían los que a continuación se exponen:

El Estado puede adquirir bienes (incorporarlos) por medio de la expropiación.

Cuando se expropia un inmueble que no está inscrito como lo sería un ejido en zona urbana se requerirá que este inmueble se deba inmatricular en el Registro Público de la Propiedad.

Cuando por un decreto se desincorpora un inmueble para que este sea enajenado a favor de alguna particular, el título en el que consta dicha enajenación será inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

---

<sup>4</sup> G. Colín Sánchez, op. cit. pp. 286-287.

Tanto el procedimiento para incorporar como para desincorporar bienes del dominio público están regulados por la Ley General de Bienes Nacionales.

Así mismo dicha Ley determina que los inmuebles que se incorporen al Dominio Público deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad Federal.

**B.2.- MEDIANTE LA INSCRIPCION DE UN TITULO FEHACIENTE Y SUFICIENTE PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE (ARTICULO 3051 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

En este caso el interesado podrá acudir directamente al Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación.

Siempre que reúna los siguientes requisitos:

1. Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla.

Por fehaciente debemos entender que es aquél título que hace fe, ésto es que es elaborado por un Notario Público, y por lo tanto tendrá eficacia erga omnes.

Se puede decir que el fundamento de la fé pública es el notariado mismo ya que el notario busca dar seguridad jurídica a las transacciones que ante el se realicen.

El artículo 102 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, establece "En tanto no se declara judicialmente la falsedad o la nulidad de una escritura, las actas y testimonios serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en la escritura; que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de los que el notario dió fe, y de que este observó las formalidades correspondientes.

Al respecto Carral y de Teresa hace la siguiente observación "Aunque el artículo 102 de la Ley del Notariado no menciona la palabra tercero (Que en este caso debe tomarse en el sentido de persona extraña a la intervención del acto aunque no sea causahabiente de alguno de los comparecientes), es evidente que está estableciendo una eficacia "erga omnes"; pero eso no significa que el documento público se presuma conocido por todos; lo que quiere decir es que aquél "tercero" que llegue a conocerlo no podrá nunca negarle su fuerza de probar, o sea, su veracidad. Por eso la partida tercera título dieciocho, obligaba a poner a la cabeza de todas las escrituras públicas, la siguiente leyenda: "Sepan cuantos esta carta vieren...".<sup>47</sup>

También son fehacientes aquéllos títulos que emanan de una resolución judicial, siendo el Secretario del Juzgado el funcionario para dar fe al acto procesal.

---

<sup>47</sup> Luis, Carral y de Teresa, Derecho Notarial y Derecho Registral; 12ava, ed. México, Editorial Porrúa, 1992. p. 57.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que los documentos autorizados, por los fedatarios hacen prueba plena. (artículo 327 y 333)."

---

" Art. 327. Son documentos públicos:

I. Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas;.

II. Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público en lo que se refiera al ejercicio de sus funciones;.

III.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, o los dependientes del gobierno federal, de los Estados, de los Ayuntamientos o del Distrito Federal;.

IV.- Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por los jueces del Registro Civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes;.

V.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidas por funcionarios a quienes compete;.

VI.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por notario público o quien haga sus veces con arreglo a derecho;.

VII.- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, universidades, siempre que estuvieren aprobados por el gobierno general o de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidieren.

VIII.- Las actuaciones judiciales de toda especie;.

IX.- Las certificaciones que expidieren las bolsas mercantiles o mineras autorizadas por la Ley y las expedidas por corredores titulados con arreglo al Código de Comercio;.

X.- Los demás a los que se les reconozca ese carácter por la ley.

Art. 333. Los instrumentos públicos que hayan venido al pleito sin citación contraria, se tendrán por legítimos y eficaces, salvo que se impugnare expresamente su autenticidad o exactitud por la parte a quien perjudiquen. En este caso, se decretará el cotejo con los protocolos y archivos, que se

Es suficiente aquél título que reúne todos los requisitos establecidos por la legislación para que opere una transmisión de propiedad.

En caso de ser otorgado este título ante notario público deberá contener los requisitos establecidos en el artículo 62 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, que establecen en sus partes conducentes:

"ARTICULO 62. El notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

I. Expresará el lugar y fecha en que se extienda la escritura, su nombre y apellidos y el número de la notaría;.

II. Indicará la hora en los casos en que la Ley así lo prevenga;.

III. Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratase de inmuebles,

---

practicará por el secretario, constituyéndose, al efecto, en el archivo o local donde se halle la matriz a presencia de las partes, si concurrieren, a cuyo fin se señalará previamente el día y la hora, salvo que el juez lo decretare en presencia de los litigantes o se hiciere en el acto de la audiencia de pruebas.

También podrá hacerlo el juez por sí mismo cuando lo estime conveniente.

examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o la razón por la cual no esté aún registrada;.

No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble si con ésta se le agrega una área que conforme a sus antecedentes de propiedad, no le corresponde. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución judicial;.

IV. Al citar un instrumento otorgado ante otro notario, expresará el nombre del notario y el número de la notaría a la que corresponde el protocolo en que consta y el número y fecha del instrumento de que se trate y en su caso los de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

V. Consignará el acto en cláusula redactadas con claridad y concisión y sin palabras y fórmulas inútiles o anticuadas;.

VI. Designará con precisión las cosas que sean objeto del acto, de tal modo que no puedan confundirse con otras; y si se tratare de bienes inmuebles, determinará su naturaleza, su ubicación y sus colindancias o linderos, y en cuanto fuere posible sus dimensiones y extensión superficial;.

VII. Determinará las renunciaciones de derechos o de las leyes que hagan válidamente los contratantes;.

VIII. Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando o insertando los documentos respectivos o bien agregándolos en original o en copia cotejada al apéndice haciendo mención de ellos en la escritura.

IX. Compulsará los documentos de los que deba hacerse la inserción a la letra, los que, en su caso, se agregarán al apéndice. El notario evitará insertar los documentos que no sean indispensables;.

X. Cuando se presenten documentos redactados en idioma extranjero, deberán ser traducidos al castellano, por un perito oficial, agregando al apéndice, el original y su traducción, los cuales deberán ser certificados, en su caso, por el notario;.

XI. Al agregar al apéndice cualquier documento expresará la letra o, en su caso, el número bajo el cual se coloque en el legajo correspondiente.

XII. Expresará el nombre y apellidos, fecha de nacimiento, estado civil, lugar de origen, nacionalidad, profesión y domicilio de los comparecientes o contratantes y de los testigos instrumentales cuando alguna ley los prevenga, como en testamentos, y de los intérpretes, cuando su intervención sea necesaria. Al expresar el nombre de una mujer casada incluirá su apellido materno. El domicilio se anotará

con mención de la población, el número de la casa, el nombre de la calle o cualquier otro dato que precise dicho domicilio hasta donde sea posible, y.

XIII. Hará constar bajo su fe;.

a).- Que se aseguró de la identidad de los otorgantes y que, a su juicio, tienen capacidad legal;.

b).- Que les fuè leída la escritura a los otorgantes, a los testigos e intérpretes, en su caso, o que la leyeron por ellos mismos;.

c).- Que explicó a los otorgantes, el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura, cuando así proceda;.

d).- Que otorgaron la escritura los comparecientes, mediante la manifestación ante el notario de su conformidad, así como mediante su firma o, en su caso, que no lo firmaron por haber declarado no saber o no poder hacerlo. En substitución del otorgante que se encuentre en cualquiera de estos casos, firmará la persona que al efecto elija. En todo caso, el otorgante que no firme imprimirá su huella digital;.

e).- La fecha o fechas en que se firma la escritura por los otorgantes o por la persona o personas elegidas por ellos, y por los testigos e intérpretes si los hubiere; y.

f).- Los hechos que presencie el notario y que sean integrantes del acto que autorice, como entrega de dinero o de títulos y otros.

Artículo 79. Para que se otorgue una escritura relativa a bienes inmuebles, el notario exigirá a la parte interesada el título o títulos respectivos que acrediten la propiedad y los antecedentes necesarios para justificarla.

En el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 3021, hace mención a que un título no será registrado si no reviste las formas extrínsecas, que establezca la Ley.

2.- Que acredite que el título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud.

Si dicho título no tiene la antigüedad mencionada se deberán exhibir el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, (estos títulos así mismo deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad.

Por título en este caso debemos entender el acto jurídico por virtud del cual se realizó la transmisión de propiedad del causahabiente de la misma al causante.

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

4.- Que se acompañen las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble.

En una opinión muy particular éstas deberán ser solicitadas por el propio Registro Público de la Propiedad a fin de evitar que no sean proporcionadas por mala fe del que solicita este tipo de inmatriculación.

B.3.- MEDIANTE LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE ADQUIRIDO POR PRESCRIPCION POSITIVA.

El artículo 3052 del Código Civil vigente del Distrito Federal, contiene el procedimiento a seguir en este caso que es el siguiente:

I.- El interesado presentará solicitud que exprese.

a) Su nombre completo y domicilio;.

b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas.

c) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma.

d) Que la posesión que invoca es de buena fe,

e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el

petionario en su caso, y los del causante de aquella si fuere conocido, y.

f) el nombre y domicilio de los colindantes.

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

a) El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;

b).- Un plano autorizado por ingeniero titulado en el que se identifique en forma indubitable el inmueble; y.

c).- Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

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

El director del Registro Público de la Propiedad, además mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicadas, a costa del interesado por una sola vez en la Gaceta Oficial del Departamento del

Distrito Federal, y en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicarán además por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación;

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

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

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

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

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

El artículo 3054 dispone que en caso de que existiera la oposición a que se refiere el Artículo 3052 en su fracción IV una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director del Registro Público de la Propiedad suspenderá la inscripción si aún no la hubiese practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva. Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa.

El último párrafo lo viene a confirmar el artículo 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que dice:

"El Director General ordenará que se cancele la notación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3054 del Código Civil cuando el solicitante de la inmatriculación acredite ante el Registro Público que el opositor ha dejado de promover en el juicio correspondiente durante un lapso de 6 meses."

Sánchez Medal da dos opciones en caso de que a criterio del Registro Público se trate de un título defectuoso y se niegue la inscripción.

"Acreditar que por virtud de haber tenido dicho peticionario una posesión sobre el inmueble de que se trata por el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley se convirtió ya en propietario por usucapión de dicho bien; o acreditar que sobre el mismo inmueble tiene el peticionario una posesión con las condiciones necesarias para adquirir después por usucapión luego que se complete el término de ley, deduciendo en uno y otro de éstos dos últimos casos, el procedimiento de jurisdicción voluntaria (aunque ya establecimos que la jurisdicción no es voluntaria si no que es una jurisdicción contenciosa), bien sea ante la autoridad judicial en una información de dominio o de posesión (3047 y 3048) o bien ante el propio Registro Público de la Propiedad (3052 y 3053)...".<sup>49</sup>

**B.4.- MEDIANTE LA INSCRIPCION DE LA POSESION DE BUENA FE DE UN INMUEBLE QUE REUNA LOS REQUISITOS DE APTITUD PARA PRESCRIBIR.**

Este punto se regula en el Artículo 3053 del Código Civil vigente para el Distrito Federal que establece que el interesado "podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble apta para prescribirlo, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solicitante

---

<sup>49</sup> R. Sánchez Medal, op. cit., p. 543.

deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita."

**C.- FACULTADES DEL DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.**

Siguiendo al Artículo 38 del Reglamento interior del Departamento del Distrito Federal, son funciones de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

I.- Recibir, calificar e inscribir los documentos y otros actos jurídicos que le encomiendan las leyes.

II.- Expedir las constancias y certificaciones de las inscripciones y documentos que aparezcan en los a archivos.

III.- Conservar y actualizar los registros de inscripción y los archivos, y.

IV.- Promover Programas y Métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, registral, para la mayor eficacia del mismo.

Asi mismo el Director del Registro Público tiene carácter

de servidor público y sus actos son considerados de autoridad.

Para los efectos de la Ley de Amparo además le corresponden las facultades que se establecen en el artículo seis del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que son:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**C.1.- RECURSOS.**

Contra la resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que deniegue la inmatriculación administrativa esta podrá ser impugnada ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal si no existe oposición de tercero. <sup>50</sup>

**IV. DISPOSICIONES COMUNES A LA INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA.**

Independientemente del tipo de inmatriculación que se siga se tienen que observar los siguientes requisitos.

1). El que haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de posesión de un inmueble tendrá que concurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad (esto una vez que hayan transcurrido cinco años si fue de buena fe), para que éste ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción (Artículo 3055 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

Para que el Director ordene la inscripción el interesado deberá acreditar fehacientemente que ha continuado en la posesión del inmueble (y que los supuestos para prescribir continúan). (Artículo 3055 del Código Civil vigente para el

---

<sup>50</sup> Artículo 113 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Distrito Federal).

Para que el interesado acredite fehacientemente que continúa en posesión del inmueble requerirá de la declaración de dos testigos vecinos del lugar donde se encuentra el inmueble en cuestión. (Artículo 112 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Es otro requisito importante que no deberá existir asiento alguno que contradiga la posesión inscrita (artículo 3055 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

2). Para que se realice la inscripción de la inmatriculación en el folio correspondiente deberán estar cubiertos el pago de los derechos respectivos. (artículo 3056 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

3). Para modificar o cancelar una inmatriculación se requerirá mandato judicial contenido en sentencia irrevocable dictada en juicio en el que el Director del Registro Público de la Propiedad haya sido parte (artículo 3057 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

4). A pesar de que el artículo 3058 del Código Civil establece que no se inscriban las informaciones judiciales o administrativas de posesión ni las de dominio cuando se presentan los supuestos que se citan a continuación, pienso que se refiere mas bien a inmatriculaciones esto por haberse

establecido la diferencia con anterioridad y por estar contenidas dentro de los artículos que hablan de las mismas por lo que éstas no se inscribirán cuando:

- a).- Se violen programas de desarrollo urbano.
- b).- Se violen las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios expedidos por la autoridad competente.<sup>51</sup>
- c).- No se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios (a menos que sean programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad. (artículo 3058).

## V. POSTURAS DOCTRINALES FRENTE A LA INMATRICULACION

### A.- RAMON SANCHEZ MEDAL.

Siguiendo a Ramón Sánchez Medal podemos decir que el mayor problema de la inmatriculación (ya judicial, ya administrativa) que busca inscribir la posesión es que a pesar de derivar del procedimiento judicial, será siempre ante el

---

<sup>51</sup> En el artículo 2º de la Ley General de Asentamientos Humanos, se establece lo que se entiende por:  
 Usos: son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas de un centro de población.  
 Reservas: Son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento.  
 Destino: son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

Director del Registro Público ante quien deberá acreditarse fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita (artículo 3055 del Código Civil).

El mismo artículo 3055 del Código Civil para el Distrito Federal en su primera parte determina que será el propio Director el que ordenará la inscripción una vez que se haya dado el supuesto referido en el párrafo anterior y por lo tanto excluye totalmente a la autoridad judicial.

El mencionado artículo da facultades mucho más amplias al Registro Público por conducto de su director que a la autoridad Judicial lo que deriva en la siguiente objeción.

1).- La primera de carácter práctico es la corrupción que pudiera darse en los funcionarios del Registro Público que dió en alguna época tremenda inseguridad jurídica en la propiedad y posesión de los inmuebles.

Sanchez Medal, explica en su libro de Contratos como se daba esta irregular situación:

"...en el antecedente de funcionarios anteriores del Registro Público que obtenían que un Notario del vecino Estado de México, protocolizara un apócrifo documento confeccionado "ad hoc" donde se asentara una supuesta adquisición de

propiedad sobre un determinado bien inmueble por una persona, y a continuación el Registro Público expedía un certificado de no inscripción de ese inmueble y ya sin pago alguno de impuestos, se abría en seguida un folio real al mismo inmueble y se asentaba como primera inscripción la mencionada supuesta adquisición consignada en el documento de referencia."<sup>52</sup>

El rechazo a este procedimiento hizo que se viera con repugnancia que fuera el Registro Público de la Propiedad el que examinara los títulos relativos a la inscripción de inmuebles sin antecedentes registrales y sobre todo que recaiga sobre la persona del Director del Registro la decisión de su inscripción.

A pesar de que la corrupción también pudo darse en el poder judicial estimamos que hay mas control de la misma ya que contra la resolución de los Tribunales de inmatriculación procedería la apelación ante el Tribunal Superior de Justicia y se revisará en Amparo directo ante el Tribunal Colegiado de Circuito competente, a pesar de lo explicado con anterioridad, respecto de los Tribunales de Inmatriculación.

B.- ROBERTO NUÑEZ Y ESCALANTE.

Este autor se manifiesta de la siguiente manera:

---

<sup>52</sup> R. Sánchez Medal, op. cit. p. 544.

"....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 da 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...."<sup>53</sup>

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

#### C.- OPINION PERSONAL.

A pesar de ser la inmatriculación un medio de regularizar la propiedad de la tierra, ya que no se desconoce la cantidad de títulos defectuosos que existen y que en muchos casos debido a ignorancia o motivos ajenos a los titulares no pueden

---

<sup>53</sup> R. Núñez y Escalante. op. cit. p. 206.

ser inscritos, esta institución ha sido conducto para la realización de numerosos fraudes.

Con respecto a la inmatriculación administrativa considero que se dan facultades, excesivas al Director del Registro Público de la Propiedad, ya que al ser ( o más bien que debiera ser) un procedimiento eminentemente contencioso el Director no tiene porque determinar ni posesión ni propiedad, máxime que ya existe un procedimiento judicial, para determinar estas.

Con respecto a la inmatriculación administrativa salvo el supuesto en el que se incorpore o desincorpore un bien inmueble del dominio público Federal o Local o el título expedido con base en ese decreto, debería ser derogada tanto del Código Civil como del Reglamento del Registro Público de Propiedad, por las siguientes razones:

Primero.- El supuesto de inscripción de un título fehaciente y suficiente es imposible ya que como se estableció con anterioridad en el artículo sesenta y dos fracción tercera de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, es imposible "examinar título respectivo", ni relacionar el último título y menos aún se podrán citar los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, por lo que el título no será suficiente.

A su vez, no es fehaciente porque no fue otorgado ante

fedatario público.

Segundo.- Con respecto a la inscripción, tanto de propiedad como de posesión, fundadas en la inmatriculación administrativa, no tienen razón de ser, en virtud de que existe un procedimiento judicial para estos supuestos, en los que no se violan garantías individuales, ni se deja la decisión de tan importantes cuestiones a un funcionario administrativo.

Tercero.- Las resoluciones que se dictan o que se llegaron a dictar, fundadas en este procedimiento, normalmente establecían que se dejaban a salvo derechos de terceros. Por lo tanto estos "títulos" carecen de validéz al surgir un tercero con un mejor derecho sobre el inmueble en cuestión.

**CAPITULO SEIS.****PRESCRIPCION REGISTRAL.**

En este capítulo se propone reformar el Código Civil y Reglamento del Registro Público de la Propiedad con la intención de volver más efectivo el procedimiento de inmatriculación por información posesoria.

La reforma sería a los artículos 3055 del Código Civil y al artículo 112 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, (que prácticamente reproduce al 3055 del Código Civil).

Este artículo dispone:

"ARTICULO 3055.- Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita."

Se propone eliminar el supuesto de que el Director del Registro tenga que ordenar la inscripción una vez que hubiere verificado que el interesado sigue en posesión.

El artículo podría decir:

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

O incluso que al paso de los cinco años la inscripción se considere ya no de posesión si no de propiedad.

El artículo 112 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad debería ser derogado.<sup>34</sup>

Esta reforma en ninguna parte contradice a las demás disposiciones del Código Civil ni del procedimiento de

---

<sup>34</sup> Artículo 112. Para los efectos del artículo 3055 del Código Civil, el interesado deberá acreditar fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble mediante la declaración de dos testigos vecinos del lugar donde se encuentre ubicado el propio inmueble, debiendo el Director General cerciorarse que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

inmatriculación y más bien viene a confirmar el artículo 1152 fracción II del Código civil que establece que los inmuebles prescriban en 5 años, cuando han sido objeto de una inscripción de posesión.

**CAPITULO SIETE.****SUBTESORERIA DE CATASTRO Y  
PADRON TERRITORIAL Y SU  
INDEPENDENCIA DEL REGISTRO  
PUBLICO DE LA PROPIEDAD.**

Una manera de solucionar irregularidades surgidas del procedimiento de Inmatriculación sería la de que tanto la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial y el Registro Público de la Propiedad tuvieran una relación más estrecha.

Las atribuciones de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad ya fueron tratadas con anterioridad por lo que se omite su transcripción.

Son atribuciones de la Subsecretaría de Catastro y Padrón Territorial las consignadas en el Artículo 33 del Reglamento interior de Departamento del Distrito Federal.

"Artículo 33.- Corresponde a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial:

I.- Administrar, recaudar, determinar y cobrar las contribuciones y sus accesorios que graven los actos jurídicos que tengan por objeto la transmisión de la propiedad inmobiliaria, en los términos de las disposiciones fiscales;:

II.- Ordenar la práctica de avalúos por personal de la Tesorería del Distrito Federal sobre bienes inmuebles, para los efectos de la determinación de la base para el pago del impuesto predial y del que tenga por objeto la transmisión de la propiedad inmobiliaria;.

III.- Determinar, actualizar y notificar los valores catastrales de los inmuebles ubicados en el Distrito Federal, para los efectos del pago del impuesto predial y del que tenga por objeto la transmisión de la propiedad inmobiliaria;.

IV.- Captar, procesar y proporcionar información sobre los bienes inmuebles para mantener actualizado el padrón territorial del Distrito Federal.

V.- Diseñar, implantar y operar el Sistema Cartográfico Catastral del Distrito Federal.

VI.- Vigilar la aplicación de las normas y procedimientos para la recepción y revisión de los avisos, manifestaciones y declaraciones que presenten los contribuyentes, para el correcto cumplimiento de sus obligaciones fiscales en materia de la transmisión de la propiedad inmobiliaria;.

VII.- Informar a la Procuraduría Fiscal del Distrito Federal de los hechos que conozcan con motivo del ejercicio de sus facultades que pueden constituir delitos fiscales, y.

VIII.- Controlar y registrar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes que realicen actos jurídicos que tengan por objeto la transmisión de la propiedad inmobiliaria.

Por lo antes mencionado corresponde a la subtesorería de Catastro y Padrón Territorial hacer el levantamiento de los planos catastrales, oficina en la cual se puede consultar cual es la situación física de un inmueble. Para esto basta con los datos que obran en las boletas para el pago del Impuesto Predial; cuando la boleta se refiere a un predio que se caracteriza porque tiene una, dos o tres cifras, un guión, y después cinco cifras; con este simple dato se puede localizar el predio en dicha dependencia. Las primeras cifras que están separadas por un guión, indican cuál es la región o sección catastral; las tres siguientes cifras indican el número de la manzana catastral y las dos últimas indican el predio catastral. Si se trata de un condominio, siguen cifras a un guión, y éstas indican predio interior. De tal manera es que se solicita el plano, primero, por la región catastral; luego por la manzana (esos planos figuran por manzanas) y por predios. Y así es posible conocer cuál es la situación física de los predios a través de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial. Lo útil sería que en nuestro sistema ocurriera lo que en Alemania, o sea que la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial y el Registro trabajasen de acuerdo. Pero nuestro sistema catastral tiene exclusivamente finalidades fiscales; esta oficina hace el levantamiento de

los predios ubicados en el Distrito Federal para formular los avalúos para el pago del Impuesto predial.

¿Como es que se forma ese catastro? Naturalmente que en un principio se hicieron trabajos de levantamiento catastral; se fue al predio para medirlo, para establecer dentro de ese plano cuál es la situación física del inmueble; en las hojas de los planos catastrales, cuando hay una pared medianera se indica; cuando hay una servidumbre, también se indica por medio de una flecha. Pero una vez que se determinaron los trabajos de levantamiento catastral termina todo. El catastro excepcionalmente hace nuevos levantamientos, y es a través de los avisos, de las comunicaciones que tienen obligación de expedir los notarios respecto de las escrituras que autorizan (artículo 5° de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal), como va modificando sus planos. Desgraciadamente entre el Catastro y el Registro no hay concordancia; no es posible al localizar el predio en los planos correspondientes, encontrar una indicación respecto al lugar en que se encuentra registrado ese predio y, a la inversa, en el Registro tampoco encontramos referencia a los trabajos correspondientes del Catastro. El Registro se basa en los documentos que se inscriben, el Catastro se basa en las comunicaciones que expiden los notarios para el efecto de que se hagan las modificaciones correspondientes en los planos catastrales para el pago de contribuciones.

Se han planteado soluciones como lo son el Artículo 3

transitorio del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

"TERCERO.- Conforme se vayan incorporando las fincas al nuevo sistema registral, el área de calificación e inscripción, lo comunicará el catastro para que éste tome conocimiento de los nuevos datos de registro de dichas fincas y recíprocamente dé a conocer los datos catastrales correspondientes y las ulteriores variaciones de éstos, a fin de consignar todo ello en el folio respectivo."

O incluso que en la carátula del folio deberá incluirse la clave catastral de tenerla (artículo 23 Fracción III), pero en la práctica el supuesto del tercero transitorio no se da nunca y el de anotar la clave catastral es muy raro.

Por lo anterior se propone que se dicten normas y que se hagan cumplir para que Registro y Catastro se vinculen impidiendo así que se realicen inmatriculaciones de fracciones de predios que sean parte de Inmuebles debidamente registrados de mayor superficie.

Existen países que han llevado exitosamente a la práctica esta interrelación entre Registro y Catastro entre los que caben citarse a Alemania, Suiza Francia y Portugal.

En nuestro país una tentativa para armonizar Registro y Catastro lo fue la Ley del Catastro de 1924, siendo de sumo

interés destacar, como resumen las siguientes consideraciones expuestas por la comisión redactora del susodicho anteproyecto. "Es necesario que el registro y el Catastro se comuniquen, que vivan en armonía y que cada uno dé al otro lo que según su naturaleza pueda darle: el Catastro sustancia Jurídica derechos de Pertenencia en las parcelas.

Si pudiéramos llegar a una institución única capaz de producir todos los efectos estadísticos y jurídicos bajo un solo nombre, tal sería el ideal. <sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> Roca Sastre, Muncil, Luis y Roca Sastre Ramón María. Derecho Hipotecario; 7a. ed. Barcelona, España. Bosch. 1979 p. 527.

## CONCLUSIONES .

PRIMERA.- Por título deberá entenderse causa generadora de la posesión ya sea material o no, ya que si por "título" se entendiera necesariamente un documento que se refiera a un acto traslativo de dominio sería imposible la prescripción de mala fe o la de buena fe, cuando no existiera dicho documento.

SEGUNDA.- Los plazos para prescribir, cuando son sujetos de inscripción, no cuentan a partir de que se inscribió si no desde que se entró en posesión, ya que de otra manera por la inscripción se perderían los derechos adquiridos.

TERCERA.- Por inmatriculación, deberá entenderse, el ingreso de un inmueble al Registro Público de la Propiedad, mediante la apertura de su folio real correspondiente.

CUARTA.- La inmatriculación judicial es un procedimiento de jurisdicción contenciosa.

QUINTA.- Los Tribunales de Inmatriculación, son Tribunales Civiles especializados en esta materia.

SEXTA.- La inmatriculación administrativa salvo el supuesto en el que se incorpore o desincorpore un bien inmueble del dominio público Federal o Local o el título expedido con base en ese decreto, debería ser derogada tanto del Código Civil como del Reglamento del Registro Público de Propiedad.

SEPTIMA.- El supuesto de inscripción de un título fehaciente y suficiente es imposible.

OCTAVA.- La inmatriculación administrativa, no tiene razón de ser, en virtud de que existe un procedimiento judicial para estos supuestos.

NOVENA.- El Director del Registro Público carece de facultades para determinar tanto propiedad como posesión.

DECIMA.- Se propone la prescripción registral para que de ser posible se inscriban definitivamente las resoluciones, sin más requisito que el cumplimiento del plazo.

DECIMO PRIMERA.- Deberán de interrelacionarse Registro Público de la Propiedad y la Sub-Tesorería de Catastro y Padrón Territorial para dar mayor seguridad a la tenencia de la tierra y por lo mismo, volver más eficiente el procedimiento de inmatriculación.

## BIBLIOGRAFIA.

## DOCTRINA.

ARCE Y CERVANTES, José. "De los Bienes"; México. Porrúa, 1990.

BECERRA BAUTISTA, José. "El Proceso Civil en México"; 11a.ed. México.Porrúa, 1992.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral"; 10a.ed, México.Porrúa, 1988.

COLIN SANCHEZ, Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad"; 2a.ed. México.Porrúa, 1979.

DOMINGUEZ MARTINEZ, Jorge Alfredo. "Derecho Civil"; México.Porrúa, 1990.

ENNECCESRUS, KIPP Y WOLFF. "Tratado de Derecho Civil"; T.I Vol. I, Traducido por Blas Pérez Gonzalez y José Alguer, 8a. ed. Barcelona España. Edición Revisión, 1936.

HERNANDEZ GIL, Francisco. "Intruducción al Derecho Hipotecario"; Madrid, España. Editorial Revista de Derecho Privado, 1963.

IBARROLA DE, Antonio. "Cosas y Sucesiones"; 6a.ed. México.Porrúa, 1986.

LACRUZ BERDEJO, José Luis. "Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral"; 2a.ed. Zaragoza España, 1957.

LOZANO NORIEGA, Francisco. "Cuarto Curso Derecho Civil Contratos"; 5a.ed. México. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 1990.

MAGALLON IBARRA, Jorge Mario. "Instituciones de Derecho Civil"; T IV. México.Porrúa, 1990.

OVALLE FAVELA, José. "Derecho Procesal Civil"; 3a.ed. México.Harla, 1989.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. "Derecho Notarial"; 6a.ed. México.Porrúa, 1993.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. "Derecho Registral"; 3a.ed. México.Porrúa, 1992.

ROCA SASTRE MUNCIL, Luis y ROCA SASTRE, José María. "Derecho Hipotecario"; 7a.ed. Barcelona, España. Bosch, 1979.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Derecho Civil Mexicano"; T III. 7a.ed. México.Porrúa, 1991.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. "De los Contratos Civiles"; 11a.ed. México.Porrúa, 1991.

REVISTAS JURIDICAS.

ALESSIO ROBLES, Miguel. Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal. Revista de Investigaciones Jurídicas de la Escuela Libre de Derecho, No.XIII; año 1989 México.

ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, Niceto. Premisas para determinar la índole de la llamada Jurisdicción Voluntaria en Estudios de Teoría General de Historia del Proceso (1945-1972), T.I, Revista de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. año 1974 México.

FIX ZAMUDIO, Héctor. Breves Reflexiones sobre la Reglamentación de la Jurisdicción Voluntaria en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios Federales del 30 de agosto de 1932. No. 40. El Foro Organo de la Barra Mexicana y del Colegio de Abogados, año 1963, México.

NUÑEZ Y ESCALANTE, Roberto. La Titulación del Suelo en el Distrito Federal: Revista de la Escuela Libre de Derecho. No. 5. año 1981, México.

RAMIREZ RUIZ, Zeferino, El Procedimiento a seguir para Usucapir Bienes Inmuebles no Inscritos en el Registro Público de la Propiedad: El Foro Organo de la Barra Mexicana y del Colegio de Abogados, 7a. Epoca. No. 3 y 4. 1980, México.

LEGISLACION.

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, PARA EL DISTRITO FEDERAL.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRIO FEDERAL.

LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

LEY ORGANICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMUN DEL DISTRITO FEDERAL.

LEY DE AMPARO REGLAMENTARIA DE LOS ARTICULOS 103 Y 107 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

DIGESTO.