

306
Zej

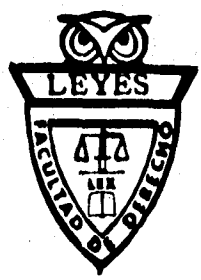


**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

**LA INEFICACIA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE
LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA**

T E S I S
QUE PARA OPTAR AL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
EVA JIMENEZ OCAMPO



MEXICO, D. F.

1998

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta 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.

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

Cd. Universitaria, D.F., a 11 de enero de 1996

C. DIRECTOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACION ESCOLAR DE
LA U.N.A.M.
P R E S E N T E.

La alumna EVA JIMENEZ OCAMPO, pasante de la carrera de Licenciado en Derecho, ha estado inscrita en este Seminario a mi cargo, a fin de elaborar la tesis profesional intitulada "LA INEFICACIA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA".

Después de haber leído el trabajo recepcional aludido, estimo que satisface los requisitos que exige el Reglamento de Exámenes Profesionales y de Grado Aplicable, por lo que considero que puede ser imprimido para su ulterior sometimiento a síndico en el examen profesional correspondiente.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle las seguridades de mi más alta y distinguida consideración.

Atentamente
POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU
El Director del Seminario



FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE
DERECHO CIVIL

LIC. JOSÉ BARROSO FIGUEROA

JBF/sci

Dios mio, gracias por darme la oportunidad de vivir y permite que disfrute el placer de servir.

PAPA:

Gracias por todo tu amor y ejemplo, porque a pesar de tu ausencia sigue en mi ese espíritu de lucha y constancia que hace que los sueños se hagan realidad. Te dedico este trabajo como un homenaje a los sueños que aún después de la muerte se logran realizar.

MAMA:

Gracias por todo tu amor apoyo y ejemplo de trabajo que me ha servido para enfrentar grandes obstáculos y me ha dado fuerza para no dejarme vencer.

Rosario, Lina y José:

Hermanos, mil gracias por todo su amor y amistad, ya que el gran apoyo que me brindan a sido la energía que me impulsa a seguir confiando en que mis esfuerzos rendirán algún día el fruto esperado.

Agradezco a mi Universidad la oportunidad que me ha brindado para realizar una de mis más importantes metas y el mejor futuro que de ello se desprenda, produciendo en mi el espíritu de servicio que México necesita.

PABLO:

Amigo, mil gracias por todo tu apoyo, la amistad que nos une es uno de los pocos tesoros con que cuento, pero ten la seguridad que son de los más valiosos, el esfuerzo y la constancia son los instrumentos que debemos utilizar para vencer cualquier obstáculo que nos impida alcanzar nuestros sueños.

Agradezco a los licenciados José Angel Villalobos M , Mario E. Vivanco Paredes y Alfonso Guerrero M. todas las enseñanzas que depositaron en mí, las cuales han servido como punto de partida para iniciar el camino tan escabroso que me espera en el mundo jurídico, el cual escalaré, con la intensidad siempre de servir a quien lo necesite.

Agradezco a todos mis amigos la confianza que han depositado en mí, así como su gran colaboración para la realización de uno de mis más anhelados sueños, por todo ello y más mil gracias..

Lic Alfonso Guerrero M.
Lic David Vega V.
Sra Guadalupe González G.
Lariza Campos C
Roberto Martínez M.

Agradezco la valiosa colaboración para la realización de este trabajo al profesor Lic José Barroso Figueroa, quien me ha brindado todo su apoyo y asesoría en el ámbito jurídico.

INDICE

INTRODUCCION.....	12
--------------------------	-----------

CAPITULO PRIMERO .- POSESION.

I.- Definición de Posesión.....	16
--	-----------

I.1.- Elementos de la definición de posesión.....	18
--	-----------

A.- La posesión como un hecho

B.- La retención de una cosa en forma exclusiva

C.- El aprovechamiento de la cosa

D.- La posesión de la cosa como consecuencia de un hecho o
acto jurídico o sin derecho

II.- Clasificación de los bienes.....	19
--	-----------

II.1.- Cualidades físicas o jurídicas.....	20
---	-----------

A.- Naturaleza esencial

bienes corporeos

bienes incorporeos

B.- Determinación

bienes genéricos

bienes específicos

C.- Uso repetido

bienes consumibles

bienes gradualmente consumibles

bienes no consumibles

D.- Fraccionamiento

bienes divisibles

bienes indivisibles

<p>E.- Existencia y desplazamiento bienes muebles bienes inmuebles</p> <ul style="list-style-type: none"> • por su naturaleza • por su destino • por su objeto • por determinación de la ley 	
II.2.- Relaciones de conexión que guardan los bienes entre sí.....	28
<p>A.- Jerarquía bienes principales bienes accesorios</p>	
II.3.- Comerciability.....	29
<p>bienes comerciables bienes no comerciables</p>	
II.4.- Apropiación y pertenencia.....	30
<p>A.- Apropiación bienes no apropiables bienes apropiables</p> <ul style="list-style-type: none"> • bienes apropiados • bienes no apropiados <p>B.- Pertenencia bienes del dominio público bienes del dominio privado</p>	
II.5- Por su ubicación.....	35
<p>bienes rústicos bienes urbanos</p>	
III.- Teorías de la posesión.....	36
III.1.- Teoría Subjetiva de la Posesión.....	36
III.1.A.- Crítica de Ihering a la Teoría Subjetiva de la Posesión.....	38

III.2.- Teoría Objetiva de la Posesión.....	41
III.3.- Influencia de las anteriores teorías en la legislación civil mexicana.....	42
IV.-La Posesión regulada en nuestro Código Civil vigente.....	44
A.- Adquisición de la posesión	
B.- Clases de posesión	
C.- Características de la posesión	
D.- Causa eficiente de la posesión	
E.- Función o efectos jurídicos de la posesión	
F.- Presunciones derivadas de la posesión	
G.- Derechos del poseedor	
H.- Obligaciones del poseedor	
I.- Causas de extinción de la posesión	

CAPITULO SEGUNDO.

PRESCRIPCION POSITIVA DE INMUEBLES.

I.- Definición de prescripción positiva.....	50
II.- Requisitos para poder prescribir adquisitivamente bienes inmuebles	51
II.1.- En concepto de propietario.....	51
II.2.- De forma pacífica.....	56
II.3.- Continua.....	56
II.4.- Pública.....	57
II.5.- De buena fe.....	57
II.6.- De mala fe.....	58

II.7.- Tiempo exigido por la ley para prescribir.....	58
III.-Reglas generales de la prescripción positiva.....	59
IV.- De las personas contra las que no se puede prescribir.....	60
V.- Función social de la prescripción positiva.....	61

CAPITULO TERCERO.
SISTEMAS REGISTRALES INMOBILIARIOS

I.- Clasificación de los sistemas registrales.....	65
I.1.- Efectos que puede producir el sistema de registro.....	65
Sistema sustantivo	
Sistema constitutivo	
Sistema declarativo	
I.2.- Procedimiento de inscripción o registro.....	66
Sistema de incorporación	
Sistema de transcripción	
Sistema de inscripción	
Sistema de folio personal	
Sistema de folio real	
I.3.- Eficacia de la inscripción.....	67
Efectos de hecho	
Efectos probatorios	
Efectos de eficacia	
II.- Sistemas Registrales Inmobiliarios importantes.....	67
II.1.- Sistema Australiano.....	68
II.2.- Sistema Alemán.....	71
II.3.- Sistema Frances.....	74
II.4.- Sistema Español.....	76
II.5.- Sistema Mexicano.....	78

CAPITULO CUARTO

PROCEDIMIENTO PARA LA INSCRIPCION DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLES

I.-	Conceptos.....	87
II.-	Ingreso del documento al registro.....	89
III.-	Distribución de los documentos para su registro.....	91
IV.-	Calificación del documento para su inscripción.....	91
V.-	Elementos de la inscripción.....	93
VI.-	Rectificación de los asientos registrales.....	97
VII.-	Recurso de inconformidad.....	98
VIII.-	Principios registrales inmobiliarios.....	99

- A.- Principio de publicidad
- B.- Principio de legitimación
- C.- Principio de rogación
- D.- Principio de consentimiento
- E.- Principio de prelación
- F.- Principio de calificación o legalidad
- G.- Principio de inscripción
- H.- Principio de especialidad
- I.- Principio de tracto sucesivo

CAPITULO QUINTO
LA INEFICACIA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE LA
INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

I.- Definición de inmatriculación.....	104
II.- Procedimientos de inmatriculación judicial y administrativa regulados a partir de 1979 hasta 1988.....	106
III.- Procedimientos de inmatriculación judicial y administrativa regulados a partir de 1988 hasta la actualidad.....	124
III.1.- Tramitación del Certificado de no Inscripción.....	125
III.2.- Procedimiento Judicial de Inmatriculación.....	129
III.3.- Procedimientos de Inmatriculación Administrativa.....	140
CONCLUSIONES.....	165
BIBLIOGRAFIA.....	167
LEGISLACION.....	169

INTRODUCCION

Es del conocimiento general que la regulación de la tenencia de la tierra en México a través de la historia y en la actualidad, es un asunto complejo y delicado que a la fecha no ha sido resuelto satisfactoriamente.

A lo largo del tiempo el legislador mexicano ha buscado la creación de instituciones y figuras jurídicas que otorguen seguridad a los propietarios y poseedores de bienes inmuebles, sin desatender la función social que desempeña la propiedad, pero desgraciadamente algunas figuras jurídicas como es el caso de los procedimientos que regula el artículo 3046, párrafo segundo, incisos c), d) y e) del Código Civil vigente, que se refieren respectivamente a la inmatriculación de un inmueble que carece de antecedentes registrales a través de la inscripción de un documento que tenga cuando menos una antigüedad de cinco años contados a partir de su fecha de expedición y que sea título suficiente para transmitir la propiedad o lo que es peor, la inscripción de la declaración del Director del Registro Público de la Propiedad que determine derechos posesorios o de propiedad adquiridos por prescripción positiva de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

Esta inmatriculación administrativa tiene por objeto incorporar un inmueble al sistema registral de publicidad, esta figura no ha respondido a la realidad jurídica mexicana para la que fue creada, que es la de proporcionar seguridad y certeza jurídica sobre la posesión o propiedad de los bienes inmuebles.

Se afirma que el procedimiento de inmatriculación administrativa que se refiere a los supuestos antes citados es ineficaz, ya que paralelamente a él existe un procedimiento judicial, el cual es llevado ante los tribunales cumpliendo las formalidades de un procedimiento contencioso en el que se respeta la garantía de audiencia de la persona a la que se le pretende prescribir un inmueble y cuyo objetivo es completo, amplio y seguro para atender a la figura de la prescripción positiva.

Esta distinción es fundamental en comparación con el procedimiento de inmatriculación administrativa por el que se determinan derechos posesorios o de propiedad.

El presente trabajo pretende dejar en claro como primer punto qué es la inmatriculación y a que supuestos legales es perfectamente aplicable, en segundo término, que existen dos procedimientos en la ley para regular la inmatriculación; el primero es el que se lleva a cabo ante la autoridad judicial, el cual es idóneo para la inscripción de la sentencia que declare que una finca que carece de antecedentes registrales, ha sido adquirida por prescripción positiva o la inscripción de los derechos posesorios aptos para prescribir un bien inmueble aún antes del tiempo exigido por la ley para adquirirlo por prescripción. El segundo procedimiento de inmatriculación es el que se lleva a cabo ante el Director del Registro Público de la Propiedad, el cual resulta útil sólo para los supuestos a que se refiere los incisos a) y b) del antes mencionado artículo 3046 del Código Civil que se refieren, respectivamente, a la inscripción del decreto o del título que se desprenda de aquél por el que se incorpore o desincorpore del dominio público federal o local un inmueble en virtud de la aplicación de programas para la regularización de la propiedad inmueble y de vivienda, que se aplican por las autoridades del Distrito Federal.

Como tercer aspecto, se pretende dejar en claro que los procedimientos regulados en los artículos 3051, 3052 y 3053 que instrumentan los procedimientos a que se refieren los supuestos señalados en los mencionados incisos c), d) y e) del artículo 3046; específicamente el inciso c) que se refiere a la incorporación al sistema registral de un inmueble que carece de antecedentes registrales mediante la inscripción de un título que acredite de manera fehaciente y suficiente la adquisición de la propiedad, lo cual resulta imposible como se demostrará en el capítulo cuarto del presente trabajo en donde se hará un análisis minucioso de los documentos objeto de inscripción. Por lo que se refiere a los incisos d) y e) que atienden a la inscripción de la declaración por la que se atribuyen derechos posesorios o de propiedad adquiridos por prescripción positiva, que emite el Director del Registro Público de la Propiedad, atentan contra la garantía de audiencia establecida en los artículos 14 y 16 constitucionales, además de haber sido instrumento de múltiples fraudes a propietarios de dichos inmuebles en los programas de regularización de la propiedad de inmuebles en el Distrito Federal y resulta una puerta fácil que ha sido utilizada por servidores del Registro Público para realizar divisiones o subdivisiones de predios y ventas clandestinas o imposición de gravámenes a inmuebles que carecen de

antecedentes registrales o que aún teniéndolos duplican folios para la inscripción de los mencionados actos jurídicos.

Los capítulos que integran el presente trabajo tienen por objeto desvirtuar las facultades jurisdiccionales que la ley otorga al Director del Registro Público de la Propiedad y así acreditar la ineficacia del procedimiento de inmatriculación administrativa en los preceptos ya mencionados, en virtud de existir un procedimiento judicial que regula concretamente y de manera segura la adquisición de la posesión apta para prescribir.

En el capítulo primero se analizará la figura jurídica de la posesión y para ello recurriremos a las diversas opiniones de autores versados en la materia. Se debe mencionar que no existe una definición que agote por sí sola la figura jurídica, sino que es necesario tomar elementos de las opiniones antes mencionadas a efecto de tener una idea completa. Dentro del concepto de posesión que se propone, se atenderá a la clasificación de los bienes en función de sus características físicas y jurídicas, a la forma de su adquisición y de los efectos que se producen en relación a la posesión.

En el capítulo segundo se trata la figura de la prescripción positiva como un instrumento jurídico creado para adquirir el dominio de bienes, siempre que se cumplan los requisitos que determina la ley. La posesión apta para prescribir es la originaria, es decir, la que se tiene en concepto de propietario, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley atendiendo a la buena o mala fe con que se ha adquirido un bien mueble o inmueble.

El capítulo tercero, contempla los sistemas registrales inmobiliarios más importantes y las consecuencias que producen, se estudia el sistema registral inmobiliario mexicano desde sus antecedentes para conocer la naturaleza y función del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, todo esto con el afán de desvirtuar un procedimiento regulado en el Código Civil que atiende a la inmatriculación administrativa, la cual no responde a su creación y funcionamiento y por el contrario ataca los

principios registrales de seguridad y certeza jurídica que se tienen a través de la publicidad registral de los actos jurídicos que recaen sobre bienes inmuebles.

En el capítulo cuarto, se desarrolla el procedimiento a través del cual se inscribe un documento que reúne los requisitos de ley para ser inscrito, de los cuales el registrador debe tomar en cuenta para su calificación. Se critica la facultad que se otorga al registrador para calificar el acto o hecho jurídico que dá nacimiento a dicho documentos porque como se observará de la lectura del presente capítulo, los efectos que produce el sistema registral mexicano son de carácter puramente declarativo y no constitutivo de derechos, es decir, el hecho o acto jurídico objeto de inscripción nace y produce sus efectos extraregistralmente. Existen excepciones a esta regla, las cuales no resultan aplicables a los actos o hechos jurídicos que recaen sobre inmuebles sujetos a inscripción.

El capítulo quinto se avoca al estudio de la figura jurídica de la inmatriculación; se analiza la definición claramente establecida en el Código Civil, así como sus elementos y los procedimientos aplicables para cada supuesto atendiendo a la legislación adjetiva local. Como primer punto dentro de este capítulo, se estudia el procedimiento de inmatriculación judicial, el cual debe ser tramitado a través de una acción contenciosa para acreditar la posesión originaria apta para prescribir: que puede ser objeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, así como la declaración de prescripción positiva por la que se adquiere un inmueble en el Distrito Federal, cuyo procedimiento se establece en el artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El segundo procedimiento que se analiza en relación a la inmatriculación es el administrativo en los supuestos que se desarrollan en el presente capítulo, el cual resulta eficiente para los preceptos establecidos en los incisos a) y b) del artículo 3046 del Código Civil vigente, e ineficaz para los preceptos señalados en los incisos c), d) y e) del mencionado artículo y que por lo tanto deben desaparecer.

CAPITULO PRIMERO

POSESION

I.-DEFINICION DE POSESION

El artículo 790 del Código Civil vigente¹ dispone:

*"Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho...
...Posee un derecho el que goza de él."*

Etimológicamente la palabra posesión tiene su raíz latina en el verbo *potes*; que significa poder.

Los romanos según interpretación de Savigny, consideraban a la posesión como una relación o estado de hecho que permite ejercer un poder físico y exclusivo sobre una cosa para obtener su aprovechamiento *animus domini* o *animus rem sibi habendi*.

En el derecho romano se hizo una distinción fundamental entre la posesión de las cosas materiales, que era la verdadera posesión, y la posesión de los derechos, como cosas intangibles, el goce de un derecho por su titular, demostraba una situación semejante al goce de las cosas, pero de naturaleza distinta, por eso la denominaron *cuasi posesión*.

Esta distinción tuvo gran influencia en el concepto moderno de la posesión, que posteriormente fue adoptado en las legislaciones modernas de los diferentes países, y concretamente en nuestros Códigos Civiles de 1870, 1884 y el vigente como se puede observar de su definición.

¹Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Diario Oficial de la Federación del 26 de marzo de 1928, en vigor a partir del 1 de octubre de 1932. En lo sucesivo, cuando se cite este ordenamiento se hará en la forma señalada.

El licenciado Eduardo Pallares al comentar el artículo 822 del Código Civil de 1884 que definía a la posesión como la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos o por otro en nuestro nombre. Señala que dicha posesión, es la manifestación social del derecho de propiedad, y para que exista se requieren dos elementos el corpus y el animus, es decir la tenencia material de la cosa, de acuerdo a su naturaleza y la intención de efectuar esa tenencia a título de propietario.

Señala también que cuando la tenencia se refiere a un derecho, se le llama goce, porque tratándose de bienes incorpóreos, no puede haber verdadera posesión, sino una cuasi posesión.

Al decir que la posesión es una manifestación social del derecho de propiedad, explica que los legisladores se han preocupado por garantizar su protección y defensa, lo que implica una protección al derecho mismo de propiedad establecida en los artículos 14 y 16 constitucionales y en la legislación común en los juicios sumarios llamados interdictos que tienden igualmente a la protección posesoria.

Algunos autores definen a la posesión de la siguiente forma:

Para Planiol la posesión es un estado de hecho que se refleja en la retención de una cosa en forma exclusiva, llevando a cabo sobre ella actos materiales de uso y goce, como si fuera el propietario.

Bonnecase señala que es un hecho jurídico, que consiste en el señorío que se ejerce sobre una cosa mueble o inmueble, a través de actos materiales de uso, de goce o de transformación, con la intención de comportarse como propietario de la cosa o como titular de cualquier otro derecho real.

El profesor Rafael Rojina Villegas² afirma que la posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno.

² ROJINA Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, vol III, Derechos Reales y Posesión, 7a. edición, Editorial Porrúa S.A. México 1989, pag 585.

Haciendo un análisis de las diversas definiciones expuestas, tanto del Código Civil como de los autores citados, se considera acorde a nuestro sistema legal el siguiente concepto de posesión.

La posesión es un poder físico (estado de hecho) que se ejerce en forma exclusiva sobre una cosa, para su aprovechamiento o custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real, de un derecho personal o de una situación contraria a derecho, de la cual se producen consecuencias jurídicas determinadas.

El goce de un derecho corresponde a la atribución que hace la ley a una persona para ejecutar en su momento actos tendientes a hacer efectivo ese goce.

I. 1.- ELEMENTOS QUE INTEGRAN EL CONCEPTO.

A.- La posesión como un hecho.

Es importante diferenciar la posesión que se ejerce de hecho sobre una cosa, de la posesión de los derechos.

El goce de un derecho se tiene por la atribución que hace la ley a una persona para ejecutar en su momento los actos tendientes a hacer efectivo ese goce.

Tratándose de la posesión de las cosas, el poder de hecho se ejerce de forma material, existiendo una disponibilidad de la cosa para su aprovechamiento material en cualquier tiempo y que solo producirá efectos jurídicos cuando un precepto legal así lo determine y dichos efectos serán diferentes, atendiendo a lo que disponga el texto de la ley para cada caso.

B.- La retención de una cosa en forma exclusiva.

En virtud de ese poder de hecho una persona retiene de manera exclusiva una cosa, ostentandose como poseedor de un derecho que produce entre otras consecuencias jurídicas, esa detentación o se retiene la cosa sin derecho alguno.

C.- Aprovechamiento de la cosa.

De la retención de la cosa se puede derivar el aprovechamiento de la misma o de los frutos que esta produzca, atendiendo a su naturaleza.

No siempre la posesión de la cosa tiene por objeto obtener un beneficio de la misma, para lo cual se debe atender al acto jurídico que generó el que una persona tuviere la posesión.

D.- La posesión de una cosa como consecuencia de un hecho o acto jurídico o sin ningún derecho.

La posesión de una cosa se puede tener por un hecho jurídico, por ejemplo; la accesión ya sea natural o artificial, por un acto jurídico, por ejemplo; un contrato ya sea traslativo de dominio, de garantía, de uso, etc, o también se puede tener por una situación contraria a derecho como en el caso de un delito, como robo o despojo.

II.- CLASIFICACION DE LOS BIENES

Dentro de las definiciones que se dieron en el punto anterior, destaca la palabra **COSA** que tiene un amplio e importante contenido jurídico y que es objeto de estudio en este punto.

Se entiende por cosa toda realidad corporea o incorporea, interior o exterior al ser humano susceptible de entrar en una relación de derecho como objeto o materia de la misma que le sea útil, que tenga individualidad propia y sea sometible a un titular.

Etimológicamente se deriva del vocablo latino CAUSA

El libro segundo del Código Civil, se titula **De los bienes** pero en todos los artículos que integran los diferentes títulos y capítulos se hace referencia indistintamente tanto a cosas como bienes

La palabra **BIEN** procede etimológicamente del verbo latino "beare" que significa causar felicidad o dicha, en sentido amplio.

Jurídicamente todos los bienes, son cosas, pero no todas las cosas son bienes, ya que no todas las cosas son susceptibles de constituir el patrimonio, ni ser objeto de apropiación, por lo que cabe decir que las cosas son el género y los bienes la especie, ya que estos últimos pueden ser objeto de apropiación y pueden constituir el patrimonio, en tanto no esten excluidos del comercio.

Atendiendo a lo anterior se hablará de bienes, ya que uno de los elementos de este trabajo son los bienes inmuebles objeto de apropiación a través de la usucapión o prescripción positiva para su inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad.

Tanto en la ley como en la doctrina existen diversas clasificaciones de los bienes, atendiendo a múltiples criterios, que sirven para fijar ciertas reglas para su mejor comprensión, de los que se citarán algunos de ellos para explicar las relaciones que se pueden dar respecto de la apropiación de los bienes inmuebles y sus accesorios.

Resulta de gran utilidad la clasificación que hace el Lic. Ernesto Gutiérrez y González, aplicable a este trabajo.

II.1.- Los bienes se pueden clasificar atendiendo a sus cualidades físicas o jurídicas, por lo que:

A.- Naturaleza esencial. Atendiendo a su naturaleza esencial se dividen en:

Corporeos; e

Incorporeos.

Los bienes corpóreos son aquellos que se pueden captar con los sentidos y los incorpóreos son intangibles, escapan a los sentidos.

Esta clasificación tiene importancia porque se pueden poseer derechos, los cuales no son tangibles, ejemplo la posesión del estado de hijo.

B.-Determinación. Los bienes por su determinación, se dividen en:

Genéricos; y

Específicos.

Son genéricos aquellos que se identifican expresando su peso, número o medida, características comunes a todos los demás bienes que le son iguales. Los bienes específicos se designan e identifican por sus características particulares que les individualizan.

Es interesante esta clasificación ya que a través de ella se logra comprender el momento en que opera la transmisión de la propiedad de los bienes. Tratándose de bienes específicos, por el mero consentimiento, aunque existen excepciones, por ejemplo la compraventa con reserva de dominio. Pero tratándose de cosas genéricas, esa transmisión se hace efectiva, al momento en que la cosa se individualiza, es decir se hace específica, con conocimiento del acreedor, en virtud de la tradición (entrega) que puede ser real, jurídica o virtual.

C.- Uso repetido. Los bienes por su posibilidad de uso repetido, se dividen en:

Consumibles;

Gradualmente consumibles; y

No consumibles.

Los bienes consumibles son aquellos que al primer uso se transforman de manera sustancial o se pierden jurídicamente, v.g los comestibles.

Son bienes gradualmente consumibles aquellos que con el uso reiterado se van desgastando, v.g un bolígrafo.

Los bienes no consumibles son aquellos que se utilizan en forma reiterada, sin que se perciba su desgastamiento, v.g la tierra.

Esta clasificación atiende a tres puntos muy importantes, el primero a la posibilidad de aprovechamiento de los bienes, el segundo a su posible desaparición, y el tercero a su posibilidad de sustitución, la que es importante para entender cuando un bien puede ser sustituido por otro que tenga la misma especie, calidad y cantidad, con el que una persona se puede liberar de una obligación.

D.- Fraccionamiento. Por su posibilidad de fraccionamiento se clasifican en:

Divisibles; e

Indivisibles.

Son divisibles aquellos bienes que al fraccionarse no pierden su valor económico ya que la suma de sus partes coincide con el todo.

Los bienes indivisibles son aquellos que tienen valor económico en tanto constituyen una unidad.

Aplicando esta clasificación se puede poner fin a un conflicto que surja con relación al fraccionamiento de un bien, como por ejemplo en la copropiedad.

E.- Existencia y desplazamiento. Por su existencia en el espacio y posibilidad de desplazamiento, los bienes se dividen en:

Muebles; e

Inmuebles; que a su vez se subclasifican por:

- su naturaleza
- su destino
- su objeto
- determinación de la ley.

Son bienes muebles los que por sí o por acción de una fuerza exterior a ellos, se pueden trasladar de un lugar a otro.

Son bienes inmuebles los que por regla general por su fijeza al suelo, no pueden trasladarse por sí, ni por fuerza extraña, de un lugar a otro.

Cabe destacar que esta clasificación es la mas antigua, atendiendo a que los romanos ya la conocían. Es una clasificación básica junto con la clasificación de bienes corporeos e incorporeos, porque de ellas se desprenden todas las demás.

El licenciado Ernesto Gutiérrez y González, señala que los conceptos mencionados sobre bienes muebles e inmuebles son muy flexibles, ya que existen excepciones claramente establecidas en el texto del artículo 750 del Código Civil, fracción XIII.

"Art. 750.- Son bienes inmuebles:

XIII.- El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas, y las estaciones radiotelegráficas fijas."

Es de especial aplicación esta clasificación en materia de posesión, ya que importa determinar que es lo que se posee, un mueble o un inmueble, por que los efectos jurídicos que se producen son diferentes, al existir diferentes procedimientos de protección, por ejemplo:

El art. 367 del Código Penal ³ señala:

"Comete el delito de robo, el que se apodera de una cosa ajena, mueble, sin derecho y sin consentimiento de la persona que puede disponer de ella con arreglo a la ley".

³ Código Penal para el Distrito Federal en materia de fuero común y para toda la República en materia de fuero federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de septiembre de 1931, últimas reformas del 10 de enero de 1994.

El art. 395 del mismo ordenamiento establece.

"Se aplicará la pena de 3 meses a 5 años de prisión y multa de cincuenta a quinientos pesos:

I.- Al que de propia autoridad y haciendo violencia o furtivamente o empleando amenaza o engaño, ocupe un inmueble ajeno o haga uso de él o de un derecho real que no le pertenezca.

II.- Al que de propia autoridad y haciendo uso de los medios indicados en la fracción anterior, ocupa un inmueble de su propiedad, en los casos en que la ley no lo permite, por hallarse en poder de otra persona, o ejerza actos de dominio que lesionen derechos legítimos del ocupante.

La pena sera aplicable aún cuando el derecho o la posesión de la cosa usurpada sea dudosa o este en disputa."

A este delito se le conoce con el nombre de despojo y solo se comete respecto de bienes inmuebles.

Es importante esta clasificación en la figura jurídica de la prescripción positiva (usucapion) como un medio para adquirir la propiedad, ya que interesa para determinar el tiempo que se debe estar en la posesión originaria, ya sea de un bien mueble o inmueble, al variar el período para convertirse en propietario, cumpliendo con los demás que establece la ley.

Es útil también para fijar la competencia por territorio del juez que conocerá del negocio atendiendo a lo que establece el Código de Procedimientos Civiles en su art. 156 que señala:

"Es juez competente:

...III.- El de la ubicación de la casa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles...

IV.- El del domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del estado civil..."

Y para determinar el derecho aplicable, según lo establece el art. 13 del Código Civil, vigente.

"Art. 13.- La determinación del derecho aplicable se hará conforme a las siguientes reglas:

...III.- La constitución, régimen y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, así como los contratos de arrendamiento y de los de uso temporal de tales bienes, y los bienes muebles, se regirán por el derecho del lugar de su ubicación."

Los bienes inmuebles se pueden subclasificar atendiendo a cuatro criterios:

- Por su naturaleza.
- Por su destino.
- Por su objeto.
- Por determinación de la ley.

a) Son bienes inmuebles por su naturaleza, el suelo y las construcciones adheridas a él, dicha adhesión se puede presentar de dos formas, la primera, por incorporación natural, sin intervención directa del ser humano, por ejemplo; la hierba que crece de manera espontánea y la segunda por incorporación artificial al suelo a través de la actividad humana, ejemplo; las construcciones en general, es decir el conjunto de actos materiales consolidados con fines de permanencia ya sea unidos al suelo o al subsuelo.

Lo anterior encuentra su fundamento en las fracciones I y II del artículo 750 de la legislación común.

"Art. 750.- Son bienes inmuebles:

I.- El suelo y las construcciones adheridas a él;

II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;"

En la fracción primera de este artículo se reconoce como único bien inmueble por su naturaleza al suelo, por incorporación artificial a las construcciones adheridas a él y por incorporación natural se atiende a la fracción II.

b) Los bienes inmuebles por destino son aquellos que siendo muebles por naturaleza son incorporados a un inmueble en forma material, en función de un destino agrícola, industrial o para uso personal.

De lo anterior se desprende que existe un mueble y un inmueble; ambos bienes pueden pertenecer al mismo dueño; que el mueble es incorporado materialmente al inmueble; que el mueble ha sido destinado en forma permanente al servicio del inmueble, y finalmente que la ley sanciona ese destino.

El mueble y el inmueble deben pertenecer al mismo dueño, lo que se desprende del art. 751 interpretado a contrario sensu.

"Art. 751.- Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles cuando el mismo dueño los separe del edificio, salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquéllos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero."

Un ejemplo de incorporación material lo señalan las diferentes fracciones del

"Art. 750.- Son bienes inmuebles.

...III.- Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV.- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revelen el propósito, de unirlos de un modo permanente al fundo..."

Un ejemplo de bienes por destino agrícola, los señalan las fracciones V, VII, y X, y por destino industrial las fracciones VI, VIII y IX del citado artículo.

c) Son bienes inmuebles por su objeto los derechos reales sobre inmuebles. Así lo determina la fracción XII del mismo artículo.

d) Por determinación de la Ley, son todos aquellos bienes que la ley califica así y no se encuentran dentro de las clasificaciones anteriores.

Para fundamentar esto hay que atender a las fracciones XI y XIII.

No se puede considerar que son bienes inmuebles por destino, porque tanto las aguas como las vías telefónicas, telegráficas, etc. no pertenecen a un mismo dueño, porque el art. 27 Constitucional señala que pertenecen a la nación.

II.2.- Relación de Conexión. Otra clasificación que se hace de los bienes es atendiendo a las relaciones de conexión que guardan entre sí, por lo que se clasifican:

A) Jerarquía. Atendiendo a la jerarquía con que entran en las relaciones de derecho se dividen en:

Principales; y

Accesorios.

Los bienes principales son aquellos que son aprovechables y prestan un servicio por sí, sin necesidad de otro u otros.

Los bienes accesorios son los que se presentan como parte integrante de otro, o están destinados al servicio de otros.

Esta clasificación es importante ya que "lo accesorio sigue la suerte de lo principal", máxima que los romanos llamaban "accessorium sequitur principale".

En nuestra legislación común el art. 886 establece:

"La propiedad de los bienes da derecho, a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión".

11.3.- Comerciability. Otra forma de clasificar los bienes, es atendiendo a su posibilidad de tráfico o comerciability, y se dividen en:

Bienes comerciables; y
Bienes no comerciables .

Los bienes que se encuentran dentro del comercio son los que pueden ser reducidos a propiedad privada y puede formar parte de cualquier relación de derecho, aún traslativa de dominio.

Por comercio se entiende todo lo relacionado con el campo de la actividad jurídica humana.

Los bienes no comerciables son los que por mandato de la ley o por su naturaleza no puede ser objeto de propiedad particular.

El art. 1825 del Código Civil vigente señala:

"La cosa objeto del contrato debe:

1º.- Existir en la naturaleza;

2º.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie:

3º.- Estar en el comercio."

El art. 749 del Código Civil vigente señala:

"Están fuera del comercio por su naturaleza las cosas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular."

Es preciso distinguir entre incomerciability e inalienability.

La incomerciability se refiere a las cosas que no pueden ser objeto de propiedad particular.

La inalienability significa que una cosa si puede ser objeto de propiedad particular o que inclusive ya lo es, pero no puede ser objeto de un acto traslativo de dominio, aunque si lo pueda ser de otro tipo de actos o contratos.

II.4.- Apropiación y pertenencia. Atendiendo a la situación de pertenencia o de apropiación de que pueden ser objeto los bienes, éstos se dividen en:

A) Apropiación. Por susceptibilidad de apropiación, pueden ser:

Bienes no apropiables; y

Bienes apropiables, que a su vez se subdividen en:

- bienes apropiados; y
- bienes no apropiados, dentro de los cuales están
- los mostrencos y los vacantes.

Los bienes no apropiables, son aquellos que no pueden entrar en una relación de derecho, ya sea por su naturaleza o por disposición de la ley. (art. 749 del Código Civil, ya citado).

Los bienes apropiables pueden ser objeto de propiedad particular, de los cuales se distingue a los bienes apropiados, que son los que ya tienen un dueño cierto y conocido, y los bienes no apropiados, los que en un momento dado no tienen dueño porque nunca han sido apropiados (*res nullius*), o tuvieron dueño, pero por abandono o pérdida, no se sabe quien fué, por tanto son bienes mostrencos aquellos muebles perdidos o abandonados cuyo dueño se ignora (Art. 774 del Código Civil vigente) y son bienes vacantes aquellos inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido (Art. 785, del Código Civil vigente.)

Quien tenga conocimiento de este tipo de bienes inmuebles en el Distrito Federal, debe notificarlo al Ministerio Público, a fin de que si este lo considera conveniente solicite a la autoridad judicial que lo declare vacante, según resulte del procedimiento aplicable, para que sea adjudicado al patrimonio del Distrito Federal, si es este el lugar de su ubicación.

Esta clasificación es importante, ya que los bienes, sean inmuebles o muebles, que nunca han sido apropiados, pero que pueden llegar a serlo, dan

lugar al estudio de las figuras jurídicas de la prescripción positiva y la ocupación como formas de adquirir la propiedad y demás derechos reales, siendo figuras jurídicas que constituyen el modo originario de adquirir la propiedad desde el Derecho Romano.

Se entiende por ocupación, la toma material de un bien corporeo que nunca haya tenido dueño, con el ánimo de venir a ser propietario del mismo .

Los elementos de la ocupación son los siguientes:

- - La existencia de un bien corporeo que nunca haya tenido dueño.
- - La toma material del bien o aprehensión del mismo.
- - El ánimo o intención de ser propietario del bien al tomarlo; éste es un elemento subjetivo o psicológico que se presume y se supone por la forma en que se aprehende el mismo y se goza de él.

El que contradiga ese ánimo debe probar que quien se apodera del bien no lo llama para sí, sino para otro.

La prescripción positiva es una forma de adquirir bienes a través de la posesión originaria, es decir la que se tiene en concepto de propietario, de forma pacífica, pública, continua y por el tiempo que marca la ley, según sea mueble o inmueble, atendiendo a la buena o mala fe del poseedor.

Es importante distinguir las semejanzas y diferencias que existen entre las figuras citadas para entender su relación.

Las semejanzas que existen son que ambas requieren la tenencia material del bien y que las dos hacen adquirir la propiedad, pero existen claras diferencias que son:

1.- En la ocupación el bien nunca debió tener dueño, en la prescripción positiva necesariamente debe o debió existir y estar en poder de otra persona, que solo es poseedor, y

2.- En la ocupación en el momento de la aprehensión del bien se adquiere la propiedad, en la prescripción positiva, no es suficiente, se debe tener una posesión en concepto de propietario y con todos los demás requisitos que marca la ley.

Cuando una persona posee de buena o mala fe, un bien inmueble con estos requisitos y durante el tiempo que fija la ley, y con una declaración judicial y su inscripción en el Registro Público del lugar, se convierte en propietario del bien.

La ocupación rige para los muebles, ya que respecto de los inmuebles no es posible porque el art. 27 Constitucional ⁴ determina en su primer párrafo:

"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 particulares, constituyendo la propiedad privada".

En consecuencia, resulta que no puede haber en el territorio nacional bienes inmuebles sin dueño, que puedan ser materia de ocupación.

Aunque aparentemente se observe que un terreno no tiene dueño, y que inclusive no aparece inscrito en los registros de la propiedad, ese terreno es propiedad del Estado Mexicano y recibe el nombre de terreno baldío.

El art. 157 de la Ley Agraria ⁵ señala:

"Son baldíos, los terrenos de la Nación, que no han salido de su dominio por título legalmente expedido y los que no han sido deslindados ni medidos.

Art. 158.- Son nacionales:

1.- Los terrenos baldíos deslindados y medidos...

Art. 159.- Los terrenos baldíos y los nacionales seran inembargables e imprescriptibles."

⁴ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de enero de 1917.

⁵ Ley Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 12 de agosto de 1992.

Para obtener la información que se refiere a si un inmueble a salido del patrimonio del Estado, es necesario consultar el Registro Agrario Nacional, así como al Registro Público de la Propiedad del lugar de su ubicación, que es posible, como generalmente sucede, no encontrarlo inscrito.

B.- Pertenece. Atendiendo a su carácter de pertenencia los bienes se clasifican en:

Bienes de los particulares; y
Bienes públicos.

Son bienes de los particulares los que están sujetos a propiedad privada o son susceptibles de serlo, los bienes públicos pertenecen a la Nación, en cualesquiera de las formas en que se presenten, independientemente de la posesión que se tenga sobre ellos ya sea en forma directa o indirecta.

Las características esenciales que debe tener un bien para que se le pueda catalogar como público son:

- 1) Sea mueble o inmueble corporal o incorporal.
- 2) Sea normalmente insustituible.
- 3) Que pertenezca a una persona moral gobernante.
- 4) Que sea necesario para realizar la función exclusiva de esa persona moral.
- 5) Que esa persona moral gobernante lo destine al desempeño de sus funciones.

No es necesario que se den todos estos requisitos en el mismo momento.

El artículo primero de la Ley General de Bienes Nacionales ⁶ establece:

"Art. 1º.- El Patrimonio Nacional se compone de:

- I.- Bienes de dominio público de la Federación.*
- II.- Bienes de dominio privado de la Federación".*

⁶ Ley General de Bienes Nacionales, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de enero de 1982.

Los bienes inmuebles pertenecientes al dominio público de la federación se clasifican en:

- a) Bienes de uso común.
- b) Bienes destinados por la federación a la prestación de un servicio público.
- c) Bienes propios que utilice para dicho fin.
- d) Bienes que correspondan a la plataforma continental y zocalos submarinos o al suelo del mar territorial, o territorios ganados al mar de manera natural o artificial inalienables e imprescriptibles.

- Son bienes de uso común, aquellos que pueden ser utilizados por todos los particulares, aunque no puedan ser apropiados por ninguno de ellos, dentro de esta clasificación se encuentran las playas, los campos deportivos, parques, avenidas, etc.

El titular de dichos bienes es la institución encargada de su conservación.

En el supuesto de que algún particular al hacer uso de ellos, impida que otras personas lo hagan, incurre en responsabilidad de orden administrativa y penal.

- Los bienes destinados a la prestación de un servicio público son aquellos que pertenecen a una entidad de derecho público, ya sea la Federación, los Estados, los Municipios, o a los Organismos Públicos Descentralizados, los cuales se encuentran afectos por la entidad, para que puedan prestar el servicio público que les corresponda conforme a la ley; por ejemplo los inmuebles que ocupan las oficinas públicas.

Estos bienes, se encuentran fuera del comercio en tanto no sean desafectados del servicio público al que fueron destinados.

Estos bienes no pueden ser objeto de apropiación a través de prescripción positiva (usucapion) ya que quien los usucape, como la autoridad que la declare procedente, incurren en responsabilidad de tipo penal y administrativa.

Esta situación no ha impedido que en la práctica dichos bienes hayan sido objeto de apropiación particular por falta de control registral y por no poder acreditar la propiedad la entidad pública correspondiente.

Los bienes del dominio privado de la Federación son aquellos que no están afectos a la prestación de un servicio público o bien que han sido desafectados para dejar de prestarlo. Estos bienes se encuentran dentro del comercio, por lo que son objeto de apropiación a través de prescripción positiva, aunque el término para adquirirlos sea mayor.

II. 5.- Ubicación. Otra clasificación importante es la que señala el Lic. Mario Pérez Salinas⁷ sobre los bienes inmuebles, atendiendo al lugar de su ubicación, y se dividen en:

Bienes rústicos; y

Bienes urbanos.

Los bienes rústicos son aquellos que no cuentan con servicios públicos tales como alumbrado, drenaje, banquetas, agua potable o bien que están destinados a una industria agrícola o ganadera; y los bienes urbanos son los que cuentan con tales servicios públicos, pues lo urbano supone una teoría integral de la ciudad y de la sociedad urbana que utiliza tanto recursos de la ciencia como del arte (Citada en el "Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos", realizado por la entonces Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, México, 1978, p.g. 148).

⁷ Publicación de las ponencias efectuadas en el XVII Congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino, celebrada en Montreal, Canadá, los días 21 al 27 de septiembre de 1986, editado por la Asociación Nacional del Notariado A.C. México 1986, pag 18.

III.- TEORIAS SOBRE LA POSESION.

Las teorías que han influido en el concepto moderno de la posesión de forma importante son la teoría subjetiva de la posesión, creada por el profesor Federico Carlos de Savigny y la teoría objetiva de la posesión, que nace como consecuencia de las críticas hechas a la primera, cuyo autor es Rodolfo Von Ihering.

En forma breve se expondrán los puntos mas sobresalientes de ambas teorías⁴.

III.1.- TEORIA SUBJETIVA DE LA POSESION.

Su exponente Federico Carlos de Savigny formula esta teoría, tomando como base el estudio de los diversos textos romanos y establece que la posesión es una relación o estado de hecho que otorga a una persona la posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre una cosa con animus domini o animus rem sibi habendi, elemento determinante, creador soberano de la posesión.

Como primer punto se establece que existe una relación o estado de hecho que se ejerce directamente sobre la cosa, al que él denomina CORPUS, entendido como ese poder físico que se ejecuta a través de un conjunto de actos materiales sobre la cosa, constituyendo un hecho protegido por la ley, en virtud de que es la persona quien en relación con la cosa debe ser protegida de toda violencia, que es contraria a Derecho.

La posibilidad física, actual, inmediata y exclusiva de ejercer actos materiales de aprovechamiento sobre la cosa, es una característica propia, creada por Savigny, que surge de la interpretación que da Celso a la ley romana que establece que existe posesión cuando en un contrato de compraventa de bienes muebles, el vendedor entrega la cosa en el domicilio del comprador, que en ese momento esta ausente e ignora la entrega.

⁴ROJINA Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil Mexicano, tomo II, 21a edición. Editorial Porrúa S.A. México 1989, pag 205 y ss.

Savigny señala que la tradición se hace generalmente en presencia del comprador, pero esta no es elemento formal para transmitir la propiedad, por lo que debe entenderse como una exigencia encaminada a manifestar esa posibilidad de aprehensión inmediata de la cosa y considera que el depósito hecho en la casa de un individuo se reputa bajo su custodia y dominación, por ser ella un instrumento de aprehensión.

La posibilidad de ejercer ese poder físico debe ser en forma absoluta, en cualquier tiempo, además debe ser presente, no debiendo estar subordinada a condición o término, no debe existir obstáculo material que lo impida, es decir debe ser exclusiva para que ningún tercero pueda interponerse o bien concurrir en el ejercicio de los actos posesorios.

El *animus domini*, es el ánimo de poseer como dueño, tener la cosa en virtud de un acto traslativo de dominio o al menos aprovechar la cosa para sí, es decir con *animus rem sibi habendi*, el cual necesariamente debe derivar de una disposición legal, el *animus* no puede ser cambiado a capricho del detentador, sin este elemento no existe posesión, solo habra detentación, este elemento es el más importante ya que de él deriva el nombre de Teoría Subjetiva de la Posesión.

Al ser el *animus domini* un elemento subjetivo imposible de probar, Savigny lo favorece con una presunción *iuris tantum* que establece que todo detentador tiene ese *animus domini* y que en caso de controversia, quien se ostente como poseedor deberá probar el *corpus* y la causa u origen de la posesión ante el juez que determinará si es posesión o solo detentación.

Savigny señala que algunos textos romanos a pesar de la falta de *animus domini* establecieron que existía posesión, y considera que es una anomalía debida al predominio de determinadas consideraciones prácticas, por lo cual creó lo que él llama posesión derivada para explicar estos supuestos en los que señala que la persona que detenta la cosa, es sin ánimo de poseerla, ya que reconoce la posesión en la persona de quien la obtuvo.

III.A.1- CRITICA DE IHERIG A LA TEORIA SUBJETIVA.

Iherig critica a la teoría clásica o teoría subjetiva desde dos puntos de vista :

- 1.- Por lo que se refiere a la teoría de la posibilidad; y
- 2.- Por lo que toca al animus domini.

Señala que Savigny consideró que interpretando los textos romanos podría formularse una regla general que establece que siempre que existe la posibilidad de ejercer ese poder de hecho en forma inmediata, exclusiva y presente, habra posesión, lo cual es inexacto, porque en el Derecho Romano existen supuestos que habiendo posibilidad no determinan la posesión, y existe el caso contrario en el que no hay posibilidad y existe posesión.

En el primer concepto señala como ejemplos, el tesoro encontrado en terreno ajeno donde para el propietario del predio hay posibilidad y no se le tiene por poseedor de él.

En el segundo concepto no hay posibilidad y si posesión, y señala que en el Derecho Romano el cazador ausente se considera poseedor del animal que ha caído en su trampa, aunque no exista esa posibilidad con las características que señala Savigny, ya porque el animal puede escapar o apoderarselo otra persona, otro ejemplo que cita es el que en las leyes romanas se considera poseedor al dueño de las ovejas que han escapado del rebaño, aunque no exista esa posibilidad y por el contrario, no es poseedor el dueño del predio donde se hayan establecido dechas ovejas, aún existiendo esa posibilidad.

En cuanto a la crítica del animus domini, Iherig la divide en tres puntos de vista; crítica lógica y legislativa, crítica interna y crítica práctica o de carácter procesal.

La crítica lógica y legislativa trata de demostrar que hay posesión sin animus domini, según lo establecen los textos romanos que se refieren al acreedor prendario, al precario o al enfiteuta.

Savigny respondiendo a esta crítica crea la figura de la posesión derivada, imaginando una transmisión del animus domini del dueño al detentador, que solo tiene el animus detinendi.

La crítica interna ataca a la teoría subjetiva en sus postulados fundamentales cuyas reglas derivan del animus domini y del animus rem sibi habendi

La primera regla señala: el animus possidendi debe definirse como animus rem sibi habendi, es decir tener la cosa con el ánimo de aprovecharla directamente para sí.

Esta regla es falsa porque el secuestrario o el acreedor prendario teniendo la posesión no pueden aprovechar la cosa para sí, porque el primero la retiene para entregarla a quien por sentencia o adjudicación le corresponda y el segundo la tiene en garantía del cumplimiento de un contrato, el cual no le permite apoderarse de la cosa, ni beneficiarse con su uso.

En la segunda regla se establece que en la tenencia, la voluntad del tenedor es la misma que la del poseedor, porque el primero no puede poseer en su beneficio, ya que el interés radica en el poseedor.

Iherig señala igualmente que es falso porque existen casos de detentación interesada, es decir en provecho del detentador, vg, el arrendatario.

La tercera regla señala que la voluntad del poseedor es permanente, la del detentador es temporal.

Se refuta por este autor lo anterior, porque atendiendo a la figura del acreedor prendario que siendo considerado por la ley como poseedor, lo es de forma temporal.

La cuarta regla se refiere a que el poseedor es autónomo, el detentador es subordinado o dependiente del poseedor.

Existen poseedores autónomos y subordinados, son autónomos cuando tienen el animus domini, son subordinados el secuestrario, el representante indirecto, el acreedor prendario.

La quinta regla se refuta porque señala que todo poseedor aspira a la propiedad y la detentación no.

Iherig señala que hay posesión en los casos mencionados y no por ello existe una pretensión de propiedad.

En la sexta regla señala que Savigny habla de una transmisión de la posesión, en lo cual se demuestra la falsedad total de su teoría, porque si para que exista posesión es indispensable el animus domini, al transmitir su posesión al detentador, por ese solo hecho se convierte este último en poseedor por capricho de las partes.

La crítica práctica o de carácter procesal recae sobre la solución que da Savigny en cuanto a la prueba de la posesión, cuando surge una controversia en donde el poseedor por no poder probar el animus, admite una presunción iuris tantum que establece que todo detentador tiene ese animus domini y solo deberá probar el origen de su posesión, cuando el adversario muestre pruebas que contradigan dicha presunción.

Para Ihering este desplazamiento de la prueba del animus por la prueba de la causa que originó la posesión demuestra la insuficiencia de la teoría subjetiva. El poseedor no necesita probar la causa, es el adversario quien debe demostrar que no existe posesión en virtud de un título que lo acredite.

III.2.- TEORIA OBJETIVA DE LA POSESION.

Iherig elabora una teoría que da en buena parte al traste con la tesis de Savigny y al efecto escribe dos obras en donde plasma su pensamiento sobre la materia, ambas obras se recogen en un solo libro **LA POSESION**, las cuales fueron escritas con gran diferencia de años, la primera de ellas la tituló **El fundamento** y la segunda **La voluntad** en las cuales critica el método jurídico reinante, que era el de la teoría subjetiva.

Este autor al igual que Savigny, reconoce que existen dos elementos que integran la posesión; el corpus y el animus, pero estos se deben entender juntos, es decir el animus implícito en el corpus.

El corpus es una forma de exteriorizar el animus mediante un conjunto de actos que demuestran una explotación económica de la cosa y que también representan una exteriorización del derecho de propiedad, por lo que la posesión representa un medio para proteger la propiedad.

El corpus no es una simple relación física de proximidad o contacto del hombre con la cosa, la cual carece de significación jurídica, como simple detentación, para que exista posesión debe existir un interés jurídicamente protegido, el cual motiva la voluntad para perseguir un fin, que se consigue llevando a cabo actos materiales tendientes a la explotación económica de la cosa, este interés es diferente al animus domini de Savigny, el cual sí puede ser desligado del corpus.

Como del corpus se infiere el animus, todo fenómeno de detentación, será posesión, salvo excepción expresa de la ley.

Agrega Iherig que por razones diversas que no se justifican jurídicamente, los romanos admitieron excepciones, en donde el arrendatario, el depositario, el mandatario, el sirviente, etc, no eran poseedores y por tanto concluye que no existiendo texto legal expreso que excluya al detentador de la posesión, se le considerará así, por tanto, todo caso de duda debe interpretarse como posesión.

Ihering durante muchos años sostuvo la teoría de la causa de la posesión que modificó con posterioridad. Al principio señaló que la prueba de la posesión en caso de controversia, el juez la debía investigar en la causa que la originó y no en el ánimo del poseedor, pero solo en el supuesto de que el adversario presentara pruebas que contradijeran el origen de la posesión, demostrando que se adquirió en nombre ajeno, si no es provocada esta cuestión, el juez debe presumir que se trata de una posesión en nombre propio. Años después modificó su criterio y señaló que el juez debe tener en cuenta el texto legal que no contradiga la posesión, y no como lo señaló con anterioridad. Toda tenencia es posesión en tanto no exista un texto legal que señale lo contrario.

III.3.- INFLUENCIA DE LAS ANTERIORES TESIS EN LA LEGISLACION CIVIL MEXICANA.

Se puede afirmar que en materia de posesión en los Códigos Civiles de 1870 y 1884 se atendió a la tesis de Savigny toda vez que para esas fechas aún no se publicaba la segunda parte de la tesis de Von Ihering y ya en cuanto al Código Civil vigente, en la exposición de motivos se señala la adopción de la tesis objetiva de este autor, no obstante, no se descartó todo lo relativo a la primera tesis, porque lo relacionado con los efectos, conservación y pérdida de la posesión se ajustaron a los lineamientos de la primera.

Resumiendo se puede decir que la posesión en el Código Civil vigente, es un poder físico que constituye el corpus y que puede ser jurídico, pero no lo necesita para existir, siendo un conjunto de actos que revelan un aprovechamiento o custodia de la cosa, ese poder físico debe estar sancionado y reconocido por la ley, pudiendo existir como hecho económico como en el caso del usufructuario o no económico como en el depositario que solo tiene la custodia de la cosa, en provecho de otro, o bien como un hecho ilícito, (robo o despojo).

Nuestro Código vigente se inspira en la idea de Ihering según la cual toda detentación es posesión, excepto cuando la ley establezca lo contrario.

El animus en la posesión originaria y derivada implica el propósito de aprovechamiento o custodia que va vinculado al corpus como lo penso Ihering, por lo que no se trata del animus domini que solo es peculiar en la posesión originaria, es decir la que se tiene en concepto de dueño y que se tiene como tal en tanto quien la contradiga no demuestre lo contrario, en el juicio correspondiente.

Pero aunque el animus de explotación económica de Ihering es el que más se acerca a la definición de nuestro Código al referirse a la posesión derivada, solo comprende los casos de aprovechamiento de los bienes ajenos por la existencia o goce de un derecho real o personal, que transmite temporalmente el uso o disfrute pero no abarca la custodia de las cosas de otro.

Un tercer elemento lo precisa la causa eficiente que puede originar la posesión, siendo fundamental para definir la institución.

Ese poder físico puede ser consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal o de una situación contraria a derecho, de tal suerte que puede existir la posesión originaria o animus domini como consecuencia de la propiedad o del goce efectivo de ella.

La posesión derivada como consecuencia del goce de derechos reales como el usufructo, uso, habitación, servidumbre, prenda, o como consecuencia del goce de derechos personales que transmitan temporalmente el uso, goce o simple custodia.

En el supuesto de existir el poder físico en consecuencia de una situación contraria a derecho, la causa eficiente será el delito o acto ilícito y en ambos casos el derecho reconoce consecuencias jurídicas a ese simple hecho.

Esta posesión delictuosa puede realizarse con el animus domini y llegar a ser apta para producir la prescripción.

III.4.- LA POSESION REGULADA EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE.

En nuestra legislación no se encuentra definida la posesión, pero se establece que es poseedor de una cosa, el que ejerce sobre ella un poder de hecho, con excepción de las personas que la detentan por dependencia, en provecho o por orden del propietario y se señala que posee un derecho quien goza de él. (art. 790 del Código Civil vigente)

Son objeto o materia de posesión las cosas o los derechos susceptibles de apropiación (art. 794 del Código Civil).

A.- ADQUISICION DE LA POSESION.

Se adquiere la posesión cuando se tiene el corpus y el animus ya sea domini o detinendi y existe entrega de la cosa a la persona que va a disfrutar de la misma, a su representante legal, a su mandatario o a un tercero sin mandato, en este caso debe ratificarse por la persona a cuyo nombre se posee (art. 795 del Código Civil).

El adquirente tiene el corpus por la tradición y el animus por el efecto del acto o hecho jurídico que dió origen a la posesión.

B.- CLASES DE POSESION

Existen dos clases de posesión reguladas en el art. 791 del Código Civil, señalando que es originaria la posesión de aquel que es propietario, que la ha obtenido a través de un acto jurídico traslativo de dominio y derivada la que se ejerce de manera temporal, sobre una cosa y se ha concedido por otro con mejor título de retenerla, en virtud de un acto jurídico, como es el comodato, usufructo, arrendamiento, prenda, depósito u otro título análogo.

C.- CARACTERISTICAS DE LA POSESION.

EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.- Es la que se tiene por posesión originaria, es decir a través de un acto que transmita la propiedad, ya sea a título universal o particular, de forma onerosa o gratuita, por acto entre vivos o por causa de muerte, de forma originaria a través de la ocupación o por

formas comunes como el contrato, la adjudicación, la tradición, la accesión o por ley, como es el caso de la prescripción positiva.

PACIFICA.- Es aquella posesión que se ha adquirido y se conserva sin violencia. (art. 823 del Código Civil)

CONTINUA.- Significa la no interrupción de la posesión, que puede generarse al ser privado de la cosa por mas de un año, por demanda u otro género de interpelación judicial, por violencia, sin que se hayan interpuesto las defensas que otorga la ley dentro del plazo de un año a partir de que se generó o por el reconocimiento expreso o tácito del derecho de la persona contra la que se desea prescribir.

El art. 6° del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala estas causas, así como los artículos 824 y 1168 del Código Civil.

PUBLICA .- Es aquella que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos, no solo por la persona que se considere con mejor derecho o la que aparezca inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Es conveniente explicar la teoría de la apariencia jurídica en relación con la teoría de la posesión, ya que la primera se refiere al hecho material de la tenencia de la cosa en su exterior frente a la colectividad, en la que el sujeto detentador se mueve, en cambio la teoría de la posesión contempla el hecho positivo de la tenencia de la cosa desde su interior, por el lado del poseedor de la cosa, para que este pueda obtener el provecho.

La apariencia opera hacia el público, hacia afuera, para terceras personas y la posesión opera para aprovechar la cosa.

DE BUENA FE.- Es aquella que se tiene con título suficiente para ejercerla o se desconocen los vicios que tenga o pudiera llegar a tener su título y que le impiden poseer con derecho. En el momento en que se conocen los vicios, la posesión se tiene de mala fe. (art. 806 del Código Civil).

DE MALA FE.- Se califica así a la posesión que se tiene sin título jurídico para poseer, así como el que conoce los vicios de su título (art. 806 del Código Civil).

Estas características se atienden para computar el tiempo que exige la ley para prescribir bienes, ya sean muebles o inmuebles.

D.- CAUSA EFICIENTE DE LA POSESION.

La causa eficiente que origina la posesión puede ser consecuencia del goce de un derecho real o personal o de una situación contraria a derecho, puede existir ese derecho por título que sea objetivamente válido o solo exista el goce efectivo de esos derechos, aún cuando ese título no exista, sea putativo o este viciado.

La posesión originaria o la que se tenga con animus domini se puede adquirir por el derecho de propiedad y/o el goce efectivo de ese derecho.

La posesión derivada nace de un derecho personal o real diferente de la propiedad o del ejercicio efectivo de cualquiera de esos derechos, es de carácter temporal, sujeta a las consecuencias jurídicas del acto que le dió nacimiento.

E.- FUNCIONES O EFECTOS JURIDICOS DE LA POSESION:

La posesión tiene en la vida jurídica diversas funciones o efectos que pueden ser:

- 1.- Contenido de un derecho.
- 2.- Requisito para el nacimiento de un derecho.
- 3.- Fundamento de un derecho.

1.- La posesión es elemento necesario para realizar todos los fines que permite el derecho mismo, por ejemplo para intentar la acción reivindicatoria para recuperar la posesión que es la que da contenido a su derecho de propiedad.

2.- La posesión de la cosa es requisito para el nacimiento de un derecho real cuando se adquiere de una persona que no es propietario, transcurrido cierto tiempo y demás requisitos que requiera la ley, para convertirse en propietario del bien por prescripción positiva.

Aquí la posesión no es como en el punto anterior, el contenido de un derecho, sino que sirve de punto de partida para adquirir el derecho real de propiedad.

3.- La posesión, en sí misma, con independencia del dominio o de otro factor extraño, merece el amparo de la ley, cualquiera que sea su naturaleza nadie puede perturbarla arbitrariamente.

F.- PRESUNCIONES DERIVADAS DE LA POSESION.

ORIGINARIA: Da la presunción de haber obtenido la posesión del propietario.(Art. 798, del Código Civil)

DERIVADA: Surge cuando se posee en virtud de un derecho personal o real distinto de la propiedad, no se presume propietario, pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño de la cosa o derecho poseído.

DE INMUEBLES: La posesión de un inmueble, hace presumir la de los muebles que en el se encuentran (art. 802 del Código Civil).

DE MUEBLES: Al poseedor de un bien mueble se le tiene por dueño.

DE BUENA FE: Todo poseedor es de buena fe, a quien la contradiga le corresponde la carga de la prueba (art. 807 del Código Civil).

G.- DERECHOS DEL POSEEDOR.

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

- hace suyos los frutos que genere el bien.
- puede retener la cosa, en tanto no se le liquiden los gastos necesarios y útiles, realizados sobre el mismo.

- tiene la facultad de retirar las mejoras voluntarias de modo que no afecte el bien al que están adheridos o en su caso reparar el daño causado.
- tiene derecho a que se le abonen los gastos erogados, para la producción de frutos industriales o naturales cuando estos esten pendientes al momento de hacer la restitución. (art. 810 del Código Civil)

Cuando se ha poseído por más de un año en concepto de dueño, de forma pacífica, continua y pública, pero de mala fe, con tal que no provenga de un acto delictuoso, el poseedor tiene derecho:

- a percibir las dos terceras partes de los frutos industriales que haya hecho producir al bien.
- a que se le reembolsen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles sin dañar el bien o reparando lo dañado. (art. 813 del Código Civil)

Quién ha poseído por menos de un año a título traslativo de dominio y de mala fe, con tal que el origen no sea delictuoso, tiene derecho:

- a que se le reembolsen los gastos necesarios (art. 812 del Código Civil).

H.- OBLIGACIONES DEL POSEEDOR

Cuando se adquiera de buena fe por título traslativo de dominio no se responde del deterioro o pérdida del bien, aunque sea por hecho propio, solo por el beneficio obtenido de la pérdida o menoscabo. (art. 811 del Código Civil).

Quien haya poseído por mas de un año en concepto de dueño y demás características para prescribir, pero de mala fe, siempre que no provenga de delito, se obliga a restituir los frutos naturales y civiles y la tercera parte de los industriales que produzca el bien, además de responder por la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa. (art. 813 del Código Civil).

Cuando la posesión originaria es menor de un año, de mala fe con tal que no sea delictuosa se esta obligado a restituir los frutos que haya producido o hecho producir al bien, además de responder por la pérdida o deterioro por su culpa, aunque esta se de por caso fortuito o fuerza mayor, siempre que no se pruebe que habría sucedido lo mismo encontrándose en poder del propietario. (art. 812 del Código Civil).

No responde de la pérdida sobrevenida natural e inevitablemente por el solo transcurso del tiempo.

Cuando la posesión se adquirió por delito, se tendrá la misma responsabilidad señalada en el párrafo anterior, además de responder de los frutos que la cosa haya dejado de producir por su omisión culpable (art. 814 del Código Civil).

I.- CAUSAS DE EXTINCION DE LA POSESION

- 1.- Por abandono.
- 2.- Por cesión a título oneroso o gratuito.
- 3.- Por destrucción, pérdida, o quede el bien fuera del comercio.
- 4.- Por despojo (siempre que dure más de un año).
- 5.- Por resolución judicial.
- 6.- Por reivindicación.
- 7.- Expropiación.

(art. 828 del Código Civil).

CAPITULO SEGUNDO

PRESCRIPCION POSITIVA DE INMUEBLES

I.- DEFINICION DE PRESCRIPCION POSITIVA.

La prescripción positiva o adquisitiva es un medio de adquirir bienes a través de la posesión originaria, es decir la que se tiene en concepto de propietario, de forma pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley.⁹

La prescripción positiva es uno de los efectos de la posesión originaria, y era llamada por los romanos USUCAPION, del verbo latino usucapi; vocablo formado por capere y usus, que significa adquirir por el uso.¹⁰

La prescripción para ellos representaba una excepción puesta al propietario que pretendía la reivindicación, consumada la usucapion. En el Derecho Romano la usucapion no era interrumpida por un juicio, ya que si durante éste se cumplía el tiempo para adquirir, antes de dictarse sentencia, se adquiría el dominio, por no interrumpirse el uso.

El artículo 1135 del Código Civil señala que la prescripción es un medio de adquirir bienes o liberarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, y el artículo siguiente distingue la prescripción positiva de la negativa, por la primera se adquieren bienes en virtud de la posesión originaria, y a través de la segunda se consigue la liberación de obligaciones por la no exigibilidad de su cumplimiento dentro del plazo que marca la ley

⁹ ROJINA Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil. Op cit, pag 220 y ss.

¹⁰ DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones, 7a edición, Editorial Porrúa S.A. México 1991, pag 525

II.- REQUISITOS PARA PODER PRESCRIBIR ADQUISITIVAMENTE BIENES INMUEBLES.

II.1.- EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.

Dentro de los requisitos que exige la ley para prescribir o usucapir se encuentra un elemento esencial en la posesión originaria, condición sine qua non para adquirir el dominio, establecido en la fracción I del artículo 1151 del Código Civil, que señala:

"La posesión necesaria para prescribir debe ser:

I. En concepto de propietario;"

y el artículo 826 establece:

"Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción."

Tanto en la doctrina clásica derivada del estudio de los textos romanos, como en nuestra legislación anterior y la vigente, reconocen que solo la posesión que se tiene o cree tener por un acto o hecho jurídico traslativo de dominio puede producir la prescripción, aún cuando la teoría objetiva y los códigos alemán y suizo que influenciaron nuestra legislación vigente admiten la posesión derivada, reconocen que solo produce la prescripción, la posesión animus domini.

Los Códigos de 1870 y 1884 reconocieron a la posesión originaria que solo se tiene por justo título, entendiéndose por ello el contrato o hecho que esté conforme a derecho (justo) por el que se haya recibido la posesión con el objeto de adquirir la propiedad y exigían dos formas para demostrarlo, de manera objetiva y de forma subjetiva.¹¹

¹¹ ROJINA Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Op cit, pag 's 222 y 223.

El título objetivo es aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la transmisión y adquisición del dominio, para darle plena validez al título

Esto no tenía aplicación práctica en la prescripción, ya que al ser perfecto no requería de más requisitos para demostrar su plena validez y pudiere producir sus efectos.

El título subjetivo tiene gran interés para la prescripción en virtud de que la ley consideraba bastante el título que se creía tener, suficiente para adquirir el dominio, aunque en la realidad no fuere bastante.

Esta creencia debía descansar en un error fundado, que provocara en cualquier persona creencia sería respecto de la validez del título putativo, que es el que se deriva exclusivamente de la creencia del sujeto sobre la legitimidad de su posesión fundada en motivos atendibles, según lo establecía el art. 2357 del código de 1884, así como el art. 4011, pudiendo presentarse dos casos:

Primero.- Si el título falta por completo.

Se presenta en el caso de los herederos que han entrado en posesión de los bienes del ausente, quien aparece después de que los causahabientes de éste, han enajenado los bienes, o en el supuesto de que una persona sea instituida por testamento y posteriormente quedare revocado.

Segundo.- Existe título pero no es aplicable al inmueble poseído.

Por ejemplo cuando los bienes a que se refiere el título no pertenecen a la herencia, o existe un error sobre la ubicación del predio que se posee, diferente al que aparece en el título.

Sólo se admitía el error de hecho.

El Código Civil vigente ya no emplea la denominación de justo título, establece la posesión en concepto de dueño y admite tres formas: ¹²

- - Poseer con justo título objetivamente válido.
- - Poseer con justo título subjetivamente válido; y
- - Poseer sin justo título, pero con animus domini, por virtud de un hecho ilícito.

Este último concepto comprende una hipótesis no incluida en el Código anterior de gran importancia ya que se refiere a la posesión animus domini por virtud de un hecho ilícito, se tiene de mala fe porque no existe título, pero si existe la causa generadora, que es la intención de apropiarse de la cosa, como ocurre con el ladrón o el usurpador.

El tiempo de los diez años para adquirir por este concepto, que definitivamente es de mala fe, se cuenta a partir de la fecha en que se cumplió la pena o prescribió el ejercicio de la acción penal. (art 1155 del Código Civil).

En diversas jurisprudencias se ha hecho la distinción entre el justo título que se establecía en la legislación anterior y el concepto de propietario en la vigente, y la forma en que se debe acreditar, por lo que al efecto se citan los siguientes criterios jurisprudenciales.

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA, (JUSTO TÍTULO), REQUISITOS PARA LA.¹³
El Código Civil de 1884, en su artículo 1079, exige que la posesión se funde en justo título y que sea de buena fe, pacífica, continua y pública; el artículo 1080 del mismo Código establece que se llama justo título el que es o fundadamente se cree bastante para transferir el dominio, y el artículo 1081 del citado cuerpo de leyes determina que el que alega la prescripción debe probar la existencia del título en que funda su derecho."

¹² ROJINA Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil. Op cit, pag's 223 y ss.

¹³ Semanario Judicial de la Federación, tercera sala, 6a época, vol XXXIII, pag 163.

"POSESION DE MALA FE AD USUCAPIONEM, NO ES NECESARIO EL JUSTO TITULO PARA LA."¹⁴

El Código Civil vigente exige, en la fracción I del artículo 1151, que la posesión necesaria para prescribir debe ser en concepto de propietario. No exige ya el justo título, sino que adopta un sistema objetivo sobre la materia de la posesión, tendiente a facilitar la solución de los problemas que en este punto planteaba la legislación anterior; pero si bien no exige la ley el justo título, es necesario probar el origen de la posesión, no como acto traslativo de dominio sino como hecho jurídico que produce consecuencias de derecho, para conocer la fecha cierta a partir de la cual a de computarse el término legal de la prescripción, pero a condición de que el poseedor se comporte como propietario, esto es, que se conduzca ostensiblemente y de manera objetiva susceptible de apreciarse por los sentidos, mediante actos que revelen que el poseedor es el dominador de la cosa, el señor de ella, el que manda en la misma, como dueño en sentido económico, para hacer suya la cosa desde el punto de vista de los hechos, aún cuando carezca de título jurídicamente hablando. (arts. 790, 826, 1151, 1154 y 1155 del Código vigente)."

"PRESCRIPCION ADQUISITIVA. POSESION EN CONCEPTO DE PROPIETARIO."

La exigencia del Código Civil para el Distrito Federal y las legislaciones de los Estados de la República que contienen disposiciones iguales, de poseer en concepto de propietario para poder adquirir por prescripción, comprende no solo los casos de buena fe, sino también el caso de la posesión de mala fe, por lo que no basta la simple intención de poseer como dueño, sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos, de manera indiscutible y objetiva que demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aún cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada."

¹⁴ Semanario Judicial de la Federación, tercera sala, 6a época, vol XXII, pag 339.

¹⁵ Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1985, tercera sala, IV parte, tésis 220, pag 637.

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO PARA LA PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD EN VIRTUD DE LA POSESIÓN."¹⁶

El artículo 826 del código civil previene que solo la posesión que se adquiere en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir la prescripción, así, el concepto de propietario es un elemento indispensable para prescribir, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1151, fracción I, del código citado, y, por tanto, debe demostrarse revelando cual fue la causa generadora de la posesión, pues para usucapir es imprescindible señalar el hecho o el acto que la originó y cuando ocurrió, a fin de que sea posible determinar la naturaleza de dicha posesión, o sea si es originaria o derivada, de buena o mala fe, y cual deba ser el tiempo de su duración para que se consuma la prescripción positiva, además, es necesario acreditar el hecho o el acto en que se afirmó consistió la causa generadora de la posesión, tal como una enajenación, una donación, una herencia, o cualquier otro medio de adquirir, aún delictuoso, como robo o despojo, y no el de una mera tenencia, o disfrute de la cosa, que obedezca a una relación de arrendamiento, comodato, depósito o prenda. ciertamente, el artículo 798 del código civil dispone que la posesión da al que la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales; pero esto, jurídicamente debe interpretarse en el sentido de que la posesión produce la presunción de propiedad que es la manifestación del ejercicio del dominio, presunción iuris tantum, o sea que admite prueba en contrario, y así debe tenerse como cierta, solo mientras no se demuestre lo contrario, esto es, que quien la tiene a su favor, no es propietario por no ser un poseedor originario sino derivado o mero detentador."

"PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA FALTA DE COMPROBACIÓN DIRECTA DE LA CAUSA DE LA POSESIÓN, NO IMPIDE USUCAPIR UN INMUEBLE."¹⁷

La circunstancia de que el prescribiente no acredite en juicio la compraventa de contado por la cual entró a poseer el predio, no impide adquirir la propiedad del mismo por prescripción, si en el curso del juicio demuestra que a raíz de que lo compró, comenzó a poseerlo en concepto de propietario y desde entonces manda en él y lo ha venido disfrutando con el mismo carácter

¹⁶ Semanario Judicial de la Federación, tercera sala, 7a época, vol XXXIII, pag 29.

¹⁷ Semanario Judicial de la Federación, tercera sala, 7a época, vol LIX, pag 75.

en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, porque la falta de comprobación del contrato no desvirtúa que la posesión desde su origen, ha sido en concepto de dueño, toda vez que la prueba de este hecho, aunada a la de los demás elementos constitutivos de la acción, permite presumir la causa generadora de la posesión, de conformidad con los artículos 806, 826, 827 y 1152, fracción I, del código civil y 424 del de Procedimientos Civiles, para el distrito y territorios federales."

II.2.- DE FORMA PACIFICA.

Es pacífica la posesión cuando no se adquiere por violencia, la violencia es un vicio, que al ser purgado permite iniciar o continuar con la posesión apta para prescribir.

Solo en el momento de la adquisición se exige este requisito, ya que puede surgir la violencia durante la posesión para defenderla o recuperarla.

Puede adquirirse por violencia, pero solo sera efectiva para la prescripción desde el momento en que se vuelva pacífica, es un hecho sujeto a prueba al momento de ejercitarse la acción correspondiente.

II.3.- CONTINUA.

La posesión continua es aquella que se ha mantenido durante todo el tiempo que marca la ley. No se exige que la continuidad sea en todo momento, ya que se encuentra favorecida con una presunción que establece que quien justifique la posesión inicial y la presente, se presume que ha poseído en el tiempo intermedio. (art 801 del Código Civil).

La fracción IV del artículo 1152 aunque no se refiere directamente a la continuidad de la posesión, en ella se demuestra la intención del legislador de mantenerse, al señalar que se aumentarán en una tercera parte el tiempo fijado por la ley para prescribir inmuebles rústicos o urbanos, cuando los primeros no hayan sido cultivados la mayor parte del tiempo o los segundos hayan permanecido deshabitados por no haberse hecho las reparaciones correspondientes.

La posesión continua solo puede interrumpirse por los casos que marca la ley.

Es continua aquella posesión que no se ha interrumpido por alguna de las siguientes causas:

- Que el poseedor no sea privado de la cosa por mas de un año, por actos físicos, sin que este haya demandado su restitución en la posesión.
- Por que se le haya hecho saber al poseedor por demanda u otro género de interpelación judicial, la interrupción, salvo que el actor se desista o dicha demanda sea rechazada.
- Por que el poseedor reconozca expresamente (de palabra o por escrito) el derecho de la persona contra la que se pretende prescribir.

Se admite que el poseedor que ha sido despojado, pero restituido y mantenido en la posesión por orden judicial, no ha interrumpido su posesión. (art 805 del Código Civil).

II.4.- PUBLICA.

La posesión debe ser conocida por todos, no solo por la persona de la que se pretende prescribir.

El Código Civil vigente siguiendo al portugues, estima que es tambien posesión pública la que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

II.5.- DE BUENA FE.

La buena fe es un elemento subjetivo que favorece al poseedor a través de una presunción establecida en el artículo 806 del Código Civil, que señala:

"Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho..."

y el artículo 807 establece:

"La buena fe se presume siempre; al que afirme la mala fe del poseedor le corresponde probarla."

La buena fe debe ser permanente durante todo el tiempo que deba durar la posesión, en el momento que se pierde, se convierte en mala fe.

II.6.- DE MALA FE.

Es poseedor de mala fe el que entra en la posesión sin título alguno; lo mismo que el que conoce los vicios de su título, que le impiden poseer con derecho.

Se entiende por título, la causa generadora de la posesión.

II.7.- TIEMPO EXIGIDO POR LA LEY PARA PRESCRIBIR.

El tiempo que exige la ley para prescribir bienes inmuebles a través de la posesión originaria de buena fe es de cinco años.

Cuando la posesión originaria se tiene de mala fe, el tiempo exigido por la ley para prescribir se duplica y es de diez años.

Tratándose de fincas rústicas que no hayan sido cultivadas la mayor parte del tiempo que se han poseído o bien tratándose de inmuebles urbanos que han permanecido la mayor parte del tiempo deshabitados por falta de reparaciones, los plazos se incrementan en una tercera parte, en ambos casos de buena o mala fe.

El tiempo para prescribir se computará por años, los meses se contarán por los días que les correspondan, según calendario, los días serán de veinticuatro horas, contados de momento a momento.

El día en que comienza la posesión se cuenta completo aunque no lo sea, pero el día en que concluye el plazo si debe ser completo, si es día inhábil, se esperará al siguiente que sea hábil.¹⁸

Cuando no se pueda acreditar el momento en que se entró a la posesión, para computar el tiempo de la prescripción, se presume que se entró a poseer desde la fecha del título.

III.- REGLAS GENERALES DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Primera regla: Solo se prescriben los bienes que se encuentran en el comercio, por tanto los bienes y derechos susceptibles de apropiación, lo son de prescripción. (art 794 del Código Civil).

Segunda regla: Quien tiene capacidad de goce para adquirir el dominio, puede adquirir por prescripción positiva, los menores e incapacitados pueden prescribir a través de sus representantes (art. 1138 del Código Civil).

Tercera regla: Se presume que se continúa poseyendo en el mismo carácter o con el mismo título con que se entró en la posesión en tanto no se demuestre que ha cambiado la causa de la posesión.

"Art 826.- Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción."

"Art 827.- Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, a menos que se pruebe que ha cambiado la causa de la posesión."

"Art 1139.- Para los efectos de los artículos 826 y 827 se dice legalmente cambiada la causa de la posesión cuando el poseedor que no poseía a título de dueño comienza a poseer con ese carácter, y en tal caso la prescripción no corre sino desde el día en que se haya cambiado la causa de la posesión."

¹⁸ En nuestra legislación se favorece al poseedor con unas horas antes de que en realidad entre en la posesión, lo que no sucede en otras legislaciones de diferentes países, que señalan que se computará el tiempo de la posesional día siguiente del que se entró en ella, lo cual ha sido duramente criticado por algunos autores nacionales como extranjeros.

Cuarta regla: La posesión del causante aprovecha la del causahabiente, quien puede sumar aquella al tiempo que haya poseído, siempre que ambas posesiones reúnan los mismos requisitos.

"Art 1149.- El que prescriba puede completar el término necesario para su prescripción reuniendo al tiempo que haya poseído, el que poseyó la persona que le transmitió la cosa, con tal de que ambas posesiones tengan los requisitos legales."

Quinta regla : Es válida la cesión de los derechos posesorios, para ser acumulada al plazo de prescripción del cesionario.

Sexta regla : El derecho para prescribir en lo futuro es irrenunciable; solo puede renunciarse el tiempo transcurrido.

Septima regla : Cuando se posee en común, no se puede prescribir en contra de los demás coposeedores.

"Art 1144.- Si varias personas poseen en común alguna cosa, no puede ninguna de ellas prescribir contra sus copropietarios o coposeedores; pero si puede prescribir contra un extraño, y en este caso la prescripción aprovecha a todos los partícipes."

IV.- DE LAS PERSONAS CONTRA LAS QUE NO SE PUEDEN PRESCRIBIR

El tiempo para prescribir no inicia ni correr entre:

- a) Ascendientes y descendientes.
- b) Incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dure la tutela.
- c) Consortes.

- d) Entre copropietarios o coposeedores.
- e) Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentren en servicio público.

Estas personas estan protegidas por la ley ya que su desposesión no es por negligencia de su parte.

- f) Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto fuera, como dentro del Distrito Federal.

Son protegidos por las mismas razones señaladas en el inciso anterior.

- g) Contra los incapacitados en tanto no se les haya discernido la tutela.

V.- FUNCION SOCIAL DE LA PRESCRIPCION POSITIVA.

Esta figura jurídica encuentra su justificación social cuando se trata de probar la legitimidad de la propiedad, ya que sin ella sería imposible, demostrar que los anteriores propietarios de la cosa han sido legítimos hasta el inicio de los tiempos de la propiedad privada, a esto se le conoce como la prueba diabólica de la propiedad.¹⁹

Con la usucapión o prescripción adquisitiva se suprime esa dificultad, dicha figura es creada para auxilio del poseedor y busca poner fin al divorcio entre la posesión y la propiedad, convirtiendo al poseedor en propietario, conformando los hechos al derecho, impidiendo la destrucción de situaciones respetables por su duración, ya que por la función social que desempeña la propiedad, no se puede estar al interés privado del propietario negligente que por largo tiempo se ha desentendido de sus bienes inmuebles, provocando un estado de incertidumbre que afecta a la sociedad.

¹⁹ GUTIERREZ y González, Ernesto. Op cit, pag's 533 y 534.

La privación de la propiedad de los inmuebles por usucapion, no es en forma arbitraria, existen acciones y procedimientos establecidos en la ley que permiten la interrupción de la prescripción y la reivindicación de los bienes, que pueden ser ejercitados por quien se considere con mejor derecho a ellos y así lo demuestre en el juicio correspondiente, que puede iniciarse dentro de un plazo de cinco o diez años, tiempo suficiente para interrumpir la usucapion.

De la exposición de motivos del Código Civil vigente se desprende la intención del legislador de proporcionar a la posesión originaria o animus domini una firmeza y certeza para adquirir la propiedad, para que pueda ser cumplida la función social a que se sujeta la propiedad, y al efecto se citan algunos fragmentos de la exposición de motivos.

"LIBRO SEGUNDO

De los bienes."

"...Al tratar de la propiedad se separa la comisión de la tendencia individualista que campeaba en el derecho romano, en la legislación napoleónica y en gran parte de nuestro Código Civil, y aceptó la teoría progresista que considera el derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. Por tanto, no se consideró la propiedad como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades sociales a las cuales está llamado a responder preferentemente. A este efecto y de acuerdo con los preceptos constitucionales relativos, se impusieron algunas modalidades a la propiedad, tendientes a que no quedara al arbitrio del propietario dejar improductiva su propiedad y a que no usara de su derecho con perjuicio de tercero o con detrimento de los intereses generales...

...De acuerdo con el proyecto, los llamados detentadores serán poseedores, porque hay que proteger un estado de hecho que tiene valor social y económico por sí mismo. La posesión es la consagración que el

derecho hace de una situación de hecho y no se necesita averiguar, desde el punto de vista puramente individualista, lo que quiere y piensa el beneficiario de esa situación de hecho, si no como afecta a la colectividad a la que aquél pertenece como miembro. Más, según que el poseedor reconozca o no en otro el derecho de propiedad de lo poseído, producirá la posesión diferentes efectos, sobre todo, en lo relativo a la prescripción.

Por no chocar con un precepto constitucional (Art. 17), no se le concedió a la posesión el procedimiento de defensa que otros Códigos, entre los que se cuentan el alemán, el suizo y el brasileño, le conceden: el de la defensa privada; solo se concedieron las acciones tradicionales de retener y recobrar la posesión.

Se estudió la posesión independizandola del derecho de propiedad y de cualquier otro acto jurídico que le sirviera de título.

Por eso se estableció que cuando la posesión no era mas que la manifestación del derecho de propiedad, el poseedor gozaba de los derechos del propietario, y que cuando la posesión se adquiría del dueño, en virtud de un acto jurídico que transmitiera el poder de hecho sobre una cosa, el poseedor tenía los derechos que le confería el título constitutivo de la posesión, y que ésta se regía por las disposiciones legales que reglamentaban el acto jurídico que le dió nacimiento, ya fuera usufructo, arrendamiento, prenda, etc. Pero independientemente de esas posesiones, se reglamentó la posesión sin título, es decir, el poder de hecho que se adquiere sobre una cosa independientemente de toda autorización de su dueño. Esa posesión fue garantizada cuando el poseedor hacía producir la cosa poseída, pues el beneficio que con esto recibe la colectividad, amerita que reconozca esa posesión como capaz de producir efectos jurídicos. Consecuentemente con este criterio la comisión estableció la posesión útil, es decir, la de aquél que hace producir la cosa, rodeando a esta posesión de mas garantías y reconociéndole mayores efectos jurídicos. En concepto de la comisión, merece mas protección el individuo, que aunque sin ser el propietario, tiene una cosa en su poder, la beneficia debidamente y la hace producir para satisfacer necesidades sociales, que el propietario indolente que mantiene ociosa su propiedad, la abandona o impide que la sociedad obtenga de ella el aprovechamiento que la colectividad reclama.

Se cambió el criterio establecido en el artículo 830 del Código Civil de 84 para juzgar cuando hay posesión de buena fe, substituyendo el elemento subjetivo y vago adoptado por este artículo: 'La creencia fundada de tener título bastante para transferir el dominio', por un elemento objetivo y de fácil demostración: el haber adquirido la posesión de los bienes inmuebles de aquél que los tiene inscritos a su favor en el Registro de la Propiedad o de quien, autorizado por aquél, transmite esa posesión. También se presume de buena fe la posesión que se inscribe en el registro, puesto que se le hacen producir efectos jurídicos que hasta ahora no habían sido reconocidos.

Por otra parte, juzga la comisión que la creencia aunque fundada, pero errónea, de tener título bastante para transferir el dominio, en realidad no constituye un verdadero título y que la posesión en tal caso debe ser considerada como posesión sin título...

...Para la constitución del patrimonio, se declara la expropiación por causa de utilidad pública. Los bienes afectos por ella, son aquellos que deben su crecido valor al esfuerzo de la colectividad, y se trata por lo mismo de evitar que los dueños de esos terrenos ociosos que han contribuido con su indolencia a crear los problemas de la falta de casas y la elevación de los alquileres, se aprovechen del aumento del valor de sus terrenos sin que hayan contribuido con su esfuerzo..."

CAPITULO TERCERO

SISTEMAS Y PROCEDIMIENTO REGISTRAL INMOBILIARIO

I.- CLASIFICACION DE LOS SISTEMAS REGISTRALES.

La creación y funcionamiento de los Sistemas Registrales Inmobiliarios, responde a diversas necesidades, basicamente la de dar publicidad y como consecuencia seguridad jurídica al tráfico de inmuebles y demás operaciones jurídicas sobre ellos, por lo que es conveniente estudiar los efectos que producen y la eficacia que representan al mundo jurídico.

I.1.- Efectos del registro. Atendiendo a los efectos que produce el registro existen los sistemas; sustantivo, constitutivo y declarativo de derechos.²⁰

En el **sistema sustantivo** la inscripción es un elemento esencial del acto jurídico, es un elemento de existencia, ya que sin el no nace al mundo del Derecho y no produce efectos. Sin registro no hay derecho.

Tratandose del **sistema constitutivo** la inscripción es un requisito de validez, ya que el derecho nace con el surgimiento del acto o hecho jurídico y se perfecciona con la inscripción, es decir el negocio jurídico no produce efectos, en tanto no este inscrito, por tanto en este sistema la inscripción es obligatoria.

En el **sistema declarativo** el derecho nace y se perfecciona fuera del registro, la inscripción solo describe la existencia del acto o hecho jurídico que le dió nacimiento y su único objeto es dar publicidad para que la inscripción produzca efectos frente a terceros.

²⁰ CARRAL y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, 4a edición, Editorial Porrúa S.A. México 1978, pag's 229 y ss.

1.2.- Procedimiento de inscripción o registro.- En cuanto al procedimiento que se lleva para hacer los asientos en el Registro, existen los sistemas de incorporación, transcripción, inscripción, de folio personal y de folio real.²¹

En el **sistema de incorporación** para registrar un acto, el interesado debe presentar dos tantos del documento, el primero de ellos será integrado a otro conjunto de documentos debidamente foliado, con los que se integrarán los libros del Registro, el segundo sera devuelto al interesado con la certificación de que el documento ha quedado debidamente registrado, conteniendo el lugar, fecha, firma y sello del registrador. En este sistema se lleva un índice anual para la localización de los documentos que se registraron durante ese año.

En el **procedimiento de transcripción** el documento se copia íntegramente en los libros del Registro y es devuelto al interesado con la correspondiente certificación de su registro, la firma y sello del registrador que la realizó.

Por lo que se refiere al **procedimiento de inscripción**, se elabora un extracto del contenido del acto a inscribir y se describen las características del documento presentado, como por ejemplo, si es documento privado o público, datos de la autoridad que lo expidió, etc

El documento debidamente inscrito es devuelto al interesado.

Dentro del **sistema de folio personal** se llevan libros por índices que se forman con el nombre de las personas que realizan los actos jurídicos sujetos a registro ya sea como propietarios o titulares de derechos reales o personales sujetos a inscripción.

El **sistema de folio real** es aquél que se llevan por matriculación de fincas, a cada una se le asigna un folio o conjunto de hojas debidamente

²¹ PEREZ FERNANDEZ del Castillo, Bernardo. Derecho Registral, 2a edición, Editorial Porrúa S.A. México 1991, pag's 68 y 69.

foliadas en que se inscribe la propiedad, gravámenes, limitaciones de dominio sobre inmuebles, etc., y todos los demás actos o hechos jurídicos sujetos a inscripción relacionados con dicha finca.

I.3.- Eficacia de la inscripción.- Atendiendo a la eficacia que produce el asiento en el registro, se observan los siguientes :

- **Efectos de hecho** ; los cuales son comunes a todos los registros, pues en todos se hace el asiento (inscripción o cancelación de inscripción, o anotación) que tiene un carácter informativo, permitiendo ser consultado por cualquier persona.
- **Efectos probatorios**; los cuales sirven, atendiendo a lo consagrado en el asiento del registro, como presunción o como medio de prueba según lo establezca la ley.
- **Efectos de eficacia**; el asiento se presume eficaz y en el caso de declaraciones de voluntad, es eficaz frente a terceros.

II.- SISTEMAS REGISTRALES INMOBILIARIOS IMPORTANTES

En todos los países de una forma u otra, según su formación, tradición jurídica, costumbres, etc, ha existido la preocupación de dar seguridad a la transmisión de la propiedad inmueble, de ahí la exigencia de la creación de sistemas y procedimientos registrales que otorguen eficacia.

Tomando en consideración los grados de eficacia que la legislación de un país otorga a un sistema registral se distinguen fundamentalmente los sistemas australiano, alemán, francés, español y el mexicano.²²

²² CARRAL y de Teresa, Luis. Op cit, pag's 231 y ss.

II.1.- SISTEMA AUSTRALIANO.

En Australia rige el Derecho inglés, y por tanto todo inmueble es propiedad de la corona, la cual en virtud de concesión expresa delega a los particulares la propiedad.

Este sistema se le clasifica dentro de los sustantivos, es conocido como Sistema o Acta Torrens ya que fue ideado por Sir. Robert Torrens, quien se inspiró en el sistema germánico y en una reminiscencia del régimen de publicidad seguido en las transmisiones de dominio de las naves que tenían como característica fundamental la inatacabilidad del título inscrito, después de establecerse las garantías necesarias.

Este sistema se creó con el fin de dar gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia por lo que en este país existían dos clases de títulos; el directo que expedía la corona, que era por tanto inatacable; y el título derivado que provenía del directo, al no existir un sistema lo elaboraban los particulares para dar en garantía sus propiedades y de esta manera obtener créditos.

Como ya se señaló al no existir un sistema registral que diera publicidad a los actos traslativos de dominio por título derivado se presentaban innumerables fraudes, por lo que sir Torrens procuró con este sistema, que todos los títulos generaran los mismos efectos que los directos, para ello estableció el sistema de inmatriculación, es decir el acceso por primera vez al Registro Público.

La inmatriculación era voluntaria con excepción de las concesiones reales sobre inmuebles, pero una vez hecha, la finca no podía sustraerse a la inmatriculación y por tanto todos los actos relativos a la misma, requerían de su inscripción.

El objeto de la inmatriculación es comprobar la existencia de la finca, su ubicación, linderos y demás características físicas, acreditar el derecho del inmatriculante y su inatacabilidad, para la creación de un título único y absoluto.

Se dió un Registro único en el país a cargo de un registrador general auxiliado por juristas y por peritos topógrafos; El registro se organizó por fincas, y a cada una se le asignó un folio, encuadernándose posteriormente en libros.

El procedimiento para inmatricular un inmueble se inicia con la solicitud que se presenta al registro acompañada de los planos que describen la finca, el o los títulos que acrediten el derecho sobre ella y demás documentos necesarios.

La solicitud y anexos son estudiados primeramente por peritos topógrafos, que verifican por los medios que consideren pertinentes, la existencia y características físicas del inmueble, elaborado su dictamen, envían los documentos a la oficina jurídica donde se analizan el o los títulos presentados con que se acredita el derecho a la propiedad y demás gravámenes que pesen sobre la finca, emitida la calificación de procedencia a la inmatriculación, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso, individualizando la finca y la persona que la pretende inmatricular, se señala un plazo para que pueda presentarse cualquier oposición, vencido el término o dictada la resolución que declare improcedente la oposición, se lleva a efecto la inmatriculación, que sirve como inscripción matriz a las demás.

Se expiden dos títulos iguales con sus respectivos planos, un ejemplar se encuaderna junto con el folio que contiene la inscripción matriz y el otro, conocido como "Certificado del título" se entrega al titular del derecho. El título se expide a nombre de la Corona, el cual resulta necesario para transmitir la propiedad, ya que debe entregarse al adquirente a través del endoso y su correspondiente toma de razón en el registro matriz de la finca.

Cuando se cambia de propietario, al adquirente se le entrega el certificado del título por endoso y se hace una anotación en el original que obra en el Registro, pudiendo también, en su caso, ser entregado en prenda o constituir hipoteca.

No es el contrato, sino, la inscripción, la que da nacimiento al derecho que se desee crear, transmitir, modificar o extinguir.

El título así expedido es inatacable y produce prueba plena de la existencia y titularidad del derecho de la persona en cuyo favor aparezca inscrito, no pudiendo por tanto ejercitarse acciones de nulidad contra el mismo, ni contra el negocio obligacional subyacente, ya que dicho título tiene un valor sustantivo propio.

El título puede ser subdividido, en el caso que se enajene una parte de la finca.

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 y que sirve para indemnizar a los posibles perjudicados por la inatacabilidad del título.

Roca Sastre citado por el licenciado Carral y de Teresa,²³ señala que la fe pública registral actúa incrustada en el título y establece que existen en este sistema ventajas y desventajas.

VENTAJAS:

-La inatacabilidad del título, protege a los terceros adquirentes del bien;

-Esa seguridad reafirma el valor de la propiedad;

-El sistema hace posibles las adquisiciones a "Non domino" y garantiza, al que fue expoliado (privado del bien) con un seguro que se establece para el caso de que sea privado de su derecho, y.

-Facilita la contratación.

²³ CARRAL y de Teresa, Luis. Op cit pag's 236 y 237.

DESVENTAJAS:

- La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario que puede ignorar que ha sido desposeído, por no tener conocimiento de las publicaciones hechas.
- El verdadero propietario con buen título, no necesita de la inscripción del Registro Público.
- El propietario con título defectuoso, no tiene acceso al Registro Público.
- El título real (realidad física y jurídica) es fácilmente falsificable.
- El título real moviliza excesivamente la propiedad territorial.

II.2.- SISTEMA ALEMAN.

Este sistema pertenece a los denominados constitutivos, se caracteriza porque por un lado existe el título o causa generadora de la adquisición y por el otro la transmisión de dominio, que se hace efectiva por la inscripción hecha en el registro. Este registro es llevado por distritos, encomendando su desempeño a los jueces municipales.

En cuanto a la forma rige el sistema de folio real, cada finca posee su propia hoja que tiene tres secciones, la primera destinada a las inscripciones de propiedad, la segunda a las cargas y limitaciones y la tercera a los gravámenes.

Por la importancia que se da a la propiedad inmobiliaria se establecen regímenes distintos para la inscripción de la propiedad mueble e inmueble, dado que los bienes raíces son parte del territorio, elemento constitutivo del Estado, por lo que las relaciones jurídicas que recaen sobre ellos tienen carácter público, a ello se debe que el libro territorial o registro inmobiliario este a cargo de los tribunales judiciales y exista una relación estrecha con el catastro, que es quien da a conocer las características físicas de cada finca, (ubicación, superficie, linderos, construcciones, etc.) y el registro inmobiliario da a conocer la situación jurídica (propiedad, gravámenes y limitaciones).

Se inscriben las fincas y demás derechos reales que no pertenezcan a la categoría de bienes públicos, a las casas reinantes, o que figuren en libros especiales, como los caminos, aguas, ferrocarriles, etc.

La descripción primera de las fincas se basa en los datos topográficos y descriptivos que se traen de libros que se encuentran en otras oficinas (libro catastral, cuaderno descriptivo de fincas, relaciones fiscales, catastro) y aunque tales datos son términos, minusiosos y precisos, no adquieren por su traslado la fe pública registral.

Existe una relación constante entre las oficinas del registro, catastrales e hipotecarias para hacer en forma obligatoria las modificaciones que se presenten, de oficio, sino hay perjuicio de tercero, lo anterior sirve para conservar el paralelismo que existe con la realidad física del inmueble, que tan de menos se hecha en naciones como la mexicana.

El registro se obtienen por el procedimiento de jurisdicción voluntaria.

Se presenta una solicitud de inscripción ante el juez, quien determina la procedencia de la inscripción del acto, al tener facultades de calificación amplias.

Al respecto el profesor Sánchez Medal²⁴ señala que:

"... esta decisión judicial solo examina la validez del acuerdo traslativo como contrato abstracto, independiente, desligado de su causa procedente (compraventa, donación, etc.).

Lo único que hay que acreditar es que se quiso transmitir y adquirir respectivamente, el porque no interesa.

La función calificadora (principio de legalidad) se limita a la calificación del acuerdo traslativo abstracto".

²⁴ SANCHEZ Medal, Ramón. De los Contratos Civiles, 5a edición, Editorial Porrúa S.A. México 1980, pag 466.

La solicitud presentada deberá contener el consentimiento del afectado, por que solo por el puede modificarse ese derecho de inscripción, en su perjuicio, siendo un acto de disposición esta declaración de voluntad abstracta, al no hacer referencia al acto causal, no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido o beneficiado de la inscripción.

Una vez aprobada la inscripción por el tribunal, ésta se lleva a cabo en el folio respectivo, por lo que esta inscripción viene siendo en realidad el verdadero y único título de propiedad del adquirente del bien o derecho real.

En la validez de la inscripción no influye la validez del acto o documento que le sirvió de antecedente, ya que tal inscripción tiene un valor constitutivo de derechos.

En el derecho romano (que fué el adoptado en gran parte de la legislación alemana) se establecía la separación entre actos generadores y actos constitutivos y traslativos de derechos reales, separación que aún se conserva en el mencionado Derecho Germánico, al existir un contrato especial de enajenación el cual supone en materia inmobiliaria la intervención de un oficial judicial y la suscripción de los actos en el registro inmobiliario, lo especial de esto es el puro convenio de transmisión, independientemente de la causa, en virtud de la cual las partes proceden a la enajenación, es decir, el contrato abstracto se desliga de su causa jurídica y en el caso del título por virtud del cual se ha procedido a la enajenación pudiera ser nulo o anulable, la enajenación subsiste, ya que si se llegase a obtener la anulación del título, se esta facultado de una acción personal de restitución, análoga a las antiguas "conditiones" advirtiéndose así lo ventajoso de este sistema, para los terceros.

Como conclusión cabe señalar que la inscripción determina el rango y tiene una doble eficacia; se presume que los derechos inscritos existen tal como estan registrados, pero cabe la prueba en contrario.

La inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe, pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular.

La protección del registro alemán, no se extiende a las diferencias que existan con la situación real de las fincas, por ejemplo que exista diferencia entre la superficie real del bien con la inscrita, o circunstancias personales de los contratantes ya que no influirán para el registro del acto.

En relación al sistema alemán, específicamente a la clasificación de carácter constitutivo de las inscripciones, el profesor Manuel Borja Soriano²⁵ apuntaba:

"Este principio o sistema no ejerce influencia 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 (art. 2014) que siguiendo al derecho francés establece que la propiedad se adquiere entre las partes por el mero efecto del contrato (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 consienten necesariamente el acto en el que figuran.

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

II.3.- SISTEMA FRANCES

Este sistema se encuentra dentro de los declarativos, ya que el acto de inscribir nace y produce sus efectos fuera del registro y solo se limita a hacer del conocimiento público la existencia de dicho acto sobre la propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles.

Corresponde a una oficina administrativa llevar el control del registro.

²⁵ BORJA Soriano, Manuel. Los Sistemas de Registro Público, Revista Jurídica de la Universidad Iberoamericana, No 5, 1973, pag's 155 y 156.

Hasta 1921 el registro fué de transcripción, a partir de esa fecha se cambia al sistema de incorporación, donde los documentos son encuadrados por número de entrada y se anotan en un índice, que se lleva por riguroso orden cronológico, en forma anual.

Se lleva un fichero doble; uno personal por cada propietario o titular del derecho real, en el que se mencionan todos los bienes inmuebles y derechos reales que le correspondan; el fichero real que se lleva por cada finca, esta ligado al catastro que tiene mas bien interés fiscal, existen fichas especiales que se llevan para inmuebles urbanos, en estas fichas se establecen las características de dichos inmuebles, así como la propiedad y demás gravámenes.

Solo se inscriben documentos autenticos en los que conste la identidad de los otorgantes así como la finca objeto de registro, siendo idóneo para cubrir este requisito, el documento notarial.

La inscripción es obligatoria para los notarios y demás autoridades que establezca la ley, ya que se debe cumplir con el principio de tracto sucesivo, es decir una cadena vinculatoria de inscripciones, en donde quien dispone del bien tenga derecho de hacerlo.

Existe también el principio de prelación, que es la prioridad que se tiene para la inscripción, se lleva estrictamente en orden cronológico, existe la calificación registral, que antes no se realizaba, al examinar el registrador "conservador" la identidad de las partes y de las cosas objeto de inscripción.

Francisco Hernández Gil²⁶ al respecto señala que:

"este control de ciertas formalidades extrinsecas que se confieren al registrador en el nuevo sistema francés , no es en realidad una función calificadora; pues en cierto modo supone un firme paso de aproximación hacia el llamado principio de legalidad."

²⁶ HERNANDEZ Gil, Francisco. Introducción al Derecho Hipotecario, Revista de Derecho Privado. Madrid, España. 1963, pag 85.

Se deben inscribir en el Derecho francés los actos traslativos, declarativos, y modificativos que recaigan sobre la propiedad inmueble, así como los actos constitutivos o exhibitivos de derechos reales sobre los mismos, y aún se ha llegado a exigir el registro de actos que son posibles generadores de derechos reales como por ejemplo, la promesa de venta (en México, esta no es registrable), arrendamientos por mas de doce años y aquellos en que haya anticipo de rentas por mas de tres.

La sanción por falta de inscripción es que no es oponible a terceros, no importa la buena o mala fe del adquirente, es decir que conozca o no los vicios de su título.

Es tercero en derecho francés el o los adquirentes del autor, titular del derecho inscrito.

La inscripción del documento produce un efecto negativo, consistente en hacer que el acto inscrito perjudique a los terceros, ya que el acto nace extraregistralmente.

La nulidad, revocación, rescisión, etc., de un acto inscrito afecta al tercero adquirente de buena fe y a todos sus causahabientes, porque a pesar del tracto puede confiarse en que no existe lo que no esta registrado. Por lo que no puede tenerse por seguramente cierto y existente lo registrado.

II.4.- SISTEMA ESPAÑOL.

Siguiendo a Roca Sastre el licenciado Luis Carral y de Teresa²⁷ considera a la evolución de la publicidad registral española dividida en cuatro períodos.

El primer período le denomina de publicidad primitiva, al igual que en Alemania hay formalidades y solemnidades en materia de transmisión de inmuebles, ya que la influencia romana no destruyó por completo el derecho de las costumbres indígenas, por lo que fueron coexistiendo ambos derechos.

²⁷ CARRAL y de Teresa, Luis. Op cit. pag's 224 a 226.

Con la llegada de los visigodos se refuerza el sistema formalista indígena, sin que se conozcan leyes que manden publicar la transmisión del dominio de inmuebles.

La invasión árabe con la reconquista robustece también las costumbres indígenas desarrollándose en España varias formas de dar publicidad, entre ellas, la robración, que era la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble, regulada por diversos fueros que surgieron en Castilla y León, cuando en Cataluña triunfaba la figura romana de la traditio.

Durante el segundo período poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son sustituidas por la tradición, recogida en Las Partidas, que se tenía consumada en los contratos con la cláusula *constitutum posesorio*.

Con esta cláusula no fue posible detener las ventas de inmuebles que se anunciaban libres de gravámenes, si serlo, por lo que se imponen medidas de publicidad para la enajenación de inmuebles, en la pragmática del rey Carlos III por al que se crea el Oficio de Hipotecas en 1768, en contra de la opinión de los jueces que se aferraban a la perfección de la traditio del Derecho romano.

En el tercer período inicia el régimen de publicidad, no propiamente inmobiliario, sino de ciertos actos relacionados con inmuebles, especialmente hipotecas y otro tipo de gravámenes.

Los Oficios de Hipotecas eran públicos, sus encargados percibían derechos arancelarios.

En el cuarto período se consolida el régimen de publicidad registral inmobiliaria, con la publicación de la Ley Hipotecaria de 1861, cuyo fin fué evitar la clandestinidad u ocultamiento de gravámenes, evitando perjuicio a los adquirentes de los inmuebles.

Esta ley estableció normas importantes en cuanto al sistema y efectos de la inscripción, inspirándose en el sistema australiano y algunos principios del germánico.

El sistema español es declarativo en cuanto a los efectos que produce, se adopta el sistema de inscripción de fincas y es llevado por libros, que se integran por folios. Los libros registrales están bajo la custodia de los tribunales de cada distrito.

Para conocer la historia de un inmueble, se sigue el procedimiento de siga la flecha, es decir cada inscripción remite a su antecedente, de modo que para el reconocimiento de una finca y su situación jurídica actual, es necesaria la lectura de todas ellas.

Los asientos registrales se clasifican en asientos de presentación, inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones de todas ellas y notas marginales.

El servicio registral es proporcionado a través de una oficina del Registro Público de la Propiedad ubicada en cada partido judicial a cargo del registrador, que es un funcionario público.

Los registradores tienen facultades de calificación en cuanto a la legitimidad de las formas extrínsecas de los documentos objeto de inscripción, en los cuales deberá constar la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos de disposición, de acuerdo a lo que resulte de ellos y de los asientos del registro.

Los actos no inscritos no producen efectos frente a terceros adquirentes de buena fe a título oneroso.

II.5.- SISTEMA MEXICANO.

Este sistema se clasifica dentro de los declarativos, así lo establece el artículo 3008 del Código Civil que señala:

"La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos."

y el artículo 3007 establece:

"Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero."

El Registro Público de la Propiedad en México tuvo su antecedente en el Oficio de Hipotecas que surgió de la aprobación de La Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda aplicable a la Nueva España, la cual tuvo como antecedente la citada Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda dictada en España, el día 31 de enero de 1768.²⁸

Los Oficios de Hipotecas se establecían en todas las ciudades y villas de la Nueva España, en los pueblos que no fuesen cabeza de jurisdicción, los Oficios de Hipotecas estarían unidos a las escribanías públicas, compartiendo el mismo territorio.

Las personas que se encargaban de los Oficios de Hipotecas eran los escribanos anotadores, actuando en sustitución los justicias receptores. El oficio de escribano anotador tenía la calidad de vendible y renunciable.

La inscripción de las hipotecas especiales y demás gravámenes era obligatoria, ya que sin ella no era posible exigir el cumplimiento de la obligación debida, ante los tribunales.

Para solicitar la inscripción de un documento, debía presentarse la primera copia expedida por el escribano o juez, por excepción se inscribiría otra que fuere expedida con autorización judicial, se utilizaba el sistema de inscripción en libros que se llevaban por cada pueblo que abarcara su distrito y por cada año para la fácil localización de los gravámenes, los libros eran guardados en las casas de ayuntamiento y no existiendo estas en el lugar, entonces en las casas reales.

²⁸ COLIN Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, 2a edición. Editorial Porrúa S. A. México. 1979, pag's 21 y ss.

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

El instrumento que hiciere referencia a varios inmuebles, debía ser registrado en los libros correspondientes a la ubicación de cada inmueble.

La inscripción debía contener la fecha del instrumento, el nombre del escribano, con la expresión de si era real o público, su número y provincia o el nombre del juez ante quien se hizo el otorgamiento, se anotaban los datos de los otorgantes, su vecindad, calidad del contrato u obligación, señalando si es imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esa clase y las características de los bienes raíces gravados o hipotecados.

Eran considerados bienes raíces las casas, las heredades y otro bienes inherentes al suelo, los censos, los oficios y otros derechos perpetuos que pudieren admitir gravamen o constituir hipoteca.

El documento presentado era calificado e inscrito, constando al calce del mismo la toma de razón hecha por el escribano anotador, que debía contener la ciudad, villa o pueblo, el número, foja y libro en que quedó asentada la inscripción, el lugar, fecha, firma y sello del escribano anotador de hipotecas, cuando actuare un juez receptor, era necesaria además, la firma de testigos de asistencia.

Con los datos mencionados era devuelto el documento al interesado, a fin de que se informara al escribano la toma de razón, quien debía asentarla en el original de la escritura, sin cobro de derechos por dicho concepto.

Cuando se registrara un documento de redención de censo, liberación de hipoteca o fianza, se haría una anotación marginal en el asiento de inscripción correspondiente al gravamen, y en caso de no estar registrada la obligación a liberar, el interesado podía solicitar la inscripción de la liberación del gravamen.

Para la búsqueda de información se llevaría un índice por letras del abecedario, atendiendo a los nombres de los impondedores de hipotecas, de sus deudores o de la ciudad donde se ubicaran los bienes, para que por tres o cuatro medios se pudiera encontrar noticia.

Para castigar los excesos, delitos, omisiones o descuidos del escribano anotador en ejercicio de su oficio, conocerían los jueces de su territorio.

Durante el México independiente siguió rigiendo la legislación positiva española, las Leyes de Indias y demás decretos y cédulas reales dadas durante la colonia, que fueron paulatinamente desplazadas, atendiendo a la situación reinante en el país, que fluctuó entre el federalismo y el centralismo.

Las legislaciones que regularon la materia registral durante ese tiempo, fueron las siguientes:

- La Ley y Arancel sobre el Oficio de Hipotecas, de fecha 20 de octubre de 1853, dictada por Antonio López de Santa Anna, cuyo objeto fue regular la venta del oficio de hipotecas a particulares.

- El decreto dictado por don Benito Juárez, en Veracruz, el día 3 de junio de 1861, a través del cual se estableció la existencia de Oficios de Hipotecas en poblaciones que fueren cabeza de cantón y tuvieren juzgado de primera instancia, en donde el juez se encargara de expedir las escrituras que constituyeran hipoteca especial y expresa, para que se registraran conforme el sistema que utilizaban los anotadores de hipotecas.

El juez debía transcribir todo el documento y debía actuar con testigos de asistencia que dieran fe de la autorización de la inscripción.

En este mismo decreto se incluyeron los artículos 15 y 16 del decreto publicado el 29 de septiembre de 1853, que señalaba que los libros de los oficios públicos de escribanos anotadores de hipotecas debían estar en las casas capitulares, bajo la guarda y custodia de los respectivos ayuntamientos o jueces de paz.

- El proyecto de Código Civil de Zacatecas de 1829, reguló el registro de hipotecas, tomando como antecedente el Código de Napoleón en todo lo tocante al registro de hipotecas y donaciones. A pesar de no ser aprobado, se creó y funcionó el Registro General de Hipotecas, de acuerdo al sistema que se describió en dicho decreto, pero en 1843 se suspendió su funcionamiento.

- El Código Civil de 1870 fué producto de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones, entre ellas la encabezada por don Justo Sierra quien siguió muy de cerca, entre otras legislaciones, el Proyecto del Código Civil Español, elaborado por don Francisco García Goyena.

El Registro Público, se reguló dentro del Código Civil y no como ocurre en otras legislaciones, creando una ley por separado, cuya materia se estableció en el título vigésimo tercero de dicho ordenamiento, reduciendo a su mínima expresión los 416 artículos de la Ley Hipotecaria Española de 1864.²⁹

En la exposición de motivos de este código se señaló que el sistema registral adoptado por la Comisión fué con el fin de hacer mas seguros los contratos y menos probable el ocultamiento de los gravámenes y demás condiciones de los inmuebles.

En el capítulo primero, en relación al registro se contienen las disposiciones generales, encaminadas a cerrar la puerta a los abusos que se pudieren cometer tratándose de actos que carecen de antecedente registral y que por lo mismo requieren de una comprobación especial.

Fue aplicable a este código el Reglamento del título XXIII, de fecha 28 de febrero de 1871.

- El Código Civil de 1884 siguió casi textualmente al anterior, reguló al Registro Público de la Propiedad dentro del título XXIII, integrado por cuatro capítulos, que se referían a las disposiciones generales, a los títulos sujetos a inscripción, al modo de hacerse el registro y a la extinción de las inscripciones, así mismo se estableció que existirían oficinas del Registro Público en los lugares donde hubiere juzgados de primera instancia.

A este código, en materia registral se la aplicó el Reglamento dictado en 1921, que se integró por catorce capítulos que regularon en forma general los requisitos y funciones del personal y la distribución de la oficina, el registro se dividió en secciones atendiendo al contenido de los documentos a inscribir.

²⁹ Diario de Debates de la Cámara de Diputados, año III, Tomo III, No 55. México 22 de diciembre de 1978, pag 4.

El Código Civil vigente fue aprobado el día 1o. de septiembre de 1932, reguló la organización y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad, en el libro cuarto, tercera parte, dividida en diversos capítulos relativos a las oficinas del registro, a los documentos sujetos a inscripción, los efectos legales que produce el registro, el procedimiento para llevarse a cabo los asientos de inscripción y demás anotaciones, de la inscripción de las informaciones de dominio, de las inscripciones de posesión y de la extinción de los asientos.

El Registro Público se organizó sobre nuevas bases, para que produzca diferentes efectos, atendiendo a la naturaleza del acto o contrato que se registre.

Tratándose de otros actos o contratos, la falta de registro hace que no produzcan efectos frente a terceros.

Se establece como principio básico, que la inscripción no convalida actos o contratos que sean nulos; pero a la vez se dispone que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero adquirente de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscrito a menos que resulten claramente del mismo registro, no aplicándose lo anterior a los contratos gratuitos, ni a los actos o contratos que se otorguen violando una ley prohibitiva o de interés público.

Se simplificó la manera de hacerse el registro y se aumentaron los actos y contratos sujetos a inscripción.

Este código ha sido regulado por diversos reglamentos, atendiendo a las diversas reformas sufridas en años posteriores.

El primer reglamento que reguló la materia registral en este código fue el expedido el día 21 de junio de 1940, se integró por ocho títulos, el primero de ellos dentro de las disposiciones generales se dispuso la organización del Registro Público, los requisitos y funciones que debía cubrir su personal, así como las sanciones a que se hicieren acreedores.

En cuanto al procedimiento de inscripción de los títulos, se continuó con el sistema de libros.

Dentro del título segundo se reguló el registro de documentos relativos a los inmuebles, el capítulo primero señala las características de las inscripciones en general, de las inscripciones en la sección primera que se dividió por letras de la A a la C.

En la sección primera letra "A" solo se inscribían las escrituras, en la letra "B" los documentos privados debidamente ratificados ante las personas que determine la ley, y en la letra "C" las resoluciones judiciales y demás documentos públicos que requieran de inscripción, además de encuadernarse una copia de los documentos de este tipo.³⁰

En la sección segunda se inscribían los actos relativos a gravámenes y limitaciones de dominio, además de hacerse una anotación marginal en la partida correspondiente al inmueble, en la sección primera o de propiedad, la cancelación de dichos asientos se hacía por anotación marginal, en la partida correspondiente al gravamen.

En el título tercero se establece el procedimiento para el registro de muebles, que se inscriben en la sección tercera.

El título cuarto señala el procedimiento para la inscripción de personas morales en la sección cuarta.

El título quinto se refiere a las anotaciones, rectificaciones y extinción de las inscripciones.

El título sexto reguló la sección quinta que comprendía el archivo, la expedición de certificaciones de asientos que constaran en el registro y de los índices.

El título séptimo establece el procedimiento de ratificación de documentos privados ante el registrador.

³⁰ COLIN Sánchez, Guillermo. Op cit pag 114.

El título octavo establece el funcionamiento de la oficialía de partes del Registro Público de la Propiedad.

- Por reforma al Código Civil vigente, de fecha 28 de diciembre de 1973, se modificó el artículo 3018, actualmente 3016, que se refiere a lo que conocemos como aviso preventivo, que establece la prelación entre los diferentes documentos, relativos a una finca para su inscripción.

- Otra reforma sufrida en relación a la materia registral a ese código, fué la del día 3 de enero de 1979, por la que se abrogó todo el título referente al Registro Público de la Propiedad, en relación al procedimiento de inscripción del sistema de libros que cambia al procedimiento de inscripción en folio real, con lo cual se trata de facilitar el manejo de la información, haciendola más ágil, ya que la inscripción al ser un extracto del contenido del documento y del acto a inscribir, tal como se venía haciendo, pero con la ventaja de que en un solo documento se contiene la historia del inmueble y su situación actual, como su titular, gravámenes, limitaciones, próximas operaciones a celebrar, etc.

También se instituyó el folio real para los muebles y las personas morales civiles.

- Nuevamente es reformado el Código Civil, en materia registral, el día 7 de enero de 1988, por el que se modifica la fracción III del artículo 3005, que se refiere a los documentos privados, firmados ante dos testigos, debidamente ratificados ante notario, juez competente o registrador, en los que consten operaciones sobre constitución o transmisión de la propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles, cuyo valor de avalúo no exceda del equivalente a 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, al momento de la operación.

Se amplió el artículo 3016, relativo al aviso preventivo y se reformaron los artículos 3046 al 3058 que regulan sistemáticamente el procedimiento de inmatriculación, agregando el desafortunado procedimiento de

inmatriculación de un inmueble por resolución del Director General del Registro Público que determine que ante él se acreditó la prescripción de un inmueble y por ende se adquirió la propiedad o la inscripción de la posesión apta para prescribir.

- El Reglamento del Registro Público de la Propiedad que rige actualmente es el publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de agosto de 1988.

CAPITULO CUARTO

PROCEDIMIENTO PARA LA INSCRIPCION DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO DE PUBLICO DE INMUEBLES.

I.- CONCEPTOS.

REGISTRO:

Cabe distinguir dos acepciones de la palabra registro:

Se entiende por registro la nota, asiento o inscripción que se hace en el folio correspondiente; y

La institución jurídica, dependiente de la Secretaría de Gobierno de la Administración Pública del Distrito Federal,³¹ que tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos que se refieren a los bienes sujetos a inscripción, cuyo efecto es proporcionar seguridad jurídica a dichos actos produciendo efectos frente a terceros.

REGISTRO PUBLICO INMOBILIARIO:

Tiene por objeto dar publicidad a los actos jurídicos que sobre inmuebles se operan, proporcionando certeza respecto de la propiedad, posesión y gravámenes o limitaciones de dominio de los mismos y como consecuencia, seguridad jurídica a los actos celebrados, produciendo el fácil tráfico de los inmuebles.

³¹ Por reformas a diversos artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 25 de octubre de 1993, se incorpora a la Federación al Distrito Federal, dándole un tratamiento de entidad federativa, con órganos de gobierno y poderes propios, quitándole su naturaleza tradicional de departamento administrativo, en aras de dotarle de una mayor autonomía legislativa, judicial y político-administrativa, por lo que al efecto, los días 26 de julio y 30 de diciembre de 1994 se publican en el Diario Oficial de la Federación el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, además del Código Financiero del Distrito Federal, éste último publicado el día 31 de diciembre de 1994.

FOLIO REAL DE INMUEBLES:

Es el documento oficial que contiene los elementos que identifican la finca, así como los asientos relacionados con los actos jurídicos sujetos a inscripción que sobre ellos se realicen.

El folio real de inmuebles se compone de cuatro partes:

La carátula, es la parte que contiene las características que describen el inmueble en cuestión, el rubro deberá contener la mención de ser folio real de inmuebles, la firma de autorización del Director General del Registro Público de la Propiedad, el número que le corresponda, los antecedentes de libro, en su caso y si se tiene el número catastral que le corresponda, según lo establece el artículo 3061 del Código Civil vigente y los artículos de su Reglamento vigente.³²

En la primera parte del folio se asientan las inscripciones de propiedad y demás derechos reales.

En la segunda parte inscriben los gravámenes y demás limitaciones de dominio.

En la tercera parte del folio se encuentran las anotaciones preventivas y notas de presentación, a que se refieren los artículos 3016 y 3043 del Código Civil vigente.³³

FINCA:

Es la unidad básica registral para el registro inmobiliario, se entiende por finca el suelo y las construcciones adheridas a él ubicadas en el Distrito Federal.

³² Para los efectos, se entiende por Reglamento vigente, al Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de agosto de 1988.

³³ LOZANO Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos, 5a edición., Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C. México 1990, pag's 500 y 501.

II.- INGRESO DEL DOCUMENTO AL REGISTRO.

El procedimiento para la inscripción de un documento, se encuentra regulado en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad vigente.

El artículo 32 de dicho ordenamiento señala:

"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."

La presentación de esta solicitud tiene dos efectos, el primero es que sirve como medio de prueba para acreditar la prelación y el segundo es un medio de control del documento a inscribir.³⁴

El principio de prelación en materia registral determina que el que es primero en registro es primero en derecho.

El artículo 3013 del Código Civil señala:

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

y el artículo 3015 establece:

"La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción..."

³⁴ PEREZ FERNANDEZ del Castillo, Bernardo. Op cit, pag 115.

La solicitud de entrada y trámite deberá contener el nombre del solicitante, ya que establece el artículo 3018 del Código Civil que la inscripción o anotación de los títulos en el Registro, puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar o por el notario que haya autorizado la escritura.

Se deberá señalar la ubicación del inmueble de que se trate, la naturaleza del acto, el número del folio y el pago de derechos por la inscripción, ya que existe un sistema de prepago, antes de prestar el servicio.

Al ingresar la solicitud se le agregará el número de entrada, que será por riguroso orden progresivo, la numeración se iniciará cada año del calendario, sin que por ningún motivo este permitido emplear para documentos diversos el mismo número, aún cuando este se provea de alguna marca o signo distintivo, salvo que se trate de un mismo instrumento, se agregará la fecha y hora de presentación, el área a la que se turne el documento, el nombre del registrador, fecha de calificación del documento y si es el caso, causa de suspensión o denegación del servicio, la expresión de haber sido cancelado el asiento y la fecha de la cancelación, cuando proceda, y demás observaciones.

La solicitud de entrada y trámite se presentará por cuadruplicado, en cada uno de los tantos constara el sello que señale que se han cubierto los derechos correspondientes, uno de los tantos se quedará en la tesorería del Distrito Federal, el segundo de ellos será para integrar el folio diario de entrada y trámite, que se lleva en la sección de Oficialía de Partes del Registro Público y servirá como prueba de que el documento fue presentado y ordenado conforme al número de entrada, el tercer tanto acompañará al documento durante todas las fases del procedimiento de inscripción, el último de los tantos será para el solicitante para que dado el caso pueda pedir informes o aclarar datos respecto de su documento y finalmente canjearlo por el documento inscrito.

III.- DISTRIBUCION DE LOS DOCUMENTOS DENTRO DEL REGISTRO.

Una vez que la solicitud a cubierto los requisitos de presentación, el documento se turna al área correspondiente para su inscripción.

El documento a inscribir será de los que señala el artículo 3005 del Código Civil, que establece que solo se registrarán los testimonios de las escrituras, actas notariales u otros documentos auténticos, las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica y los documentos privados que en esta forma fueren validos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez 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 impreso el sello respectivo, estos dos últimos documentos previo pago de los requisitos fiscales se presentarán por duplicado. El duplicado se encuadernará y archivará.

Tratándose de documentos que provengan de otra entidad federativa o del extranjero solo se inscribirán si tienen el carácter de inscribibles.

Los documentos redactados en idioma extranjero debidamente legalizados deberán ser previamente traducidos por perito oficial y protocolizarse ante notario.

IV.- CALIFICACION DEL DOCUMENTO PARA SU REGISTRO

Entregado el documento al registrador procederá a su inmediata calificación, teniendo un plazo de 5 días para emitir su dictamen de procedencia, suspensión o denegación de la inscripción.

El artículo 14 del Reglamento señala que son atribuciones del registrador, realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido atendiendo a su legalidad, en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables, determinarán la

cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir, darán cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación, ordenarán bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizándolos con su firma, deberán cumplir con las demás disposiciones legales, además de las que le transmita el Director General.

Procederá la suspensión del registro en los casos de omisiones o defectos subsanables en breve plazo y la denegación por causas insubsanables.

Son causas insubsanables; la presentación al registro de un título que no sea de los que deben inscribirse o anotarse, la presentación de un documento que no revista las formas extrínsecas que establece la ley, la exhibición del documento en el que los funcionarios ante quien se otorgó, ratificó o rectificó, el acto o hecho jurídico no hicieron constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de estos o cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público.

Se puede suspender la inscripción cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro, 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 cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada y por último cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento, de acuerdo con el Código u otras leyes.

Si de la calificación fundada y motivada resulta la suspensión o denegación del servicio, el documento será turnado al área jurídica, para que esta nuevamente califique el documento y determine si confirma o revoca la calificación del registrador. (fracciones III y IV del art 8 del Reglamento).

Es conveniente que se solicite se haga la anotación preventiva en el folio correspondiente, para no perder la prelación, cuando no se este dentro de los supuestos de preferencia a que se refiere el artículo 3016.

La notificación del envío del documento al área jurídica, será por el boletín registral de la Gaceta de Gobierno del Distrito Federal, a partir del día siguiente a la fecha de publicación, el interesado cuenta con 10 días hábiles para aclarar o subsanar cualquier omisión.

Si de la resolución del área jurídica se revoca la calificación del registrador, será enviado nuevamente el documento al registrador para que ordene la inscripción y la autorize con su firma. En el supuesto de que el área jurídica confirme la calificación del registrador por el que deniega o suspende la inscripción, el interesado podrá allanarse a la resolución y recoger su documento en Oficialía de Partes, previo pago de los derechos correspondientes, contando el interesado con 30 días naturales siguientes a la publicación del envío del documento a salida sin registro o interponer en un plazo de 5 días hábiles el recurso de revocación.

V.- ELEMENTOS DE LA INSCRIPCION.

En el Registro de la Propiedad Inmueble se registrarán los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles; la constitución del patrimonio familiar; los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de 6 años y aquellos en que haya anticipos de rentas por mas de 3 años y los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.(art 3042 del Código Civil).

Se anotarán preventivamente en este registro, las demandas relativas a la propiedad de inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos; el mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor; las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos; las providencias judiciales que

ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de inmuebles o derechos reales; los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador; las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con el art 2852; el decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles y cualquier otro tipo que sea anotable de acuerdo al Código Civil u otras leyes aplicables.(art 3043 del Código Civil).

Cuando se presente un título por el cual se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio o la posesión originaria y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá adjuntarse un certificado por los veinte años anteriores sobre los gravámenes o limitaciones que afecten la finca. El término de vigencia de dicho certificado será de 30 días naturales, contados a partir de su fecha de presentación al Registro y se prorrogará, siempre que se haya dado el segundo aviso preventivo dentro del término que establece el artículo 3016.

Salvo los casos de inmatriculación, todo documento hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando el último antecedente de inscripción.

La primera inscripción que se haga de una finca será de dominio o de posesión.

Se considera como una sola finca, la perteneciente a una persona, comprendida dentro de los mismos linderos; la perteneciente a varias personas en copropiedad; la edificada que teniendo dos o más vías de acceso, se identifique con números o letras diferentes, pero constituye en su interior una unidad continua y la edificada que perteneciendo a un mismo dueño, tenga entradas diferentes para dar acceso a los departamentos altos o bajos.(art 55 del Reglamento).

No se considerará como una sola finca, las contiguas que en virtud de diversas adquisiciones llegaren a pertenecer al mismo dueño, si cada una tiene su propio folio real y las sujetas a régimen de propiedad en condominio.(art 56 del Reglamento).

Cuando se haya obtenido permiso para la división de una finca, se asignarán en el Registro folios nuevos para cada una de las resultantes, señalando como antecedente el folio matriz y en el caso de fusión, se cancelaran los folios originales y se asignará uno nuevo a la finca resultante, en todos los casos, los asientos que se encuentren vigentes se trasladarán a los folios nuevos.

Cuando el titular registral de un predio solicite se asiente lo que el ha edificado en una finca de su propiedad, lo podrá hacer mediante declaración de voluntad manifiesta en escritura pública, siempre que se acredite la propiedad de la construcción; mediante información ad perpetuam o por declaración ante notario de quien enajena o grave, siempre que exista un documento que así lo acredite.

Se inscribirán en la primera parte del folio real de inmuebles las inscripciones de dominio o de posesión originaria; las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias; así como el cumplimiento de las mismas llegado el momento; las ventas con reserva de dominio a que se refiere el art 2312 del Código Civil, haciendo referencia expresa al pacto de reserva; y los fideicomisos en los que el fideicomitente no se reserve expresamente la propiedad del bien fideicomitado. (art 61 del Reglamento).

Entre los actos destinados a ocupar la segunda parte del folio, se consignarán además de los gravámenes y limitaciones de dominio, los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento con las prevenciones que establece el Código Civil; los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve expresamente la propiedad del inmueble fideicomitado; la prenda de frutos pendientes, el nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones que señalan los artículos del 2921 al 2923, que se refieren al capítulo de la hipoteca voluntaria; la constitución del patrimonio de familia y las afectaciones a que de lugar la aplicación de la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate, se asentarán con el nombre que se les de en el documento y si no tiene ninguno, así se hará constar, además de los datos que según el documento lo determine o limite.

Tratándose de hipotecas, se consignará la obligación garantizada, la época en la que podrá exigirse su cumplimiento, su importe o la cantidad máxima asegurada, cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado, los réditos si se causaren y desde cuando empiezan a correr.

Los asientos de inscripción deberán contener la naturaleza, situación y linderos, superficie, delegación en la que se ubiquen, nombre del predio, si lo tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio, la calle y número, el lote, la manzana, código postal y número de cuenta catastral de los inmuebles objeto de inscripción, según consten en el documento.

Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o la numeración de las fincas, los titulares registrales podrán solicitar la modificación en el folio correspondiente, mediante constancia que expidan las oficinas de Catastro.

Se deberán asentar los nombres de las personas físicas o morales en cuyo favor se haga la inscripción y el de aquellos de quienes procedan los bienes, cuando el título exprese la nacionalidad y demás datos generales de los otorgantes, deberán figurar en la inscripción, los nombres propios se consignarán literalmente, sin que este permitido a los registradores, ni aun por acuerdo de las partes que no conste en documento auténtico, se podrá añadir o modificar alguno, salvo resolución judicial o de acuerdo al procedimiento establecido en el reglamento para la corrección de inscripciones.

Los asientos se practicarán sin borraduras, testaduras o alteraciones, cuando se advierta alguna equivocación, antes de firmar el asiento, se procederá a su enmienda, mediante un nuevo asiento, haciéndose mención de lo que se corrige o cancela.

Cuando el acto se haya celebrado por medio de representantes, se hará constar la comprobación de la personalidad, de tal manera que pueda apreciarse por terceros que fue suficiente para la validez del acto.

Todos los requisitos antes mencionados podrán omitirse cuando ya consten en otros asientos, haciéndose referencia al que los contenga.

Acto seguido de la práctica de un asiento, deberá firmarse por el registrador y se anotará al calce del documento que lo motivo, el número de folio correspondiente, y la parte del registro donde se haya hecho, así como la fecha, la nota correspondiente será firmada por el registrador y se le imprimirá el sello del Registro.

VI.- RECTIFICACION DE LOS ASIENTOS REGISTRALES.

La rectificación de los asientos por causa de error material o de concepto, solo procede cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción.

Existen dos tipos de error, señalados al efecto en los artículos 3024 y 3025 del Código Civil.

Se entenderá que existe error material cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción, ni de alguno de sus conceptos.

Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título, se altere o varíe el sentido, ya sea porque el registrador se ubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en el consignado o por cualquier otra circunstancia.

De lo anterior se desprende que el error material es accidental, no varía la esencia de la inscripción y la enumeración que señala el artículo 3024, es solo ejemplificativa, más no limitativa, pero tratándose del error de concepto, este sí varía su sentido, produciendo el efecto de proporcionar una información falsa de lo que consta en el documento.

Los errores de concepto solo podrán rectificarse con vista de los documentos por los que se realizó la inscripción, de los protocolos, expedientes o archivos de los que procedan.

Tratándose de los errores de concepto, solo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados que conste en documento auténtico, a falta de consentimiento unánime de los interesados, la rectificación solo podrá efectuarse por resolución judicial.

El concepto rectificado surtirá efectos a partir de la fecha de su rectificación.

En caso de que el registrador se oponga a la rectificación o a firmar la inscripción que en su momento omitió, se podrá interponer el recurso de inconformidad ante el Director General de Registro Público de la Propiedad, el cual se sustanciará ante la Oficina Jurídica.

VII.- DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD.

No existe un ordenamiento legal que regule el procedimiento para la solución de controversias que se susciten entre el Gobierno del Distrito Federal y sus gobernados, todo procedimiento contra una resolución administrativa emitida por una autoridad local es regulada en la materia o figura respectiva, este es el caso del procedimiento de interposición del recurso de inconformidad.

Procede el recurso de inconformidad contra resoluciones del registrador que suspenden o deniegan el servicio registral; contra resoluciones que suspenden el servicio por error en la cotización de los derechos pagados a la Tesorería del Distrito Federal por la prestación del servicio, por negativa o negligencia del registrador para realizar la rectificación de un asiento.

El escrito por el que se interponga el recurso se presentará en la Oficialía de Partes por duplicado, acompañado de la solicitud de entrada y trámite, señalando todos los datos que identifiquen al documento que se le denegó o suspendió el servicio, se enviará al área Jurídica ante la que se instrumentará y se turnará al Director General para que éste o la persona que designe, emita su resolución ya sea negando o reponiendo el procedimiento de inscripción.

Al efecto el artículo 115 del Reglamento señala:

"Si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará entrada al recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director General ... y ordenará a instancia del recurrente, que se practique la anotación preventiva a que se refiere el

artículo 3043 fracción V del Código Civil, todo lo cual se publicará en la sección de la Gaceta, relativa al boletín registral."

y el artículo 116 señala:

"El Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación a que se refiere el artículo anterior. El Director General resolverá el recurso dando por terminada la instancia."

No es obligatorio agotar el recurso de inconformidad para acudir a los Tribunales del fuero común para atacar la resolución del registrador del área jurídica por la que se niegue el servicio registral.

VIII.- PRINCIPIOS REGISTRALES INMOBILIARIOS.

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, siendo una creación técnica para la comprensión de los efectos que produce el registro, al encontrarse entrelazados en el procedimiento registral tan complejo.

Roca Sastre citado por el profesor Luis Carral y de Teresa³³ señala que los principios registrales son una serie sistemática de directrices de las bases fundamentales y una sistematización del ordenamiento jurídico registral.

Jerónimo González, también citado por el mismo autor, señala que es una técnica jurídica elaborada para estudiar y entender la disciplina estudiada y sirve para resolver problemas concretos.

A.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

El Registro Público se creó para dar seguridad jurídica a los terceros a través de la publicidad de los actos sujetos a inscripción.

La publicidad tratándose de inmuebles se dá a través de la inscripción del acto en el registro de inmuebles.

³³ CARRAL y de Teresa, Luis. Op cit pag 241.

Esta institución es útil, ya que sirve para informar la situación jurídica de un inmueble, para saber quien es su titular, los gravámenes o limitaciones de dominio que pesan sobre el, evitando así la ya mencionada prueba del diablo de la propiedad.

La publicidad se da de dos formas:

Publicidad material .- Esta concebida como los derechos que otorga la inscripción, que son : La presunción de existencia del derecho o apariencia jurídica , y oponibilidad frente a otro derecho que no este inscrito, lo anterior de fundamenta en el artículo 3007 del Código Civil al señalar que los documentos que conforme al código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros, quienes si podrán beneficiarse con ellos.

El artículo 3009 del mismo ordenamiento señala que el Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe a título oneroso, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la nulidad provenga del mismo registro.

Publicidad formal.- Consiste en la posibilidad de obtener del Registro las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como consultar personalmente, sin acreditar interés jurídico, los libros, folios y demás documentos en que existan los registros relativos a la finca en cuestión.

B.- PRINCIPIO DE LEGITIMACION.

Por este principio se otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

El licenciado Carral y de Teresa señala que lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, es genuino y verdadero, lo legitimado es lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad y exactitud que le concede mayor eficacia jurídica.

La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria.

La legitimación ordinaria se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica.

La legitimación extraordinaria se presenta cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho, ni respeta la esfera jurídica de otro, la ley legitima ese acto en virtud de la apariencia jurídica.

El artículo 3010 del Código Civil señala que el derecho registrado se presume que existe y pertenece a su titular en la forma que expresa el asiento, se presume también que el titular de esa inscripción de dominio o posesión, tiene la posesión física del inmueble inscrito.

La legitimación nace con el asiento o anotación, de tal suerte que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo asentado, creando una presunción iuris tantum, que puede convertirse en iuris et de jure, cuando se trate de actos que afecten los derechos del tercero registral adquirente a título oneroso, de buena fe.

C.- PRINCIPIO DE ROGACION.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte legítima, nunca es de oficio, siendo potestativa cuando se desea que el acto surta efectos frente a terceros (erga omnes).

El interés jurídico del titular para inscribir no es excluyente del de otras personas, ya que lo puede hacer quien acredite interés legítimo del derecho que se va a inscribir o anotar, el notario que haya autorizado la escritura y demás personas que por disposición de la ley así lo determine.

Iniciado el procedimiento de inscripción, el interesado puede desistirse de la tramitación y el registrador estará obligado a devolver el documento, previo pago de los derechos correspondientes.

D.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Para que pueda existir alguna modificación en un asiento registral, es necesaria la voluntad del titular del derecho inscrito o de la persona que legalmente lo represente, por lo que nadie puede ser dado de baja en el registro sin su consentimiento tácito o expreso a menos que una disposición legal ordene lo contrario.

El cambio o modificación de los asientos se genera por un acto jurídico por el que se cree, transmita, modifique o extinga un derecho real inscrito.

E.- PRINCIPIO DE PRELACION O PRIORIDAD.

Por este principio se otorga seguridad a la inscripción.

La fecha de presentación del documento al Registro, determinará la preferencia y rango del documento ingresado.

Este principio establece que el que es primero en registro es primero en derecho.

Por tanto se da la impenetrabilidad registral, decir que dos derechos no pueden al mismo tiempo tener un mismo lugar y grado de preferencia, pueden coexistir derechos iguales respecto de diferente titular, pero no con la misma prioridad.

El artículo 3017 señala que la inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado preventivamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación se produjo.

El artículo 3016 del Código Civil establece los efectos que producen las notas de presentación del primer y segundo aviso preventivo.

La anotación preventiva judicial se da siempre que existan juicios contradictorios sobre la propiedad o posesión de un inmueble, que surte efectos frente a terceros adquirentes de dicha finca, corriendo los riesgos del resultado del juicio.

F.- PRINCIPIO DE CALIFICACION O LEGALIDAD.

Todo documento al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro del procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador, dicha calificación concurre con la notarial o judicial, en su caso.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad y dentro del plazo señalado por la ley, lo realiza en forma personal e independiente de acuerdo a su conocimiento jurídico.

Además de determinar si un derecho es inscribible o anotable, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, el registrador verificará que el documento cubra las formas extrínsecas así como el pago de impuestos y derechos correspondientes en su caso.

G.- PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

Para que produzca efectos un asiento, debe constar en el folio real o libro correspondiente.

H.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Este principio tiene por objeto determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.

I.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Las inscripciones de propiedad se realizan dentro de una secuencia o concatenación entre transmisiones y adquisiciones, sin que exista ruptura de continuidad, entre los dueños de dicho predio, por lo que no puede transmitirse o gravarse, lo que no se encuentra previamente inscrito, pero existe un excepción a este principio, la inmatriculación, que será tratada en el siguiente capítulo

CAPITULO QUINTO

LA INEFICACIA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

I.- DEFINICION DE INMATRICULACIÓN.

La figura de la inmatriculación se encuentra definida en el artículo 3046 del Código Civil vigente, de la siguiente forma:

"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..."

Como se puede observar es el ingreso por primera vez de un inmueble al sistema de publicidad de los actos o hechos jurídicos que sobre el se efectuen.

La primera inscripción será necesariamente de la posesión o propiedad que se tenga sobre el inmueble a inmatricular .

El sistema registral mexicano tiene un carácter declarativo tratándose de derechos que recaen sobre inmuebles, los cuales nacen y se perfeccionan fuera del registro, para producir efectos frente a terceros, en forma positiva o negativa, es decir que la inscripción les beneficie o perjudique.

Algunos autores como el licenciado Sánchez Medal ³⁶ han señalado que por inmatriculación también se puede entender, como la asignación de un folio real, numerado progresivamente, a un inmueble que se encontraba matriculado en el sistema de libros desarrollado antes de 1980, en virtud de un hecho o acto jurídico que el titular registral realizara después de esta fecha.

³⁶ SANCHEZ Medal, Ramón. Op cit , pag 474.

Es decir, se actualizaría la operación que sobre el inmueble se realizara, para integrarla al sistema de folio que sustituye su antecedente en libros.

Para ampliar este punto se cita al efecto la opinión del profesor Sánchez Meda, que en su libro *De los Contratos Civiles* señala lo siguiente:

"LA INMATRICULACION DE INMUEBLES SIN ANTECEDENTES REGISTRALES. *En un sentido amplio pudiera entenderse por inmatriculación de un determinado bien raíz, su anotación por vez primera en el 'folio real' o 'folio de derechos reales' que establece para cada finca el nuevo sistema registral. De acuerdo con esta primera y lata acepción de la palabra inmatriculación a partir de enero de 1979 en que empezaron a regir las reformas al Código Civil en materia de Registro Público de la Propiedad y el entonces nuevo Reglamento del propio Registro, muy pronto sustituido por el actual de 1980, toda primera inscripción de un determinado inmueble que se haya hecho o se haga en lo futuro, sea para anotar una transmisión de propiedad o una constitución de hipoteca o de otro derecho real, a dado lugar o dará lugar, según el caso, a que se abra para ese bien inmueble su correspondiente folio real y de esa manera se inmatricule e incorpore al nuevo sistema de registro.*

*Los inmuebles que hasta la fecha y a partir de enero de 1979, no hayan tenido ninguna operación traslativa de propiedad o de otros derechos reales, seguirán sin esa inmatriculación, es decir, sin estar incorporados todavía al nuevo sistema registral, pero sus respectivos asientos registrales y sus correspondientes antecedentes registrales continuarán en pleno vigor, en espera de ser incorporados algún día, en el que se lleve a cabo una operación de traslación de dominio o de otro derecho real respecto de los mismos para que se les abra su respectivo folio real y se incorpore así al nuevo sistema de registro. A esta inmatriculación se refería el art 3o transitorio del anterior Reglamento de 1979".*³⁷

³⁷ Esta opinión se justifica porque como ya se señaló nuestro sistema registral tiene como antecedente la Ley Hipotecaria Española de 1861, desde el nacimiento del Registro Público de la Propiedad en México en 1871 que siguió un sistema de inscripción en libros hasta 1978 y a partir de 1979 otro, que es el actual, el sistema de inscripción en folios, siguiendo los lineamientos de la Ley Hipotecaria Española de 1946, que es la vigente, en la que se define a la inmatriculación, como la inscripción de una finca en el sistema de folio, tomando en cuenta que por esa fecha todavía no se definía a la inmatriculación en nuestro Código, ya que surge a raíz de las reformas hechas a esta materia en 1979.

Esta opinión no puede ser aceptada porque la definición del Código Civil sobre la inmatriculación es clara, no debe existir antecedente registral, y en este supuesto ya existen los datos en libros, que identifican al inmueble e informan su historia, no sería correcto interpretar así este último criterio ya que con ello se llegaría al absurdo de someter esos actos al procedimiento que para el efecto de inmatricular establece el Código Civil y su Reglamento.

Lo que ocurre en este caso, es la matriculación del inmueble, a través de la asignación de un folio real numerado, dentro del sistema de folio de inmuebles que se implantó y que funciona a partir de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1979.

II.- PROCEDIMIENTOS DE INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVO, REGULADOS A PARTIR DE 1979 HASTA 1988.

Además del cambio del procedimiento de inscripción a folios, se creó la figura de la inmatriculación administrativa concurrente con la información de dominio o de posesión que ya se tramitaba judicialmente, con el fin de dar agilidad a la publicidad de la propiedad y posesión sobre inmuebles no inscritos.

Los legisladores que aprobaron la creación de esta figura consideraron, como siempre, cuestiones políticas y no jurídicas, por las que se puede observar una falta de técnica jurídica, ya que se creó un procedimiento paralelo al judicial pero sin mayor trascendencia ya que se establecía que las resoluciones del Director del Registro Público nada prejuzgaban sobre derechos de propiedad o posesión sobre los inmuebles inscritos por inmatriculación administrativa

Es conveniente citar la exposición de motivos que se tuvieron en cuenta para la aprobación de estas reformas al Código Civil.

"...La multitud de predios no incorporados al Registro Público presenta aspectos negativos que es necesario encarar, si se pretende erradicar toda irregularidad que sea fuente generadora de inseguridad jurídica, falta de planeación urbana y evasión fiscal.

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

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

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

"Art 3047.- El que hay poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniendolo no sea inscribible por defectuoso, sino está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscritos en el Registro Público los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido la posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.³⁹ A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no estan inscritos y otro relativo al estado actual de la finca en el catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

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

³⁹ Este procedimiento nunca se estableció, y se interpretaba que el artículo 927 del ordenamiento adjetivo que se refería a las informaciones Ad Perpetuum, dentro de los procedimientos de jurisdicción voluntaria, era el reglamentario de este artículo sustantivo.

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

No se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente, por tres veces, de tres en tres días, en un periódico de amplia circulación y en el Boletín del Registro Público.

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

Para la inmatriculación de un inmueble mediante la inscripción de la posesión originaria que reúna los requisitos para prescribir, aún antes de cumplirse el tiempo establecido en la ley, se instrumentaba el procedimiento ante la misma autoridad judicial, conforme a los artículos 3048 y 3050 del Código Civil.

"Art 3048.- El que tenga una posesión apta para prescribir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente, ante quien la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

A la solicitud acompañará los documentos que se mencionan en la parte final del párrafo primero del artículo anterior.

La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 3047.

Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión.

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

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

"Art 3050.- Transcurridos cinco años desde que se practicó la inscripción sin que en el Registro Público aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobado, este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro Público la inscripción de dominio correspondiente."

Para la inscripción de la resolución judicial emitida de conformidad a la exhibición de un título fehaciente que tuviere una antigüedad superior a los cinco años, se debía acompañar a la promoción, además de la titulación:

- a) Certificado del Registro Público que acredite que el bien de que se trata no está inscrito;
- b) Las boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial;

En la mencionada promoción deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor, en su caso.

La solicitud de inscripción se publicará en el boletín del Registro Público y en uno de los periódicos de mayor circulación, por tres veces, en cada uno de ellos, con intervalos de diez días.

Se citará a los colindantes, a las personas que figuren en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial como causantes, así como al poseedor, cuando exista.

Debe transcurrir un plazo de treinta días a partir de la última publicación, sin que haya oposición, si hubiere oposición se suspenderá el procedimiento, y esta se substanciará conforme al Código de Procedimientos Civiles.

Como se observa estos procedimientos se instrumentaron para ser ventilados ante la autoridad judicial, pero conforme a la interpretación que se le dió al artículo 3053 del Código Civil se creó el procedimiento de inmatriculación administrativa.

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

"Art 3054.- Los interesados en la inmatriculación además de satisfacer los requisitos que señale el Reglamento, deberán acreditar a juicio del Director del Registro Público que les asiste derecho para obtenerla."

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

"Art 3057.- La resolución del Director del Registro Público que ordene la inmatriculación además de expresar los fundamentos en que se apoya, deberá comprender la siguiente advertencia:

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

"Art 3056.- La inmatriculación una vez hecha no podrá modificarse o cancelarse, sino mediante determinación judicial contenida en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público."

El procedimiento de inmatriculación que debía llevarse ante la autoridad administrativa se establecía en el Reglamento del Registro Público, dentro del capítulo IX, titulado "de la inmatriculación", que establecía en el artículo 190 que dicho procedimiento de inmatriculación de inmuebles establecido en el capítulo IV del Código Civil se debían observar las disposiciones de los artículos siguientes:

"Art 191.- El interesado en la inmatriculación de un inmueble, ocurrirá ante el Director del Registro Público de la Propiedad mediante solicitud escrita en la cual expresará:

I.- Su nombre, nacionalidad y domicilio;

II.- El título documental correspondiente al inmueble que se pretende inmatricular;

III.- La ubicación, medidas, colindancias, superficie y demás datos que permitan la plena identificación del inmueble de que se trate, y

IV.- Los nombres y domicilios de los colindantes."

"Art 192.- A la solicitud a que se refiere el artículo anterior, deberán anexarse:

I.- El título documental a que se refiere la fracción II del artículo anterior;

II.- El comprobante de que el inmueble de que se trata, se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;

III.- El plano catastral expedido por la Dirección correspondiente al Departamento del Distrito Federal, o en su defecto plano autorizado por profesional con título registrado; y

IV.- Certificado de no inscripción del inmueble de que se trate, en el Registro Público de la Propiedad, expedido con una anterioridad no mayor de noventa días."

"Art 193.- Con la solicitud y documentos anexos a ésta, el Director del Registro Público de la Propiedad iniciará un expediente numerado."

"Art 194.- Formado el expediente, se ordenará la publicación de un extracto de la solicitud y de los datos complementarios, por dos veces, con intervalos de diez días hábiles, en el Boletín Registral, por cuenta del interesado. Además se girará oficio con copia del extracto, al titular de la Delegación de

ubicación del inmueble, para su fijación en los tableros de avisos de la misma y en lugar visible de aquél.

Cuando el Director del Registro lo estime necesario podrá también ordenar la publicación del extracto por otros medios."

"Art 195.- Una vez recibidas las constancias de publicación del extracto a que se refiere el artículo anterior, el Director del Registro resolverá sobre la inmatriculación solicitada, dentro de los treinta días hábiles siguientes."

"Art 196.- Si por causas imputables al interesado se interrumpiera el procedimiento durante más de sesenta días hábiles, este quedará sin efecto, sin perjuicio de poder iniciar uno nuevo."

"Art 197.- Si durante el procedimiento se formulare oposición por algún interesado, se dará por terminado aquél y se reservará al opositor sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda."

"Art 198.- La resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que niegue la inmatriculación, será impugnada ante el tribunal que corresponda.""

El licenciado Francisco Lozano Noriega⁴⁰ comenta lo siguiente, en relación con los artículos ántes transcritos:

"... alguna cosa que es importante hacer notar es que el nuevo sistema de registro, contiene un capítulo que se refiere a la inmatriculación, que esta integrado por los artículos del 3046 al 3058. Convendría solamente detenerse en la inmatriculación administrativa, porque de acuerdo con el artículo 3054 a juicio del Director del Registro Público, los interesados en la inmatriculación, pueden acreditar el derecho que les asiste para hacerla, pero tal inmatriculación por resolución del Director del Registro Público, nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor de los solicitantes o de terceros, en los términos del artículo 3055, y por último la inscripción misma debe de tener una anotación que diga: Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión en favor del solicitante o de terceros.

⁴⁰ LOZANO Noriega, Francisco. Op cit pag 's 501 y ss.

Por lo que realmente no nos explicamos el beneficio de esta inmatriculación, que puede dar origen a una doble titulación."

Para justificar las atribuciones otorgadas al Director del Registro Público respecto de este procedimiento de inmatriculación administrativa, el licenciado Colin Sánchez,⁴¹ quien fuera Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, durante ese período, señala lo siguiente:

"Tomando en consideración las funciones que cotidianamente lleva a cabo el Registro Público de la Propiedad, se deriva un amplísimo margen que permite detectar el grave problema de la multiplicidad de inmuebles que permanecen en la clandestinidad, todo ello con las graves implicaciones que esto produce en el desenvolvimiento de la vida social cotidiana.

Al respecto, es conveniente tener presente que los oficios de hipotecas instituidos durante la etapa Colonial, en nuestro medio, tuvieron como finalidad no solamente crear un amplio margen de seguridad para evitar el fraude que se presentaba a menudo en torno a la compraventa de bienes, sino también y para complementar lo anterior, integrar un completo inventario de la riqueza inmueble, dados los múltiples beneficios que esto reporta.

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.

En nuestra legislación se conservan las formas ancestrales que fueron ideadas para resolver, en parte, situaciones como las antes mencionada, de tal manera que atendiendo a lo ya establecido en la inmatriculación, puede practicarse mediante información de dominio, información posesoria, resolución judicial que la ordene, inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación que convierte en bien del dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter o del título o títulos que se expidan con fundamento en ese decreto y mediante la inscripción del contrato privado de compraventa con certificado de no inscripción de la finca y un plano de la

⁴¹ COLIN Sánchez, Guillermo. Op cit pag's 42 a 45.

misma, tal y como lo dispone el ordenamiento correspondiente, en el capítulo II, referente a las disposiciones comunes a los documentos registrables.

Independientemente de los procedimientos mencionados, la comisión encargada del estudio del nuevo sistema registral considera muy importante instituir un procedimiento más, que contribuya a erradicar la clandestinidad de la propiedad, razón por la cual los artículos 3053, 3054, 3055, 3056, 3057 y 3058, regulan la inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

Hasta antes de esta 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 hacer 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 sustraídos a él, inmuebles que en todo caso le compete abarcar.

La complejidad de los problemas de dominio que se originan en las grandes ciudades, plantea la necesidad de establecer medidas encaminadas a proscribir la clandestinidad, razón por la cual, la incorporación de bienes sustraídos hasta la fecha a la inmatriculación, por diversas causas, reportará grandes ventajas.

No solo en la ciudad de México, sino también en muchas regiones del país, desde tiempos ancestrales, personas de escasos recursos han amparado su propiedad con simples contratos privados, en muchas ocasiones hasta hechos constar en un papel de estraza, y con base en ello, han venido transmitiendo un inmueble de generación en generación.

Semejante fenómeno acarrea como consecuencia la clandestinidad mencionada, y con ello, evasión fiscal e imposibilidad, para quienes esten ubicados en esa hipótesis, de ser sujetos de crédito...

...En el momento actual las complejas demandas multitudinarias de carácter fenoménico social, solo pueden tener solución, si se interpretan y ponen en juego las medidas congruentes, con esa basta realidad, de tal manera, que en relación con la cuestión planteada por el anteproyecto mencionado,⁴² como los actos que regula no encuadran dentro de lo estrictamente jurisdiccional, es correcto que sean excluidos del ámbito jurisdiccional para ser ubicados en el que les corresponde dada su naturaleza, y en su caso, encomendarlas al Registro Público de la Propiedad, por ser esta institución, la más adecuada para ello.

Al Registro Público interesa para el cumplimiento de sus fines, hacer ingresar la propiedad inmobiliaria, para contar con un inventario completo de la misma y dado el acervo con el que cuenta, es indiscutible, que tendrá los elementos básicos, que para el cumplimiento de esas nuevas tareas se requieren.

A mayor abundamiento, desde hace algunas décadas hemos podido advertir que el campo del Derecho Administrativo sigue ampliándose y robusteciéndose con todo aquello que es de su estricta competencia, y por supuesto, tal manifestación continuará acentiándose a tono, con el programatismo y simplificación que corresponderá a una sociedad urgida cada día más, de una organización que corresponda al desenvolvimiento contemporáneo..."

En cuanto al procedimiento que se refiere a las informaciones de posesión o de dominio desahogado ante la autoridad judicial, también presentaba graves deficiencias que comenta el profesor José Becerra Bautista,⁴³ de la siguiente forma:

⁴² Se refiere al anteproyecto que se encargó a una comisión el proporcionar mayores bases jurídicas para ampliar su esfera de acción, en torno a la regularización de la tenencia de la tierra, en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, con el fin de implantar un procedimiento administrativo de información de dominio, de información posesoria y de inmatriculación, para ser promovido por la persona legitimada para ello, ante la oficina del Registro Público del lugar al que corresponda la circunscripción del inmueble.

⁴³ BECERRA Bautista, José. Op cit pag's 408 y ss.

"El artículo 927 establece que la información ad perpetuam podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate :

I.- De justificar algún hecho o acreditar un derecho;

II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble; y

III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

La fracción II de este precepto debe relacionarse con el artículo 3023 del Código Civil, según el cual 'El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniendolo no sea inscribible por defectuoso, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que aparece en el Código de Procedimientos Civiles.'

El citado artículo 927 ordena que en los casos de las dos primeras fracciones, la información, se recibirá con citación del Ministerio Público; el cual puede tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad; el juez está obligado a ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes, para asegurarse de la veracidad de su dicho (art 928); y que si los testigos, no fueren conocidos del juez o del secretario, la parte deberá presentar dos que abonen a cada uno de los presentados (art 929).

A estas disposiciones hay que agregar las que de contenido procesal se encuentran en el citado artículo 3023 (hoy 3047) que ordena que a la solicitud se agregará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos; que la información se recibirá con citación del Ministerio Público, del reespectivo registrador de la propiedad y de los colindantes; que los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere; y que no se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad por medio de la prensa y de los avisos fijados en los lugares públicos, a la solicitud del promovente.

En el artículo 930 se dice que las informaciones se protocolizarán ante el notario que designe el promovente, quien dará al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y en el 3023 del Código Civil, en el supuesto del que parte, se establece que comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público.

Ante las contradicciones de estos artículos, estimamos que debe aplicarse el que fija mayores requisitos, toda vez que de no cumplirse, no se inscribiría el testimonio respectivo. (art 3005 del Código Civil vigente).

El artículo 931 dice que en ningún caso se admitirán en jurisdicción voluntaria informaciones de testigos sobre hechos que fueren materia de un juicio comenzado.

En este caso puede encontrarse el juicio iniciado por quien hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por el Código Civil para adquirirlos por prescripción, en contra del que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido por ende la propiedad.

También debe relacionarse con el artículo 927 el 3024 del código Civil, que prevé el supuesto del que tiene una posesión apta para prescribir bienes inmuebles no inscritos en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir.

En este supuesto también puede registrar su posesión, mediante resolución judicial que dicte el juez competente, ante quien la acredite, del modo que fija el Código de Procedimientos Civiles, con las modalidades que el propio artículo señala al remitir a los requisitos que fija el artículo 3023.

El 3024 agrega que las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que deben tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión; las inscripciones de esta posesión que sirven para acreditar la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años, contados desde la inscripción, deben contener además de los requisitos generales de toda

inscripción, los nombres de los testigos que hayan declarado; el resultado de las declaraciones y la resolución judicial que ordene la inscripción.

Como en todos los casos anteriores, se trata de actos de jurisdicción voluntaria, el artículo 3026, faculta al que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite mediante información posesoria a alegarlo ante la autoridad judicial competente.

El citado artículo 3026 contiene además, las siguientes disposiciones de tipo procesal: 'La interposición de la demanda suspenderá el curso del expediente de información, si estuviere ya concluido y aprobado, deberá el juez ponerlo en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviere hecha; para que se anote la inscripción de la demanda.

Para que se suspenda la tramitación del expediente o de la inscripción, así como para que se haga la anotación de esta, es necesario que el demandante otorgue fianza de responder de los daños y perjuicios que se originen si su oposición se declara infundada...

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

Así explicaba el profesor Becerra Bautista el procedimiento que se llevaba a cabo para inmatricular un inmueble, a través de una jurisdicción voluntaria, siendo idonea la información ad perpetuam, ya que no existía otro procedimiento especial como establecía la legislación sustantiva.

Con la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de enero de 1964, este autor, señala que se culminó con la creación ilógica y arbitraria de dos procedimientos y critica el dictamen de la segunda comisión de la Cámara de Diputados que justifica la reforma a la fracción III del

artículo 122 del Código Procesal, el cual regula la notificación por edictos y que a continuación se transcribe:

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

'Del Registro de las informaciones de dominio'.

El precepto citado dice:

'El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniendolo no sea inscribible por defectuoso, 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 posesión, rindiendo la información respectiva, en los terminos que establezca el Código de Procedimiento 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, ántes 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.

Al efecto el mencionado autor hace las siguientes consideraciones:

PRIMERA: El Código Procesal no contiene el procedimiento especial requerido por el artículo 3023 (hoy 3047) del Código Civil y se ha creado la práctica de estimar el asunto de jurisdicción voluntaria, para que en esta vía se llegue a dictar sentencia declarativa de usucapion a todo el mundo y se registra.

Para apoyar que es de jurisdicción voluntaria el negocio, se invoca el artículo 927 del Código Procesal Civil, que se refiere a las informaciones ad perpetuam, 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 solo se podrá decretar la información cuando no tenga interés más que el promovente. Entonces surgen cuestiones que se presentan como insalvables 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, ¿ Como se puede calificar que el promovente sea el único interesado en esta materia de usucapión ?.

¿ Que 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 quien 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 estos, si aparece que nunca se conoció dueño, se reputarán de la nación, como determinan los artículos 1o y siguientes de la Ley de Bienes Nacionales y Baldíos. De manera que siempre existe la posibilidad de que haya algún interesado en aquellos bienes y por ende la necesidad constitucional de oírlos. Tanto más ingente es esta necesidad, cuanto que los bienes de la nación no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

SEGUNDA.- 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.- La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido en diversas ejecutorias que la tramitación de la inmatriculación que reglamenta el artículo 3023 del Código Civil, no puede constitucionalmente ser de jurisdicción voluntaria, por que 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 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 de procedimiento contencioso. decimos origen, por que como lo asienta la nota comparativa de Don Ignacio García Téllez, el multicitado precepto fué traído a nuestro código, del 400 de la Ley Hipotecaria Española de 1919, que marca una substanciación procesal contenciosa.

CUARTA.- Decimos que la reforma es ilógica porque:

a) De la afirmación de que la caducidad de la instancia no se aplica a la jurisdicción voluntaria, se concluye que es necesario establecer procedimientos que completen el artículo 3023 (hoy 3047) que no contiene el procedimiento especial requerido.

b) Los trámites procesales para la inmatriculación de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y las peticiones de informaciones de bienes raíces, se establecen en un precepto que reglamenta las notificaciones por edictos.

c) El procedimiento contencioso establecido en la fracción III del artículo 122, crea una antinomia manifiesta con las disposiciones del artículo 927

fracción II, 928 y 930 del Código Procesal Civil, así como con las disposiciones de tipo procesal de los artículos 3023 y 3024 del Código Civil.

d) Una vez propuesta la creación del procedimiento contencioso se concluye que si las informaciones de dominio no son por esencia materia de jurisdicción voluntaria sino contenciosa, sería un privilegio exorbitante cerrar los ojos ante esta verdad y agregar a los yerros hasta ahora cometidos y liberar de la caducidad a la inmatriculación de inmuebles no inscritos, en otras palabras, para la aplicación de la caducidad de la instancia a un procedimiento que en nuestro medio jurídico, se ha considerado como voluntario, se convierte en contencioso y se permite enredarlo con todos los problemas que crea la caducidad de la instancia.

Se dice también que la reforma fué arbitraria, por que se aprovecho el establecimiento de la caducidad de la instancia para crear procedimientos contenciosos en materia que nada tenía que ver con la caducidad y en esos procedimientos se establecieron modalidades contrarias a la técnica del propio Código Procesal, como a continuación se demuestra:

a) Se corre traslado de la solicitud (no demanda) a la persona de quien el solicitante obtuviera la posesión o su causahabiente, si fuere conocido, al Ministerio Público, a los colindantes, al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria, al de Desarrollo Urbano y Ecología, para que contesten en un término de nueve días. Cabe preguntar ¿Si no es conocida del solicitante la persona de quien se obtuvo la posesión, ni de su causahabiente, no se correrá traslado al desconocido?

b) Se admiten los medios legales de prueba y además la información de tres testigos, preferentemente colindantes del inmueble a inmatricular. Toda prueba debe recibirse con citación de parte contraria, por tanto, al interesado conocido o desconocido le van a parar perjuicio esas pruebas, por que se le considera en rebeldía.

c) Respecto a los alegatos, al interesado conocido o desconocido, ¿ los tendrá por perdidos, y el juez, transcurrido el plazo legal en virtud de estar en rebeldía, podrá dictar sentencia en ocho días?

d) Se dice que la sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se sustanciará como en los juicios ordinarios.

Cabe preguntar; ¿ Que sucede con el contenido del artículo 717, fracción primera, que establece la procedencia de la apelación extraordinaria, precisamente cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo por edictos, y el juicio se hubiere seguido en rebeldía?

III PROEDIMIENTOS DE INMATRICULACION JUDICIAL Y ADMINISTRATIVA, REGULADOS A PARTIR DE 1988 A LA FECHA.

Ya se estableció en el punto primero de este capítulo, la definición de inmatriculación. De esta figura se dieron los antecedentes de los procedimientos que se crearon para su operación, primero como un procedimiento judicial a través de una jurisdicción voluntaria denominada información ad perpetuum, que se utilizaba para acreditar la propiedad a través de la usucapion o determinar la posesión originaria como apta para prescribir, con el objeto de incorporar por primera vez un inmueble al sistema registral y dar publicidad y por tanto seguridad a los actos o hechos jurídicos que con posterioridad sobre el recayeren.

En los capítulos anteriores, se determinó la naturaleza y definición tanto de la posesión como de la prescripción positiva o usucapion, así como el procedimiento de inscripción de un documento en el Registro Público de la Propiedad, cuyos efectos como ya se apuntó, son puramente declarativos, atendiendo a los sistemas registrales ya explicados, ahora toca hacer referencia a los procedimientos que regula nuestra legislación civil vigente para determinar el procedimiento judicial que es el idoneo para acreditar la propiedad a través de la consumación de la prescripción positiva o de la posesión como apta para prescribir, que de pie a la inmatriculación que necesariamente se deberá llevar ante el Registro Público a través del procedimiento normal que sigue un documento para su inscripción desde luego agregando requisitos, que se consideran convenientes para que se tenga la certeza de la existencia física del inmueble y no se trate de una subdivisión arbitraria de un inmueble de mayor extensión, por parte de los particulares, si se tienen antecedentes registrales, esto con el fin de otorgar mayor seguridad

a la inmatriculación del inmueble, ya que el Registro Público no tiene una relación directa, con la oficina de catastro con una línea de información constante y accesible para conocer la situación física del inmueble, deficiencia, que debiera corregirse con lo avanzado de los sistemas computalizados que existen en la actualidad.

Por lo anterior, primero se atenderá a describir los requisitos a cubrir para obtener el Certificado de No Inscripción para la tramitación de cualquiera de los siguientes procedimientos, ya sea el de inmatriculación judicial en los casos en que el mismo Código Civil vigente señala, que se explicará más adelante y en segunda instancia, señalar los casos en que procede la inmatriculación administrativa identificando los supuestos que deben desaparecer para este procedimiento, dejándolos al procedimiento judicial y las razones por las que se considera ineficaz para dichos supuestos.

III.1.- TRAMITACIÓN DEL CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

Para iniciar cualquiera de los procedimientos de inmatriculación, ya sea judicial o administrativa, el párrafo primero del artículo 3046 del Código Civil establece que para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisan en las disposiciones administrativas.

Los requisitos para la expedición del Certificado de no inscripción los establece el artículo 107 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que indica lo siguiente:

"Para la expedición del Certificado de no inscripción al que se refiere el artículo 3046 del Código Civil, el interesado presentará solicitud que contenga los siguientes datos y documentos:

- I.- Nombre y domicilio del solicitante;*
- II.- Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate;*

III.- Denominación del predio en caso de que lo tenga;

IV.- Plano catastral expedido por el Departamento, 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."

El procedimiento para la expedición de este certificado lo señalan los artículos del 108 al 110 del mencionado Reglamento, los cuales se transcriben a continuación:

"Art 108.- En los casos de que la solicitud o los documentos presentados tengan omisiones o deficiencias, el Registro Público a través de la sección de la Gaceta, destinada al boletín registral, lo hará saber al interesado, a fin de que, dentro de un término de diez días hábiles, las subsane, apercibido que de no hacerlo se tendrá por no presentada la solicitud."

"Art 109.- Una vez recibida la solicitud debidamente integrada, el Director General dispondrá de cinco días hábiles para iniciar la búsqueda de los antecedentes registrales y, para de considerarlo pertinente, solicitar a las autoridades administrativas competentes la información respectiva."

"Art 110.-Una vez recabados los datos y la información necesaria, el Registro Público, dentro de los diez días hábiles siguientes deberá expedir el Certificado de no inscripción, que deberá contener cuando menos:

I.- La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871 a la fecha de la expedición del certificado;

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

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

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

En contravención a la obligación que le impone el artículo 109 del Reglamento a los funcionarios y empleados del Registro Público de recabar la información necesaria de las autoridades administrativas correspondientes, se exige al interesado en la expedición del Certificado, la exhibición de dichos documentos a través de una lista de documentos, con el pretexto de agilizar el trámite de expedición, lo cual es faláz, ya que los mismos registradores encargados de hacer la búsqueda en el Registro se tardan aproximadamente un mes, por supuesto, si todo está en orden, a pesar de contar con un sistema computalizado, que tiene grandes deficiencias y faltantes de información, ya que no ha podido ser recabada en forma computalizada toda la información que consta en los libros registrales, además de agregarle la pérdida o duplicidad de folios.

Los requisitos que solicita el Registro Público para la expedición del Certificado de no inscripción, según el siguiente instructivo son los siguientes:

Requisitos a cubrir para la solicitud del Certificado de no inscripción, de conformidad con los artículos 107 y 110 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

1.- Descripción del inmueble, calle, manzana, superficie, medidas, colindancias y nombre del predio, de ser rústico.

2- Original del plano autorizado o expedido por la oficina de catastro de la Tesorería del Distrito Federal.

3.- Copia de la boleta predial con la superficie respaldada por la Tesorería del D.F.

4.- Copia del título documental, en virtud del cual se adquirió el inmueble: Contrato privado, cesión de derechos, donación, etc.

5.- Oficio de la Delegación General de Recursos Materiales y Servicios Generales, señalando que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario del Distrito Federal.

6.- Oficio de la delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, que indique y certifique que la propiedad no es ejidal ni comunal.

7.- Oficio de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) en el que indique que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario de la Federación.

8.- Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial

9.- Pago por concepto de derechos de N\$ 13.00 por cada período de cinco años a partir de 1871, con fundamento en el art. 215, fracción IV del Código Financiero para el Distrito Federal, en el período comprendido para los meses de noviembre y diciembre de 1995.

10.- Oficio de petición, presentado junto con la forma expedida por el Registro, conocida como solicitud de entrada y trámite.

11.- Croquis de localización.

y al final se señala como nota, que los trámites estarán a cargo del interesado, quien una vez integrado el expediente lo entregará en el area de certificados, previo el pago de derechos.

A esta imposición por parte del Registro de que el interesado sea quien deba integrar el expediente, que por disposición legal le corresponde a este, ha sido fuente de innumerables críticas, ya que por el interes de que se agilize la expedición del mencionado certificado, el interesado hace hasta lo imposible por tratar de integrar el mencionado expediente, como resulta del cuarto requisito, ya que cuando se ha tenido la posesión originaria de mala fe

en la que se carece de título y precisamente para iniciar el procedimiento judicial y acreditar su concepto de propietario es necesario el certificado, es más, para la expedición de las constancias de uso del suelo, alineamiento y número oficial, la autoridad correspondiente en la Delegación Política en que se ubique el inmueble, pide se exhiba el testimonio de la escritura en que se acredite la propiedad por parte del solicitante, lo cual resulta imposible en el supuesto ya citado, y así innumerables obstáculos se imponen para que el interesado integre ese expediente.

Comenzaremos por dejar claro que existen dos procedimientos para la inmatriculación de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad regulados tanto por el Código Civil vigente como en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, también vigente y son:

- El procedimiento judicial; y
- El procedimiento administrativo, ante el Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

III.2.- PROCEDIMIENTO JUDICIAL DE INMATRICULACION DE INMUEBLES EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

En el artículo 3046 del Código Civil se establecen los supuestos de procedencia de la inmatriculación, del cual en su parte conducente se copia lo que es del tenor literal siguiente:

"I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene :

a) Mediante información de dominio, y

b) Mediante información posesoria..."

Al efecto el artículo 3047 del mismo ordenamiento, en el capítulo destinado a la inmatriculación por resolución judicial señala lo siguiente:

"En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, 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.

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

Tratándose de la información posesoria, al efecto el artículo 3048, señala lo siguiente:

"En el caso de información posesoria a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 3046, el que tenga una posesión (originaria) 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.

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

El 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."

⁴⁴ Se debe computar el tiempo de los cinco años a partir de la fecha en que se acredite ante el juez competente, se entró en la posesión y no a partir de la fecha de la inscripción, ya que se estaría privando de

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

La vía procedente para este procedimiento, es la contenciosa y no la de jurisdicción voluntaria, ya que en ella no solo existe el interés del inmatriculante, existe un interés social que debe ser protegido, atendiendo a la función social de la prescripción positiva, explicada en el capítulo segundo del presente trabajo, y atento a las opiniones de los profesores Lozano Noriega, Sánchez Medal y Becerra Bautista que critican la reforma hecha al artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que establece:

"Art 122.- Procede la notificación por edictos:

III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme conforme al artículo 3047 del Código Civil, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

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

derechos ya adquiridos, solo en el supuesto de que no sea posible acreditar el momento en que se entró en la posesión, se podrá aplicar este supuesto. Por tanto se propone una modificación a este artículo en el sentido expuesto.

En la solicitud se mencionarán :

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

Asimismo, a la solicitud se acompañarán:

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

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

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

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

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

La exposición de motivos en la que se fundamentó la reforma de este artículo, publicada el 4 de enero de 1991, señala lo siguiente:

"En el Distrito Federal, se ha presentado en las últimas décadas un cuadro de desordenado e irregular asentamiento humano sobre la tierra, cuya posesión o propiedad originaria, presenta vicios de origen o titulación o que, debidamente acreditada, fue abandonada por sus legítimos propietarios y en tal situación, fué apropiada por personas que consideraron procedente la vía legal de la prescripción adquisitiva.

Al entrar en conflicto los intereses jurídicos del propietario o poseedor originario con los derechos derivados de la posesión de buena o mala fe, se provocó incertidumbre, inseguridad, agudos problemas y disputas sociales por la tierra para edificar la vivienda, derivando en problemas de tensión social y política.

Los grupos de colonos precaristas o posesionarios, entraron en la dinámica del conflicto político a partir de la identificación colectiva del que sus intereses eran legítimos, como en estricto derecho se consideran procedentes, frente no solo a los dueños primarios, sino ante la autoridad a la cual le demandan servicios públicos fundamentales, siendo que para la satisfacción de tales demandas sociales, el Gobierno del Distrito Federal debe sujetarse a las resoluciones del Poder Judicial por cuanto a la certeza jurídica respecto a la propiedad o posesión de la tierra, para que de manera global pueda hacerse cada vez más factible el cumplimiento de las demandas sociales más sentidas y consagradas en la Constitución, consistente en el derecho a la vivienda digna y decorosa.

En este orden de ideas, la iniciativa del ciudadano titular del Ejecutivo Federal, tiende a crear un clima de paz y orden urbanos, al procurar que la certidumbre legal en el uso de la tenencia de la tierra, y el evitar la conformación de nuevos asentamientos irregulares para permitir

instrumentar acciones correctivas y de justicia, para la regularización del uso, posesión y propiedad de la tierra, aspiración legítima de toda familia que hoy no cuenta con un título legal que la ampare...

...Dentro de la estrategia de ordenación del crecimiento de la población urbana y la legitimación de la tenencia de la tierra, se impone la revisión de los trámites judiciales para la inmatriculación ante el Registro Público de la Propiedad de aquellos bienes que no están respaldados por antecedentes registrales, lo cual se traduce en un obstáculo de tramitación para la regularización de dichos inmuebles.

Por esta razón se justifica la reforma a la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que propende, a juicio del Ejecutivo, simplificar el actual complejo procedimiento judicial para la obtención de la declaración legal necesaria para que, un título legal que ampare la propiedad de la tierra, pueda ser registrado y con ello, funde la certeza jurídica frente a terceros.

Los mecanismos de publicación de los avisos se trasladan, ya simplificados al propio procedimiento para obtener la inmatriculación judicial consistente en eliminar dos de las tres publicaciones por edictos que actualmente exige la ley, tanto en el Boletín Judicial, en el Registro Público y en un periódico de los de mayor circulación en el Distrito Federal para el caso de predios urbanos o rústicos; en acatar la previsión de fijar un anuncio en el inmueble, que señale la existencia del procedimiento judicial; se elimina el requisito de autorización del plano del inmueble por parte de un ingeniero titulado, bastando que el plano sea autorizado por el catastro; y por último se prevé que las Secretarías de la Reforma Agraria y de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de su delegación en el Distrito Federal, expidan constancias tanto de que el predio está o no afecto al régimen comunal o ejidal o que sea patrimonio o no de la Federación, respectivamente.

Se considera que estos requisitos que se introducen al procedimiento de inmatriculación, redundan en la disminución de los plazos y tiempos, trámites y costos de los juicios que se promueven por los particulares en beneficio de sus legítimos derechos y para cumplir el principio constitucional de que la justicia sea pronta y expedita...

...Con los nuevos mecanismos procedimentales propuestos, los diputados integrantes de esta comisión dictaminadora llegamos al convencimiento de que sin detrimento a la certeza jurídica de las actuaciones judiciales de inmatriculación tendientes a llamar a juicio a las personas que se sientan con legítimo derecho a reclamar o reivindicar su propiedad, la innovación de fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate para informar a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, acerca del procedimiento de inmatriculación judicial, viene a constituirse como un reconocimiento en la ley, a una nueva práctica por demás lógica y correcta de aviso que adicionalmente implica de manera indudable la buena fe del promovente o por el contrario su responsabilidad y exposición directa en el caso de incurrir en una temeraria pretensión atentatoria a los legítimos derechos de propiedad de tercero.

Igualmente la incorporación del requisito de que se obtenga un certificado del Registro Público de la Propiedad, que demuestre que el inmueble en el procedimiento de inmatriculación judicial, no está inscrito, refuerza cabalmente el sentido social de la medida o poniendo un cerco frontal a los actos de especulación y además ofrece la seguridad jurídica al procedimiento.

También esta comisión avala el texto de la iniciativa, en el sentido de que se sustituya el requisito a cargo del promovente de presentar un plano autorizado por ingeniero titulado, para que baste con la autorización de la Tesorería del Distrito Federal, ya que esto simplifica la tramitación y hace menos onerosos los procedimientos..."

El artículo 3049 del Código Civil señala que 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.

Para el conocimiento del procedimiento de inmatriculación judicial se crearon cinco tribunales de lo civil especializados para su conocimiento, a través del Boletín Judicial de fecha 13 de mayo de 1991, que al efecto señala en su parte conducente la siguiente:

"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..."*

Con fecha ocho de octubre de 1992, se publicó en el Boletín Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, un aviso en el que se da a conocer la intervención de los juzgados de inmatriculación, en los procedimientos de prescripción positiva, que señala lo siguiente:

"...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:

...considerando 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 CC 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 respectivos locales de origen, ubicados en Lucas Alamán ...con 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..."

Finalmente una vez obtenida la sentencia, se inicia el procedimiento de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en el registro de inmuebles, donde además del procedimiento normal para la inscripción de un

documento, descrito en el capítulo cuarto del presente trabajo, se deben cubrir los requisitos que señala un instructivo elaborado por esa institución, que señala lo siguiente:

Requisitos para inscripción de inmatriculaciones judiciales y prescripciones.

- 1.- Oficio girado por el C. Juez ordenando la inscripción.
- 2.- Sentencia por duplicado, incluyendo el auto en el que causa ejecutoria.
- 3.- Avalúo Bancario.
- 4.- Constancia de pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, regulado en el Código Financiero del Distrito Federal.
- 5.- Constancia del Impuesto sobre la Renta, presentada en ceros.⁴⁵
- 6.- Certificado de libertad de gravámenes, en el caso de prescripciones, cuando exista antecedente registral, el cual se deberá solicitar ante el Registro.
- 7.- Certificado de no inscripción, en caso de inmatriculación judicial.
- 8.- Informe de no adeudos de agua, en el caso de que el inmueble cuente con dicho servicio.
- 9.- Informe de no adeudos del impuesto predial.
- 10.- Constancia de zonificación y uso del suelo.

⁴⁵ La exigencia de este requisito se fundamenta en el artículo 127 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en el capítulo que se refiere a los ingresos por adquisición de bienes, que señala que tratándose de la tramitación del procedimiento de prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos bienes, no quedará gravado el ingreso así percibido. Pero tratándose de adquisiciones por prescripción, el valor de los bienes se determinará mediante avalúo referido a la fecha en que esta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. En caso de que no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en que se haya interpuesto la demanda.

11.- Constancia de subdivisión, si es una fracción de un predio de mayor superficie.

12.- Pago de derechos sobre el valor de avalúo bancario, a la tesorería del Distrito Federal.

13.- Se presentarán todos los documentos acompañados de la solicitud de entrada y trámite en la sección de Oficialía de Partes del Registro Público de la Propiedad.

Como nota adicional se señala que las sentencias serán presentadas debidamente certificadas y los documentos en original, así como el avalúo bancario, el certificado de libertad de gravámenes o de no inscripción, deberán ser recientes, es decir con fecha de expedición de seis meses como máximo a la fecha de su presentación para la tramitación de la inscripción que se solicita.

Una crítica que se puede hacer a esto último, es la exigencia de esa vigencia de seis meses del certificado de no inscripción, que se establece en una simple hoja sin que exista fundamento legal, para solicitar la inmatriculación, ya que el procedimiento judicial en el que se debe exhibir dicho certificado, puede durar más de ese tiempo.

Los registradores en este caso solicitan a los interesados la tramitación de otro certificado, cuyo procedimiento de expedición, como ya quedó explicado, es complicado por los requisitos que exige el mismo Registro, además de ser retardado por los mencionados funcionarios, en contravención a las disposiciones que fijan su vigencia de expedición.

III.3.- PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

El artículo 3046 del Código Civil en su párrafo tercero, fracción II, señala que procede la inmatriculación por resolución administrativa en los siguientes supuestos:

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

- b).-** Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble o el título expedido con base en ese decreto;

- c).-** Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble en los términos del artículo 3051 de este Código;

- d).-** Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código; y

- e).-** Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código.

Por lo que se refiere a los supuestos que regulan los incisos a) y b) del mencionado artículo, no se regula procedimiento alguno ya que a través del procedimiento normal sin que exista solicitud y pago de derechos, se ordenará de plano por parte del Director del Registro Público, según lo establece el artículo 3050 que establece:

"La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046."

Tratándose de los supuestos establecidos en los incisos c) d) y e) del mencionado artículo, se establecen procedimientos especiales, con facultades también especiales otorgadas al Director del Registro Público de la Propiedad, como son las jurisdiccionales, a través de las cuales puede declarar la propiedad de un inmueble que ante el se acredite que se ha adquirido por prescripción positiva o declarar la posesión de un inmueble apta para prescribir y dar paso con dichas declaraciones administrativas a la inmatriculación.

Dentro de las facultades generales que corresponden al Director del Registro Público de la Propiedad se encuentran las establecidas en el artículo 6o del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que establece:

"Corresponde al Departamento, por conducto del Director General:

- I.- Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución;*
- II.- Coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público;*
- III.- Participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes;*
- IV.- Girar instrucciones tendientes a unificar criterios que tendrán carácter obligatorio para los servidores públicos de la institución;*

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

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

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

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

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

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

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

A la luz de la fracción III de este artículo, como del 3051, 3052 y 3053 del Código Civil además del 112 del Reglamento, se han cometido infinidad de abusos y latrocinios a las clases más desprotegidas de nuestra urbe, con la falsa promesa de regularizar y así otorgar seguridad jurídica a su propiedad, o fraccionar un inmueble que ya tiene antecedentes registrales y privar a su propietario de una fracción de él, la cual cuando el se percate de tal situación, dicha fracción puede encontrarse hipotecada, o presentarse una duplicidad de folios respecto del mismo inmueble, con resoluciones administrativas que para ser emitidas, requieren de un procedimiento el cual debe ser judicial y no administrativo ya que solo la autoridad judicial tiene el monopolio para declarar o constituir un derecho o imponer una sanción, ya que a través del procedimiento para determinar la prescripción positiva se puede privar de un bien inmueble a una persona que no ha sido oída ni vencida en juicio, violando con ello sus garantías.

El licenciado Francisco Lozano Noriega⁴⁶ comenta en relación a los procedimientos que se refieren a los incisos c) d) y e) del artículo 3046, lo siguiente:

"...por decreto del 28 de diciembre de 1979 ...se crea una inmatriculación administrativa, además de la judicial.

...Los primitivos artículos 3055 y 3057 establecían que la inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del Registro Público nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor de los solicitantes o de terceros; y el segundo decía que la resolución del Director del Registro Público que ordene la inmatriculación, además de expresar los fundamentos en que se apoye, deberá comprender la siguiente advertencia.

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

El problema estriba en lo siguiente: Para que el Registro cumpliera su función de reflejar la situación extrarregistral, se pensó en el procedimiento de inmatriculación, a efecto de que los predios tuvieran acceso al Registro, lo cual traía principalmente ventajas de carácter fiscal.

El artículo 3046 estableció que la inmatriculación podría hacerse por vía judicial mediante información de dominio o bien mediante información posesoria, o la inmatriculación por resolución administrativa, pero con la salvedad, que establecían los artículos arriba descritos, actualmente derogados, por decreto de 15 de diciembre de 1987, publicado en el Diario Oficial de 7 de enero de 1988, y ya no se señala esa advertencia de que la inmatriculación no perjudica a derechos de un mejor titular o poseedor o de quien alegue algún derecho sobre el inmueble, sino que por el contrario se establece que en el momento en que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, se puede ocurrir al Director del Registro Público de la Propiedad, para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, cuando en el folio correspondiente no aparezca que haya alguna oposición, lo que es sumamente peligroso, por que esto va a dar lugar a la doble, triple, cuádruple titulación o más, ya que el acceso al Registro está supeditado a una resolución administrativa del Director del

⁴⁶ LOZANO Noriega, Francisco. Op cit pag 504.

Registro, que no tiene las facultades ni el imperio que tiene un juez para declarar que una persona se ha convertido en propietaria de un inmueble.

Las reformas como se han hecho en la práctica, con las prisas habituales, y sin pensar, están creando problemas sumamente serios, y poniendo en grave peligro la seguridad jurídica.

Esta última además corre actualmente un grave riesgo, puesto que el Registro Público de la Propiedad tiene un atraso muy grande.

Se calcula que tiene alrededor de 200,000 folios extraviados, de los cuales no se tomó razón en el centro de cómputo, de manera es que la aparente seguridad del Registro, es una verdadera ficción"

Se confirma con la exposición de motivos de las reformas al Código Civil de 1988, que en su parte conducente se transcribe, la falta de técnica jurídica y la seriedad de los encargados de crear y aprobar las leyes que serán aplicables a los mexicanos, sin atender a los efectos que se producirán con la aprobación de dichas modificaciones,

"Tal como lo establece la iniciativa 'El análisis de los efectos de la concentración,' muestra que entre otros aspectos resulta indispensable fortalecer y renovar al marco jurídico tendiente a regularizar la tenencia de la tierra, como parte importante de una política global para el control efectivo sobre el uso y destino del suelo y la atención de la demanda y déficit de vivienda.

Los problemas que indudablemente ocasionan los asentamientos humanos irregulares, traducidos en la falta de seguridad jurídica en cuanto a la propiedad inmobiliaria y que han dado lugar al crecimiento desmedido de la mancha urbana, conflictos sociales derivados de la misma tenencia de la tierra, insuficiencia de recursos para proporcionar infraestructura, equipamiento y servicios de urbanización, que se agrava por las condiciones geográficas de localización de los propios asentamientos humanos, así como las exigencias de la población para tener acceso a viviendas dignas y decorosas, el Estado las enfrenta de acuerdo con las líneas de estrategia, contempladas en el Plan Nacional de Desarrollo, en donde se parte de una

concepción de urbanización ordenada y controlada para conducir el proceso de desarrollo equilibrado en el territorio del Distrito Federal.

Es evidente que para la regularización de la tenencia de la tierra, no es suficiente contar con disposiciones preventivas encaminadas a regular acciones futuras, no tienen eficacia frente a otras modalidades del problema ya existente y más bien urge la adopción de medidas correctivas...

Por lo que manifestamos lo siguiente:

CONSIDERANDOS.

...Cuarto.- El aspecto importante de la iniciativa, lo representa el replanteamiento total que se hace de la figura de la inmatriculación.

La inmatriculación consiste en el primer acceso que se tiene al registro público.

La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia del bien inmueble o de la finca, su ubicación y sus límites y acreditar el derecho del poseedor, así como hacer inatacable ese derecho.

De esta manera se crea un título único y absoluto.

Cumplidos los requisitos que señala la ley, se inmatricula la finca o el bien inmueble y se redacta el certificado del título.

El título se expide en nombre del Estado, es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular, sirve de prueba y base a la propiedad.

La inmatriculación representa las siguientes ventajas:

a) Inatacabilidad del título;

b) Protege a terceros adquirentes;

- c) Seguridad que afirma el valor de las propiedades;*
- d) El público conoce con nitidez las fincas;*
- e) Facilita la contratación, enajenación o transmisión de dominio;*
- f) Coadyuva a regularizar predios;*
- g) Facilita el cumplimiento de las normas civiles y fiscales.*

Quinto.- En congruencia con este marco conceptual de la inmatriculación, la iniciativa hace referencia a tres principios generales de la misma:

1o.- Los derechos reales existen en el número limitado que señala y regula la ley, mismos que solo pueden ser adquiridos en las formas que la misma prevé, también en forma limitativa.

Principio que contribuye a la seguridad jurídica en el ámbito del patrimonio. Por consecuencia la ley puede imponer las modalidades que considere necesarias para garantizar la propiedad y la certeza respecto de las operaciones que tienen por objeto esta.

2o.- La prescripción positiva es un medio de adquirir bienes mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones que señala la ley, por consecuencia, nada impide que el registro público intervenga para hacer constar la posesión ejercida y generar de esta manera las constancias susceptibles de ser inscritas para fines de publicidad registral.

3o.- Que el sistema registral mexicano no tiene efectos constitutivos de derechos, sino meramente declarativos y publicitarios frente a terceros; por lo que en atención a la naturaleza del registro público es dable su intervención para los efectos ya señalados.

Bajo estos principios la iniciativa contempla de manera correcta, las diversas hipótesis que pueden dar lugar a la inmatriculación.

Estas hipótesis tienen un presupuesto de procedencia, que consiste en la expedición de un certificado que acredite que el bien no está inscrito, expedido por el propio Registro Público de la Propiedad, supuesto sine qua non, para la inmatriculación tomando en cuenta que ésta es un acto administrativo por el cual se realiza la primera inscripción.

Dado el carácter declarativo y publicitario del Registro Público, la iniciativa propone que el interesado podrá optar, el gestionar la inmatriculación mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, pues en ambos supuestos, solamente se constatan que se dan las hipótesis normativas para haber adquirido la propiedad o para que el poseedor se considere en posesión apta para prescribir.

De manera correcta y en virtud de que la inmatriculación no es constitutiva de derechos, se le da el tratamiento de institución que facilita la constitución de los mismos. Es una vía que agiliza, en su caso la regularización de los bienes inmuebles.

Con el propósito de mantener la vigencia y prioridad de los planes y programas de desarrollo urbano y las declaratorias sobre usos, destinos o reservas territoriales, se prevé que no se inscriban las informaciones judiciales o administrativas de posesión ni las de dominio, cuando violen tales ordenamientos..."

Para el estudio de los procedimientos de inmatriculación administrativa a que se refieren los supuestos de los incisos c) d) y e) del artículo 3046 del Código Civil se dividirá en tres partes:

- A) Procedimiento para la inscripción de un título fehaciente y suficiente por el que se haya adquirido la propiedad de un inmueble en el Distrito Federal.**
- B) Procedimiento para determinar por resolución del Director del Registro Público la propiedad de un inmueble a través de la prescripción, que ante dicho funcionario se acredite.**

C) Procedimiento para declarar derechos posesorios aptos para prescribir, por resolución administrativa, para ser objeto de inmatriculación.

Dentro del primer procedimiento que determina el artículo 3051 del Código Civil se señala lo siguiente:

"Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos.

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

II.- Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad,

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

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

El primer requisito a cubrir por este concepto es la exhibición de un título fehaciente, es decir un documento que hace fe por sí.

Se entiende por fe, la creencia plena en aquello que no se ha percibido directamente por los sentidos, ya que si fué percibido directamente por ellos, se está ante una evidencia y no un acto de fe.⁴⁷

⁴⁷ PEREZ FERNANDEZ del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial, 5a edición. Editorial Porrúa S.A. México 1991, pag 162.

Es suficiente el título que reúne todos los requisitos establecidos en la legislación para que se opere la transmisión de la propiedad inmueble.

La palabra título en este punto tiene un sentido diferente al que se venía manejando en la posesión y prescripción positiva, explicadas en los capítulos primero y segundo de este trabajo, se interpreta como el documento que contiene el acto jurídico generador de la propiedad

Por lo anterior los documentos se clasifican en públicos y privados, según provengan de personas investidas de fe pública o de particulares.

Los Códigos de Procedimientos Civiles, tanto del orden común como federal determinan cuales son cada uno:

La ley adjetiva federal establece lo que se entiende por documento público.⁴⁸

"Art 129.- Son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones.

La calidad de públicos se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos, de los sellos, firmas u otros signos exteriores que en su caso, prevengan las leyes."

El artículo 133 señala que los documentos privados son aquellos que no reúnen las condiciones previstas en el artículo anterior.

El Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal no define al documento público, solo enumera en forma casuística a los que pueden considerarse con ese carácter.

⁴⁸ Código Federal de Procedimientos Civiles, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de febrero de 1943.

"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 refiere al ejercicio de sus funciones;

III.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hayan 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, asociaciones o universidades, siempre que estuvieren aprobados por el Gobierno Federal 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 ley."

"Art 328.- Los documentos públicos expedidos por autoridades federales o funcionarios de los Estados, harán fe en el Distrito Federal, sin necesidad de legalización.

El artículo 3005 del Código Civil establece en forma limitativa cuales son los documentos sujetos a inscripción, de los que destacan los testimonios de las escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos, los documentos privados que fueren válidos de acuerdo a las leyes, siempre que conste al calce de los mismos 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, dichos documentos llevarán la firma y el sello impreso de los respectivos funcionarios, además de las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.

El artículo 93 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal,⁴⁹ define al testimonio como la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o acta notarial y se transcribe o incluyen reproducidos los documentos anexos que obran en el apéndice, con excepción de los que estuvieren redactados en idioma extranjero, a no ser que se les incluya en fotocopia con su respectiva traducción y los que se hayan insertado en el instrumento.

No será necesario insertar en el testimonio los documentos ya mencionados en la escritura que ha servido solamente para la satisfacción de los requisitos fiscales.

Las hojas que integran un testimonio irán numeradas progresivamente y llevarán al margen la rúbrica y el sello del notario.

Y el artículo 60 de la mencionada ley define a la escritura de la siguiente forma:

"Para los efectos de esta ley, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos:

⁴⁹ Ley del Notariado para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de enero de 1980.

I.- El original que el notario asiente en el libro autorizado, conforme al artículo 46 de este ordenamiento, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario.

II.- El original que se integre por el documento en que se consigne el acto jurídico de que se trate y por un extracto de éste, que contenga sus elementos esenciales y se asiente en el libro autorizado.

El documento deberá llenar las formalidades que señala este capítulo, ser firmado en cada una de sus hojas y al final por los comparecientes y el notario; llevará el sello de este en los expresados lugares y deberá agregarse al apéndice con sus anexos.

El extracto hará mención del número de hojas de que se compone el documento y relación completa de sus anexos y será firmado por los comparecientes y el notario..."

El artículo 62 preceptua lo siguiente:

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 tratare de inmuebles 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 esta se le agrega un 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 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 cláusulas 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 tratará 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 leyes que hagan válidamente los contratantes;

VIII.- Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando o incertando 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 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 de conocimiento, de los testigos instrumentales cuando alguna ley los prevenga, como en testamentos y de los interpretes cuando su intervenci3n sea necesaria. Al expresar el nombre de una mujer casada incluirá su apellido materno. El domicilio se anotará con mención de la poblaci3n, el número de la casa, el nombre de la calle o cualquier otro dato que precise dicho domicilio hasta donde sea posible;

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 fué leída la escritura a los otorgantes, a los testigos e interpretes, 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 manifestaci3n 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 substituci3n 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 interpretes 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."

En relaci3n a las actas notariales el artículo 82 señala:

"Acta notarial es el instrumento original en el que el notario hace constar bajo su fe uno o varios hechos presenciados por el, y que este asienta en un libro del Protocolo a su cargo a solicitud de parte interesada y que autoriza mediante su firma y sello."

El artículo 83 establece que los preceptos relativos a las escrituras serán aplicables a las actas notariales, en cuanto sean compatibles con la naturaleza de los hechos materia de estas.

Para determinar la responsabilidad administrativa en que puede incurrir un notario por la inobservancia de esta ley, los siguientes artículos establecen:

"Art 125.- El notario incurrirá en responsabilidad administrativa por cualquier violación a esta ley, a sus reglamentos o a otras leyes..."

Las autoridades del Distrito Federal impondrán las sanciones correspondientes, según la gravedad de la violación y demás circunstancias que concurren en el caso de que se trate, de conformidad con lo establecido en esta ley."

"Art 126.- Al notario responsable del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de esta ley, sin perjuicio de las sanciones penales que le sean aplicables, será acreedor a las sanciones siguientes:

...II.- Con multa de uno a diéz meses de salario mínimo general para el Distrito Federal:

...d) Por ocasionar debido a un descuido la nulidad de algún instrumento o testimonio.

III.- Suspensión del cargo hasta por un año:

a) Por reincidir en alguno de los supuestos, señalados en la fracción II incisos b) a g) ...

e) Por provocar, por dolo o por negligencia o imprudencia la nulidad de algún instrumento o testimonio.

IV.- Separación definitiva:

a) Por reincidir en alguno de los supuestos señalados en los incisos b) a e) de la fracción III anterior."

Los documentos públicos tiene valor probatorio pleno dentro de los juicios y procedimientos administrativos y judiciales, desde las modificaciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del 10 de enero de 1986, el documento público se volvió el medio de prueba más importante, pues es el único con pleno valor probatorio, ya que este no puede ser destruido por medio de una excepción, ya que así lo disponen los siguientes artículos:

"Art 402.- Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el juzgado, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia.

En todo caso el Tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión"

"Art 403.- Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos, los que tendrán valor probatorio pleno y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las excepciones que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde."

Por todos los fundamentos legales antes expuestos se considera que la exigencia de que se acredite que el título tiene una antigüedad mayor de cinco años, establecida en la fracción II del artículo 3051 del Código Civil no tiene razón de ser, porque todos los documentos que son inscribibles deben revestir ciertas formalidades, como ya se vió, y en caso contrario no serán sujetos de inscripción, atendiendo a la calificación que debe hacer el registrador, según el artículo 3021 del Código, por tanto esta fracción debe desaparecer, además de que los únicos documentos que podrían ser sujetos de este supuesto serían las resoluciones judiciales que no están sujetas a calificación registral y los documentos ratificados ante las autoridades que el mismo artículo 3005 señala, ya que en la escritura existe imposibilidad, por carecer del requisito de mencionar los datos de registro.

Pasando al supuesto establecido en el inciso d) del artículo 3046, el artículo 3052 del Código Civil establece el siguiente procedimiento:

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

I.- El interesado 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 la posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma;

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

e) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario en su caso, y los del causante de 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 las personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento, a efecto de que la controversia sea resuelta por el juez competente;

V.- Si no existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá 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."

Este procedimiento regula en forma paralela al judicial de información de dominio la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva.

En este procedimiento se reúnen dos procedimientos por un lado el de declarar un derecho de propiedad adquirido por prescripción positiva, que definitivamente es facultad judicial y por otro la existencia física real y situación fiscal del inmueble a inmatricular con los planos y documentos que informen la situación fiscal del la finca, para dar publicidad e integrar ese inmueble al tráfico inmobiliario, que evidentemente corresponde esa función al Registro Público de la Propiedad

Por este procedimiento se a dado lugar a la destrucción, pérdida y duplicidad de folios reales de inmuebles, al fraccionamiento clandestino de inmuebles que permiten comoda división, los cuales cuentan con antecedentes registrales, privación de una fracción o de la totalidad de un inmueble a familias de escasos recursos, en los programas de regularización de la tenencia de la tierra y otros tantos supuestos como los que señalan los siguientes autores.

El licenciado Colin Sánchez⁵⁰ en su libro de Procedimiento Registral de la Propiedad hace algunas reflexiones y señala lo siguiente:

"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

⁵⁰ COLIN Sánchez Guillermo. Op cit pag's 286 y 287.

sufra menoscabo por el apoderamiento ilícito que de sus propiedades hagan los particulares."

El profesor Sánchez Medal³¹ en su libro de contratos, en el capítulo relativo al Registro Público, señala que 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 asentará 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 enseguida un folio real al mismo inmueble y se asentaba como primera inscripción la mencionada supuesta adquisición consignada en el documento de referencia

El profesor Roberto Nuñez Escalante³² se manifiesta de la siguiente manera:

"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, pueden 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 realidad se trata de una fracción de otro predio que si tiene registro."

El mismo peligro se corre con la titulación masiva de los predios que se proponen 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."

El artículo 3053 del Código Civil regula el procedimiento para inscribir la posesión apta para prescribir aún antes del tiempo que exige la ley para adquirir la propiedad, por tanto se establece lo siguiente:

³¹ SANCHEZ MEDAL, Ramón Op cit pag 544.

³² NUÑEZ y Escalante, Roberto Op cit pag 206.

"Art 3053.- Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apta para prescribirlo, conforme al procedimiento en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solicitante 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."

Dentro de las disposiciones comunes para la inmatriculación ya sea judicial o administrativa, el artículo 3055 del Código Civil señala lo siguiente:

"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"

El artículo 112 del Reglamento señala que para los efectos legales 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.

Este procedimiento debe desaparecer por las mismas razones que se expusieron en el procedimiento anterior, ya que es un antecedente para adquirir la propiedad por prescripción.

El artículo 3054 del Código Civil señala que si durante el procedimiento de inmatriculación administrativa para determinar la propiedad o posesión de un inmueble se presentara una oposición 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 artículo 111 del Reglamento vigente señala que el Director General ordenará que se cancele la anotación 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 seis meses.

En cuanto a las disposiciones comunes a ambos procedimientos de inmatriculación los artículos 3056, 3057 y 3058 del Código Civil señalan no siguiente:

"Art 3056.- Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente."

"Art 3057.- La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad."

"Art 3058.- No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad"

Todos estos artículos deben ser adecuados al procedimiento de inmatriculación judicial que en estos supuestos debe prevalecer.

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 la ignorancia o motivos ajenos a los titulares no pueden ser inscritos, esta institución ha sido conducto para la realización de numerosos fraudes.

Con respecto a la inmatriculación administrativa se considera se dan facultades excesivas al Director del Registro Público de la Propiedad, ya que al ser un procedimiento eminentemente contencioso este funcionario no tiene porque determinar ni propiedad ni posesión, máxime que ya existe un procedimiento judicial para determinar estas.

Los procedimientos de inmatriculación que se refieren a los casos en que se autoriza al Director del Registro Público de la Propiedad a determinar propiedad o posesión u ordenar la inscripción de un título fehaciente y suficiente que tenga una antigüedad mayor de cinco años deberían ser derogados tanto del Código Civil como del Reglamento del Registro Público de la propiedad por las siguientes razones:

Primero.- El supuesto de inscripción de un título fehaciente y suficiente solo es posible tratándose de una resolución judicial o un documento debidamente ratificado ante las autoridades que señala la ley, para lo cual existe el procedimiento ordinario y no se justifica la exigencia de que cumpla con una antigüedad de cinco años cuando menos, ya que dichas autoridades tiene obligaciones impuestas por la ley para cuidar de las formalidades que estos deben revestir, para que se les tenga por fehacientes y suficientes y puedan ser objeto de inscripción.

Segundo.- Con respecto a la declaración tanto de propiedad como de posesión determinadas por el procedimiento de 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.- La determinación para declarar la propiedad o posesión en la práctica se ha dejado a los tribunales ya que por resolución interna dada en forma verbal a los registradores por su Director se niegan a realizar dichos

procedimientos enviando al interesado a promover semejantes cuestiones ante la autoridad judicial, dejando sin eficacia un procedimiento legal vigente, es decir sin positividad.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- La posesión originaria, es decir la que se adquiere en concepto de dueño, con título objetivo, subjetivo o sin título, pero con animus domini, de forma pacífica, pública y continua, por el tiempo que marca la ley, ya sea de buena o mala fe, produce la prescripción positiva, la que resulta como una de las formas otorgadas por la ley para adquirir la propiedad de un bien inmueble en el Distrito Federal.

SEGUNDA.- Por título se debe entender en la prescripción positiva, como la causa generadora de la posesión, independientemente del documento ya sea público o privado que acredite esa causa, la cual necesariamente recairá sobre una de las formas reconocidas por la ley para adquirir el dominio de un inmueble.

TERCERA.- Por una presunción legal a todo poseedor se le presume propietario, salvo prueba en contrario, que ofrezca el interesado en desvirtuar dicha presunción, por tanto el interesado en prescribir un inmueble solo debe declarar la causa generadora de su posesión y probarla por todos los medios que la ley le otorga para producir convicción en el juez, en especial con la prueba testimonial y no necesariamente la documental, ya que ésta no es un requisito sine qua non para instar al órgano judicial a declarar que por prescripción positiva ha adquirido el derecho de propiedad en su favor

CUARTA.- Los plazos para contar el tiempo de la posesión originaria que se encuentra inscrita por resolución judicial no se deben contar a partir de la fecha de la inscripción, sino desde la fecha en que se haya acreditado se entró en dicha posesión, solo en el caso de que no se pueda probar, se aplicará este criterio en forma supletoria.

QUINTA.- Por inmatriculación se debe entender como la primera inscripción que se hace de la propiedad o posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales en el Registro Público de la Propiedad.

SEXTA.- Los tribunales de inmatriculación, son tribunales civiles especializados en esta materia, además de conocer de todos los juicios de prescripción positiva de inmuebles en el Distrito Federal.

SEPTIMA.- Dentro de los supuestos que determinan los procedimientos que permiten al Director del Registro Público de la Propiedad determinar la propiedad por prescripción o derechos posesorios se confunden dos procedimientos, uno judicial, que es al que corresponde crear y declarar derechos e imponer las sanciones, en una palabra impartir justicia y otro eminentemente administrativo como es el de dar publicidad a los actos que nacen y producen sus efectos extrarregistralmente y se pretende produzcan efectos frente a terceros de acuerdo a lo que determine la ley, buscando de esta manera una verdadera seguridad jurídica a la cual esta encaminada la función registral.

OCTAVA.- Los procedimientos de inmatriculación administrativa, salvo los supuestos que se refieren a la inscripción del decreto o del título que emane de el, por el que se incorpore o desincorpore un bien inmueble del dominio público federal o local, deberían ser derogados tanto del Código Civil como del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

NOVENA.- Los procedimientos de inmatriculación administrativa por los que se determine propiedad adquirida por prescripción o derechos posesorios aptos para prescribir no tienen razón de ser, en virtud de que existe un procedimiento judicial que los prevé.

DECIMA.- Las facultades del Director del Registro Público de la Propiedad están encaminadas a proporcionar publicidad a los actos o hechos jurídicos que conforme a la ley sean registrables para otorgar seguridad jurídica a quien sobre ellos actúe o crea y no la de impartir justicia, aún sea declarando un derecho que puede o no existir ya que para tal situación se requiere de una especial preparación y demás requisitos personales que se exigen por la ley para tener el alto rango de autoridad judicial.

BIBLIOGRAFIA.

Areán de Díaz de Vivar, Beatriz. Juicio de usucapion, 1a edición. Editorial Hammurabi. Buenos Aires, Argentina 1984.

Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México, 2a edición. Editorial Porrúa S.A. México, 1965.

Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, 4a edición. Editorial Porrúa S.A. México 1973.

Colin Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, 2a edición. Editorial Porrúa S.A. México 1979.

De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones, 7a edición. Editorial Porrúa S.A. México 1991.

Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso, 8a edición. Editorial Harla S.A. de C.V. México 1990.

Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio, 4a edición. Editorial Porrúa S.A. México 1993.

Jurisprudencia Registral Inmobiliaria Comentada desde 1917 hasta 1988, 1a edición, editada por la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal. Instituto Mexicano del Derecho Registral, A.C. México 1989.

Lozano Noriega, Francisco. Cuarto curso de Derecho Civil, Contratos, 5a edición. Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C. México 1990.

Magallón Ibarra, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil, tomo IV. Editorial Porrúa S.A. México 1990.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial, 5a edición. Editorial Porrúa S.A. México 1991.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral, 2a edición. Editorial Porrúa S.A. México 1991.

Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, tomo III, 7a edición. Editorial Porrúa S.A. México 1991.

Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y sucesiones, tomo II, 21a edición. Editorial Porrúa S.A. México 1989.

Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles, 5a edición. Editorial Porrúa S.A. México 1980.

LEGISLACION.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
D.O del 31 de enero de 1917, últimas reformas del 25 de octubre de 1993.

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.
D.O del 1o de septiembre de 1932, últimas reformas del 6 de enero de 1994.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.
D.O del 5 de agosto de 1988.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
D.O del 21 de septiembre de 1932, últimas reformas del 23 de diciembre de 1993.

Código Federal de Procedimientos Civiles.
D.O del 24 de febrero de 1943, últimas reformas del 22 de julio de 1993.

Ley General de Bienes Nacionales.
D.O del 8 de enero de 1982.

Código Penal para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia del fuero federal.
D.O 17 de septiembre de 1931.

Ley Agraria.
D.O del 12 de agosto de 1992.

Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.
D.O del 26 de julio de 1994.

Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.
D.O del 31 de diciembre de 1994.

Código Financiero del Distrito Federal.
D.O del 31 de diciembre de 1994.

Ley del Notariado para el Distrito Federal.
D.O del 8 de enero de 1980, últimas reformas del 6 de enero de 1994.

Ley del Impuesto sobre la Renta.
D.O del 30 de diciembre de 1980, últimas reformas del 30 de diciembre de 1994.

Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
D.O del 29 de febrero de 1984, últimas reformas del 30 de diciembre de 1994.