

20721
104



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS ACATLAN

"LA NEGATIVA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL DE ADMITIR A
TRAMITE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA



T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

MARCO ANTONIO / GOMEZ CERVANTES

ASESOR DE TESIS: LIC. MARIA TERESA RODRIGUEZ ALONSO



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

FEBRERO 2003

A



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.

A DIOS.

Por ayudarme y orientarme a concluir mis estudios y no desampararme en ningún momento. Así como darme la confianza para resolver los problemas que en mi vida se presentan.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: Marcos Antonio Gómez
Cervantes

FECHA: 17 de febrero 2003

FIRMA: [Firma]

A MI MADRE.

María Angélica Cervantes Martínez

Persona mas importante en mi vida, a ti que, sin tu gran apoyo desde un inicio no podría haber terminado mis estudios. Quiero decirte que este trabajo te lo dedico especialmente a ti, por todos los sacrificios que en la vida haz hecho por mi, sabes que no te debes sentir sola, por que en los momentos difíciles, yo siempre estoy y estaré contigo, al igual que tu lo ha hecho. A TI MADRE QUERIDA MUCHAS GRACIAS.

A TI ALE

Gracias por tu apoyo, confianza y dedicación para concluir este trabajo, TE QUIERO y TE AMO.

A MIS HERMANOS

A Leonor, Servando y Vitalia, espero que siempre ocupe un lugar importante en su vida ya que ustedes lo son para mi y ojalá mi esfuerzo les sirva de ejemplo para seguir adelante en su vida LOS QUIERO MUCHO.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

B

A MI ASESORA. LIC. MARIA TERESA RODRÍGUEZ ALONSO.

Quiero agradecerle haber aceptado; dirigir y darme el apoyo para concluir el presente trabajo.

A TODAS Y CADA UNA DE LAS PERSONAS QUE ME AYUDARON A CONCLUIR EL PRESENTE TRABAJO.

Por haber aportado una idea, propuesta e intercambio de ideas que fueron primordiales y muy importantes para concluir mi tesis. A todos y cada uno de ellos muchas gracias.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Por darme la oportunidad de estar en sus aulas y vivir todas aquellas experiencias como universitario, muchas gracias.

A LA ENEP ACATLAN

Por ser mi escuela y acogeme en sus aulas junto con mis profesores quiero decirle a todos y cada uno de ellos muchas gracias .

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

1.- ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

1.1. ANTECEDENTES GENERALES

1.1.1.-Roma.....	1
1.1.2.- Australia.....	5
1.1.3.-Alemania.....	5
1.1.4.-España.....	6

1.2.- SISTEMAS REGISTRALES

1.2.1.-Sistema Registral Australiano.....	13
1.2.2.-Sistema Registral Alemán.....	15
1.2.3.-Sistema Registral Francés.....	15
1.2.4.-Sistema Registral Mexicano.....	16

1.3.- ANTECEDENTES EN MÉXICO, DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

1.3.1.-Época Colonial.....	19
1.3.2 -Época Independiente.....	20
1.3.3.-Código Civil de 1870.....	23
1.3.4.-Código Civil de 1884.....	25
1.3.5.-Código Civil de 1932.....	27
1.3.6.-Reformas al Código Civil del 3 de enero de 1979.....	29
1.3.7.-Reglamento publicado el 6 de Mayo de 1980.....	32
1.3.8.-Reformas al Código Civil del 7 de Enero de 1988.....	33
1.3.9.-Reglamento Publicado el 5 de agosto de 1988.....	33

2.- REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

2.1.-CONCEPTO DOCTRINAL.....	35
2.2.-CONCEPTO LEGAL.....	36
2.3.-OBJETIVOS.....	37
2.3.1.-Oponibilidad frente a terceros.....	38
2.3.2.-Seguridad Jurídica.....	40
2.3.3.-Fe Pública Registral.....	43

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.4.-PRINCIPIOS REGISTRALES.

2.4.1.-Principio de Rogación.....	47
2.4.2.-Principio de Legalidad.....	48
2.4.3.-Principio de Legitimación.....	50
2.4.4.-Principio de Prelación.....	52
2.4.5.-Principio de Calificación.....	53
2.4.6.-Principio de Especialidad.....	58
2.4.7.-Principio de Tracto Sucesivo.....	60
2.4.8.-Principio de Consentimiento.....	63
2.4.9.-Principio de Publicidad.....	65
2.4.10.- Principio de Inscripción.....	67

3.- TIPOS DE INMATRICULACIÓN

3.1.-CONCEPTO DE INMATRICULACIÓN.

3.1.1.-Concepto de Inmatriculación Administrativa.....	71
3.1.2.-Concepto de Inmatriculación Judicial.....	71

3.2.- LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.

3.2.1.-Supuestos en los que se puede solicitar la inmatriculación Administrativa.....	72
--	----

3.3.- SUPUESTOS EN LOS QUE SE PUEDE SOLICITAR LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL.

3.3.1.-Mediante Información de Dominio.....	86
3.3.2.-Mediante Información Posesoria.....	88

4.- ANTECEDENTES LEGISLATIVOS Y ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.

4.1.-LA REGULACIÓN VIGENTE DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL CÓDIGO CIVIL Y EN EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.....	92
4.2.-LA SEGURIDAD JURÍDICA FRENTE A LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.....	95
4.3.-DIVERSOS CRITERIOS SOBRE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.....	101
4.4.-LA DEROGACIÓN DE LA INMATRICULACIÓN	

E

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFÍA

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

F

INTRODUCCIÓN

Cuando en el campo de aplicación del Derecho existen preceptos legales que dejan de aplicarse, aun cuando en la misma ley se contemplen vigentes y la misma autoridad no de una respuesta lógica- jurídica del por qué su proceder, ante esta situación, nace la necesidad de realizar una investigación que ofrezca una respuesta que nos deje satisfechos.

Este tema está encaminado a la negativa que existe actualmente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (**RPPCDF**), a admitir el trámite de la figura jurídica conocida como **INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA**, misma que está contemplada tanto en el Código Civil (**CC**), como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal (**RRPPDF**), ambos vigentes en nuestro sistema jurídico.

Cabe mencionar que respecto de la **INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA** son pocos autores los que hablan de ella y existe muy poca información sobre ésta; sin embargo, no fue un obstáculo que me impidiera realizar la investigación para encontrar una respuesta ante dicha situación.

La necesidad de realizar la investigación, surge cuando presté mis servicios en dicha Institución y los interesados acudían ante ésta, solicitando información para realizar el trámite de la **INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA**, teniendo como respuesta, de manera tajante **ya no se lleva acabo** dejando al particular en un absoluto estado de desinformación.

Recordemos que en la actualidad la mayoría de las personas realizan sus trámites administrativos y no necesariamente todos contratan los servicios de un abogado, y se daba el caso de que tanto abogados residentes en el Distrito Federal como los foráneos desconocían que el trámite ya no se llevaba a cabo en el Registro Público de la Propiedad.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

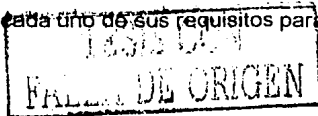
El presente trabajo lo he dividido en cuatro capítulos, y cada uno de ellos ayudarán a comprender el por qué de mi propuesta.

En el **Capítulo Primero** hago una reseña de los antecedentes del RPP. Considero importante conocer el origen de la Institución y su evolución a través del transcurso del tiempo, llegando hasta lo que en la actualidad conocemos. Hablo en forma breve, de los sistemas registrales más importantes como lo son el Australiano, Alemán, Francés, sin duda tuvieron una gran influencia en nuestro Derecho Registral.

Así mismo, me refiero a los antecedentes y la manera en que ha evolucionado en nuestro país el sistema registral que actualmente tenemos, y para finalizar este capítulo, analicé las distintas reformas que se han hecho en cuanto a materia registral se trata, tomando en cuenta las necesidades que la sociedad va exigiendo.

En el **Capítulo Segundo** realizo un estudio de la función registral que nos permite ver con claridad los objetivos de dicha Institución y su finalidad, hay autores que omiten mencionar algunos de estos principios o lo manejan diferente, o consideran que es un verdadero laberinto y una materia sumamente compleja y que están distribuidos en desorden; sin embargo, considero que no es posible dejar de mencionar alguno, por lo que abordo una breve referencia de cada uno de ellos ya que éstos están totalmente entrelazados, de tal manera que no existen en forma independiente y sirven de explicación teórica y práctica para dar una respuesta a la función registral.

En el **Capítulo Tercero** empiezo directamente a abordar mi tema, conociendo a fondo lo que es la Inmatriculación y remitiéndonos a definiciones que manejan especialistas de la materia, analizado las dos formas que tenemos para inmatricular y los diferentes supuestos en que cada una de ellas se presentan para poder lograr su objetivo, mencionando en ambas cada uno de sus requisitos para



que puedan operar.

El **Capítulo Cuarto**, contiene el tema fundamental motivo de mi trabajo, **LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA** que es la fuente del presente análisis, la cual, se encuentra vigente en la ley sustantiva y adjetiva. Realizo un análisis jurídico del por qué la negativa del RPP, a admitir el trámite de ésta, sin dar una respuesta. Hice un estudio sobre un tema muy importante íntimamente relacionado con el tema central, como lo es la seguridad jurídica, que sin duda nos da una idea más clara de lo que realmente sucede en el RPP y para enriquecer el estudio me apoyé en criterios vertidos por personas que conocen el tema, llegando con el anterior estudio a conclusiones muy importantes. Por esa razón me atrevo a proponer la derogación de la Inmatriculación Administrativa tanto del C.C como del RRPPDF.

TRUJE CON
FALLA DE ORIGEN

II

CAPITULO I

ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

1.1. ANTECEDENTES GENERALES 1.1.1.-Roma. 1.1.2.-Australia. 1.1.3.-Alemania. 1.1.4.-España. **1.2.- SISTEMAS REGISTRALES.** 1.2.1.-Sistema Registral Australiano. 1.2.2.-Sistema Registral Alemán. 1.2.3.-Sistema Registral Francés. 1.2.4.-Sistema Registral Mexicano. **1.3.- ANTECEDENTES EN MÉXICO, DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL** 1.3.1.-Época Colonial. 1.3.2 -Época Independiente. 1.3.3.-Código Civil de 1870. 1.3.4.-Código Civil de 1884. 1.3.5.-Código Civil de 1932. 1.3.6.-Reformas al Código Civil del 3 de enero de 1979. 1.3.7.-Reglamento publicado el 6 de Mayo de 1980. 1.3.8.-Reformas al Código Civil del 7 de Enero de 1988. 1.3.9.-Reglamento Publicado el 5 de agosto de 1988.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

ANTECEDENTES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

1.1. ANTECEDENTES GENERALES.

Los orígenes del Registro Público de la Propiedad, se remontan al Derecho Germánico, ya que no es una institución jurídica contemporánea; sin embargo en la Antigua Roma fueron creadas instituciones de gran importancia para adquirir la propiedad, en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente del Registro Público de la Propiedad.

1.1.1. Roma

En la Roma antigua existieron diversas instituciones jurídicas relacionadas con los modos de adquirir la propiedad tales como: *La Mancipatio*, *La In Jure Cessio* y *la Traditio*.

LA MANCIPATIO. Consistía en un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos. Tenía por objeto transmisión de la *res Mancipi*: esclavos, animales de tiro o carga, si era mueble, éste debía estar presente; si se trataba de un inmueble había que simbolizarlo por ejemplo con una teja o parte de la construcción.

Podríamos describirla como una figura jurídica contractual, caracterizada por su acentuada formalidad y se complementaba con ciertas solemnidades que si no se cumplían no surtía efectos entre las partes y, en consecuencia, no quedaban obligadas como lo era la presencia de cinco testigos.

Las partes que intervenían eran el transferente (*mancipatio dans*); el adquirente (*mancipatio accipiens*); un agente público (*libripens*); y cinco testigos (*testis classicis*). La operación se realizaba estando presentes los sujetos y quedaba a

cargo del agente público la observancia del ritual acostumbrado, poniendo la mano sobre la cosa y después golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de bronce y al mismo tiempo pronunciaba una fórmula solemne afirmando que hacía suya la cosa.

LA IN JURE CESSIO. Se trataba de un juicio *ficticio*, el enajenante y el adquirente, se presentaban en Roma, ante el pretor del tribunal. El adquirente asentaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario; si no había oposición, el magistrado así lo declaraba.

Esta figura sobre todo se utilizaba para la constitución de determinados derechos reales, a los que se podía aplicar la mancipación, tales como el usufructo, el uso y las servidumbre prediales urbanas.

En forma exclusiva era usada para la *Res mancipi* ya sea de bienes muebles o inmuebles, era un tipo de juicio reivindicatorio, en el cual las partes que intervenían eran el actor (*Reindicante*), el demandado (*In iure Cedents*) y un Magistrado. Y como el *Reindicante* confesaba la demanda, el magistrado pronunciaba la sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o para el actor.

LA TRADITIO. Era la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, con la intención de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla. En esta figura desaparecen por completo toda clase de ritos y fórmulas y podía recaer sobre toda clase de bienes; jurídicamente la simple desposesión de la cosa por parte del *Tradents* y la posesión de esta por parte del *Accipients* era indispensable para la traslación de la propiedad. El enajenante obtenía el derecho de ejercer actos de propiedad sobre ella.

Puedo destacar tres elementos de este acto:



- 1.- La intención o voluntad del enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de aceptarla;
- 2.- La existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión, que por lo regular era un contrato;
- 3.- La entrega física de la cosa.

Habría que aclarar que sin el elemento número uno sería imposible transmitir la propiedad, ya que el elemento esencial de *la traditio* es *la voluntad del tradens*, de enajenar y además, la voluntad de adquirir por el *accipiens*.

Es importante mencionar que existían varios tipos de *Traditio*: *La Traditio Fingida* o *Ficticia*, *La Brevi Manu*, *La Longa Manu*, *La Real*, *La Simbólica*.

La Traditio Fingida o *Ficticia*. Era un modo o forma derivativo de adquirir el dominio cuando eran entregadas las cosas.

La Traditio Brevi Manu. Aquí no existía ningún desplazamiento material de la cosa, puesto que al adquirirla, la tenía en su poder por otro título.

La Traditio Longa Manu. No había entrega material de la cosa, simplemente se señalaba, a una distancia.

La Traditio Real. Conocida como entrega de mano en mano, tratándose de cosas muebles. En cuanto a los inmuebles, es una forma de adquirir el dominio a través de la forma de posesión respectiva.

La Traditio Simbólica. Esta figura es equiparable a la ficticia.

Sin duda, la dominación romana, se reflejó también en lo jurídico y fueron *la Traditio* y *la In Jure Cessio*, las instituciones adoptadas para la creación de los

oficios de hipotecas: Éstos eran públicos, aunque restringidos a las transacciones sobre inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, todo lo cual arrojaba como consecuencia un índice considerable de publicidad .

Cabe mencionar que en este tipo de formas de adquirir la propiedad, no se transmitía con el simple acuerdo de voluntades, sino que era necesaria la entrega material de la cosa.

PERÍODO CLÁSICO. Hasta aquí podemos mencionar, que el sistema de transmisiones de los romanos, con las formalidades que presentaban sus actos, empezaban a crear la publicidad de estos. Sus procedimientos eran muy especiales y estrictos, como podemos apreciar no era un elemento esencial el crear la publicidad, pero sí la seguridad de transmitir la propiedad en el acto. En este período la figura de la *traditio* se acentúa, y así mismo nace una denominada *Insinuatio*, que constituye el primer rasgo relevante de lo que nosotros distinguimos como publicidad registral, por que en su evolución se hizo necesaria consignarla por escrito.

PERÍODO JUSTINIANO. A pesar de lo que se pensaba, la publicidad en Roma no evolucionó, sino por el contrario decayó al grado de que los actos de enajenación centraban su eficacia en la posesión.

Esto trajo consecuencias graves como la ocultación de los gravámenes que dio lugar a ventas o gravámenes dobles. Para remediar dichas anomalías en el siglo VI D.C., Justiniano crea las normas reguladoras del notariado, institución que por su naturaleza persigue la seguridad jurídica. Es en esta época cuando aparece más clara la necesidad de la figura de la publicidad.

1.1.2. Australia

De acuerdo con el derecho Inglés todo inmueble en Australia es propiedad de la corona, por lo que la propiedad del particular emana siempre de una concesión de aquélla. De ahí que uno de los trámites fundamentales, consistía en la registración inicial de la finca de un minucioso expediente que es preciso realizar.

Una vez inmatriculada la finca, se procede a expedir un título o certificado por duplicado, uno de cuyos ejemplares se archiva en el Registro, constituyendo el Libro-Registro y el otro se entrega al titular. El título que expide el registrador en nombre del Estado, tiene el valor de título real, es decir, de documentos que hacen fe en cuanto a la realidad física y jurídica del inmueble. El título es inatacable y su fuerza probatoria es absoluta, ya que en contra de su contenido no puede prosperar acción alguna¹.

1.1.3. Alemania

El estudio de la publicidad en el Derecho Germánico es de trascendental importancia. Constituye la clave y origen de todos los sistemas de tipo registral y desde luego creadora del registro moderno; la evolución de la publicidad en el derecho germánico se encuentra claramente definido entre bienes muebles e inmuebles.

A temprana edad de la historia del Derecho Germánico se sujetan los negocios de la desposesión respecto de los predios y especialmente la transmisión de la propiedad inmueble a ciertas formas solemnes; veamos pues como se va operando el desarrollo de la publicidad a través de la *Gewre* y la *Auflassung*.

¹CHICO ORTIZ, José María, Fernando Cabalero, Eugenio Agero Hernández, Vicente Manuel. Registro Público de la Propiedad, Madrid 1966



GEWRE. Consideraban a la propiedad como un disfrute, en este derecho es propietario el que poseía la cosa, tratándose de bienes muebles corresponde a quien la tiene en su poder, con respecto a los inmuebles es quien tiene el aprovechamiento.

La entrega de la cosa y la transferencia de la propiedad se hacían en un sólo acto, en el caso de los inmuebles, la transmisión se hacía por medio de la investidura corporal.

AUFLASSUNG. Consistía en una cesión de derechos realizada ante el Tribunal, la cual tenía parecido a la *In Jure Cessio*, pero con algunos caracteres distintos. En sus orígenes significaba la dejación, podía ser judicial o extrajudicial; la primera era un juicio simulado, en el cual el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, quien confesaba la demanda, con lo que resolvía el juez a favor del actor y entregaba judicialmente la posesión; y en la segunda era la inscripción, en el libro judicial o municipal, de la transmisión del bien inmueble, con lo que se perfeccionaba el contrato con el registro constitutivo.

1.1.4. España

El estudio de la evolución de la publicidad en España, adquiere matices relevantes porque ha sido la fuente directa de nuestra legislación registral; sin embargo, será necesario esquematizar y resumir la comprensión de sus modalidades históricas.

En la península ibérica antes de la dominación romana las enajenaciones y gravámenes de bienes estaban sujetos a la publicidad, a la que se llamaba *robración* que significa en latín consolidar, dar fuerza, vigor, robustecer o corroborar algo. Quiere decir la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura, de un inmueble amparándole contra las tardías o maliciosas reivindicaciones de un tercero, esta ratificación era pública y se llevaba a cabo

por carta o escritura:

En la *Robración* la iglesia constituía el medio para dar la publicidad a los actos traslativos de dominio en ocasión de la Santa Misa o en la Reunión de Consejo Municipal, la comunicación o anuncio que se hace ante este lo establece el fuero de Sepúlveda.

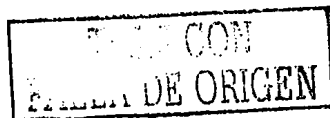
Los fueros de Plascencia y el General de Navarra impusieron la comunicación o el anuncio por pregoneros, consistiendo el primero en pregonar la venta por tres días consecutivos, y el segundo en pregonar la venta a son de campana por tres domingos consecutivos.

Surgieron ciertos actos que requerían la presencia de la autoridad para darles publicidad, entre los cuales se encuentran las donaciones, a las que se les daba publicidad mediante la insinuación, se efectuaba ante el juez y los interesados, previniéndose así que las donaciones fueran simuladas.

LA INSINUACIÓN. Se efectuaba ante el Juez, los testigos, el donante, el donatario y el escribano público. La donación constaba en acta extendida por el escribano en el Libro de la Curia para después archivarla librándose la correspondiente copia al interesado. Sus efectos eran la nulidad de la donación no insinuada, más los de la registración en Cataluña fueron los de no poder perjudicar acreedores de las donaciones no registradas.

LA REGISTRACIÓN. Las donaciones debían ser registradas en un libro índice denominado de las Donaciones y Heredamientos, este libro contenía los nombres completos de las personas interesadas y del notario que autorizare la donación.

² ROCA SARTRE, Ramón José. Derecho Hipotecario. Tomo I, 3ª edición Casa Editorial. Madrid 1976. Pag 46.



JUICIO LIBERTARIO DE CARGAS. Es un procedimiento judicial de carácter intimidatorio que tenía como finalidad el asegurar al comprador que el bien inmueble que adquiría estaba libre de hipoteca o gravamen.

Cabe destacar que este período se caracterizó por la clandestinidad. Esta situación prevaleció hasta la creación de los oficios de hipotecas, éstos eran públicos, cobraban derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado y por orden de despacho de documentos, además servían de base para hacer el registro, para lo cual se tomaba la primera copia del escribano y se anotaba al pie mención de lo anotado.

Nadie se resistió a estos registros de hipotecas pues pusieron fin a los perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados que se producían por la ocultación u oscuridad de sus cargas.

Puedo decir que la consolidación del procedimiento de la publicidad registral se originó con la publicación de la Ley de Hipotecas en el año 1861 conformada por dos partes la frontal y la formal.

- a) La parte frontal. Regulaba lo relativo a los asientos registrales; el modo en que se lleva el registro y la organización de los mismos; el cuerpo de registradores y el centro directivo, entre los cuales se incluyen los principios formales del sistema de publicidad de los registros.
- b) La parte formal. Se ocupó del régimen registral, de la finca, de su inmatriculación, de las anotaciones preventivas, de los medios de liberación y especificación de las hipotecas legales y en general de los actos y derechos inscribibles, así como los efectos de la registración.

La legislación aplicable en la Nueva España durante los trescientos años de la

Colonia tuvo su precedente en el orden jurídico heredado de la península y después, en la época de independencia continuaron vigentes las diversas leyes sufriendo las derogaciones y acordes al desarrollo del nuevo Estado Mexicano.

1.2. SISTEMAS REGISTRALES.

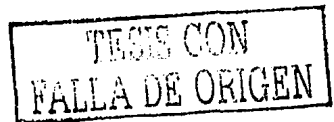
Como es sabido, en la historia registral nunca han existido sistemas de registración puros, sino que siempre están mezclados unos con otros de manera complementaria, éstos pueden ser numerosos, atendiendo a su funcionamiento, a su creación, a las necesidades y finalidades.

En la actualidad puede hablarse de estos sistemas que en algunos casos y en determinados lugares se practican. Al adentrarnos en el estudio de los diferentes sistemas registrales deben seguirse pautas que se describen y comparan en las relaciones con la técnica y procedimiento que al efecto se emplean en distintos países creando así ciertos patrones o prototipos de la actividad registral; llegando a percibir que atendiendo a la forma de inscripción o a los efectos que ella produce puede hacerse una clasificación desde 2 puntos de vista:

- Según las formas de la Inscripción.
- Por los efectos que produce.

Según la forma en que el registro se lleva a cabo, encontramos que las más comunes son:

- a) El sistema de Folio Personal. en el cual se abre un folio para cada persona y en el se inscriben todas las fincas que le pertenecen al individuo
- b) El sistema de Folio Real. El cual como ya vimos es una carpeta destinada a inscribir o inmatricular cada una de las fincas.



COLÍN define al Folio Real así:

* Instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral, en relación con todos aquellos actos o contratos que se refieran a una misma finca, y que reuniendo los requisitos de validez requieren de registro, para efectos de oponibilidad ante terceros". Además tiende a evitar que el historial jurídico de cada finca (unidad básica registral), se disgregue en una serie de infinidad de libros, obligando así a establecer la secuencia de las diversas operaciones que se realicen.

La forma en que el folio real opera es: a cada finca se le abre un folio y se inscribe o inmatricula en una hoja especial, los cambios de propietario, los gravámenes y las anotaciones preventivas. El establecimiento del folio real nos da una información rápida y completa del estado jurídico del inmueble

- c) El Sistema de Libros que a diferencia del Sistema de Folio Real se inscriben los títulos por los cuales se crea, transmite, modifica o extingue los derechos reales sobre inmuebles.
- d) El Sistema de Transcripción. Tiene su origen en la tradición romana, la adquisición de la propiedad y la constitución de los derechos reales sobre ésta, se materializan por el simple consentimiento de las partes y la transcripción sólo produce efectos contra terceros. Es la reproducción o copia íntegra o literal de la documentación en los libros del registro*
- e) El Sistema de Inscripción. Se extracta la parte fundamental del acto jurídico y se asienta en la parte correspondiente.
- f) El Sistema de Incorporación. Se integra el libro de registro con el legajo debidamente foliado y encuadernado, conteniendo los datos de los títulos o documentos en donde constan los actos inscritos y la constancia o certificación

¹. COLIN SÁNCHEZ, Guillermo. Derecho Registral de la Propiedad. 4a edición Porrúa. México, D.F. 1999, pag. 129 y sigs.

⁴ INSTITUTO MEXICANO DE DERECHOS REGISTRAL. Temas Registrales. Tomo II, 51-93. México, Distrito Federal 1991, pags. 10 y 11.

por el encargado en el sentido de haber quedado registrados.

Por lo que hace a los efectos que causan las inscripciones de los documentos en el RPP se pueden señalar tres sistemas, que a saber son:

- El Sustantivo.
- El Constitutivo.
- El Declarativo.

El Sistema Sustantivo tiene sus raíces en las costumbres feudales inglesas y sólo se practica en Australia; partían del principio de que todo inmueble es propiedad de la corona *Acta Torrens*. En este sistema el Registro Público de la Propiedad, transmite la propiedad, o sea, es un elemento de existencia para adquirir o enajenar el dominio de los bienes inmuebles, de esta forma sólo se consideraba propietario al que aparecía en el libro de registro.

En el **Constitutivo**, el derecho nace con el contrato o acto jurídico y se perfecciona con la inscripción en el RPP, esta inscripción es obligatoria, este sistema lo siguieron y se aplica actualmente en los Códigos Civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo.

En este sistema el derecho a ser dueño nace con el contrato mismo, pero para su perfeccionamiento requiere ser inscrito en el RPP, esta inscripción es obligatoria

Cabe destacar que en México tratándose de sociedades y asociaciones civiles existe este sistema, ya que de no inscribirse en el Registro Público no producen efectos contra terceros, es decir si queremos que algo surta efectos contra terceros necesitamos inscribirlo en el Registro Público*

* INSTITUTO MEXICANO DE DERECHO REGISTRAL. *Temas Registrales*. Tomo II, 51-93, México, 1991, pags. 10 y 11.

El Declarativo, es el más importante en nuestro estudio ya que es el que ha adoptado nuestra legislación, desde el Código de 1870 hasta el actual y lo vemos plasmado en el artículo 3008 del CC vigente y que dice:

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

Carral y de Teresa en este sentido indica:

"La inscripción declarativa es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o extinción de un derecho ya operada fuera del Registro para un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al registro".

Coincido con este punto de vista, ya que el derecho nace una vez que es declarado extraregistralmente.

La Suprema Corte de Justicia en Jurisprudencia resolvió:

"Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho"
SJP, Apéndice 1917- 1985, Tesis de Ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, p. 723.

La inscripción en nuestro sistema registral es facultativa de conformidad con el espíritu de nuestra legislación; sin embargo, lo que ocurre en la práctica, es que los particulares están obligados a inscribir todos sus derechos sobre bienes muebles, inmuebles, ya sean personas morales o sociedades mercantiles, como única garantía para que puedan ser oponibles a terceros.

A lo anterior puedo decir que, la ley debe recoger esta realidad y estar dentro de nuestro sistema registral la obligatoriedad de las inscripciones, principalmente los derechos reales sobre bienes inmuebles.

En conclusión, el sistema que rige en México es el Declarativo, y El RPP esta a

cargo del poder ejecutivo local a través de una Dirección General. El sistema registral se integra por el Registro mobiliario, inmobiliario y mercantil y de personas morales; está totalmente separado del catastro, se basa en el tracto sucesivo y es cronológico, se manejan folios reales, mercantiles y de personas morales, el registro se hace por el sistema de inscripción y admite la venta por endoso.

Ahora, haré un breve estudio de los países que tiene los sistemas registrales más representativos y además que sirvieron de base o bosquejo para la implantación del nuestro.

1.2.1. Sistema Registral Australiano.

Este sistema también llamado Acta de Torrents, surge en la colonia inglesa de Australia en 1858, y su nombre se le debe a su autor Robert Torrents. Su finalidad era dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades de Australia.

En Australia existían dos tipos de títulos, el directo que provenía inmediatamente de la corona y por lo tanto era inatacable y el que derivaba de ella, en el cual se presentaban todo tipo de fraudes y clandestinidad.

El Sistema de Torrents procuró que todos los títulos fuesen directos y para ello se estableció el sistema de inmatriculación, o sea el acceso por primera vez al Registro Público, ésta era voluntaria y una vez que esto sucedía quedaba sometida al Sistema Registral, su objeto era comprobar la existencia de la finca, su ubicación y límites, así como acreditar el derecho del inmatriculante, de esta manera se crea un título único y absoluto.

Este sistema sintetiza los principios fundamentales de todo buen sistema registral y que son: sustantividad de la inscripción, publicidad y garantía que presta el Estado a quien ha registrado el Derecho, principios que se materializan a base de

la organización del catastro.

La base firme del sistema son los libros de registro; el título está constituido por un certificado que tiene valor absoluto y la transmisión de la propiedad inmueble se lleva a cabo por el simple endoso del título.

La inscripción es la que da nacimiento al derecho real y no el contrato mismo, el certificado que pertenece al propietario tiene validez mientras exista coincidencia con el ejemplar encuadernado en el libro del Registro.

En este sistema es posible observar ciertas características:

- El tráfico inmobiliario y el crédito territorial se efectúan con facilidad y seguridad.
- El certificado que expide el registrador es absoluto e inatacable.
- La inscripción prueba la calidad real del derecho.
- Se dan los principios fundamentales del registro, la publicidad, legalidad, especialidad y fe pública.

En este sistema se crea el Fondo Pecuniario, el cual está integrado por la respectiva cantidad que se remunera al Estado por concepto de cada registro, está destinado a indemnizar a los terceros que resulten perjudicados por inatacabilidad del Registro.

De la información consultada es evidente un dato distintivo que se refiere al primer sistema que contempla lo que en la actualidad conocemos como pago de derechos, no se identificaba con ese nombre, pero sí tenía los mismos efectos que el actual, ya que el dinero se le pagaba al Estado por concepto de registro, lo que en su contenido se traduce en una contribución.

1.2.2. Sistema Registral Alemán.

En Alemania rige el Sistema de Folio Real, dispuesto por la Ordenanza inmobiliaria publicada en el año 1936, es decir, que cada finca tiene su propia carpeta o cuaderno, en donde se inscriben las obligaciones reales y personales, teniendo 3 secciones: La primera que contiene todos los datos de la propiedad; la segunda, de cargas y limitaciones; la tercera, habla expresamente de las hipotecas.

Los alemanes para fin de que se registre un acto deben llevar un juicio semejante al de jurisdicción voluntaria, se manifiesta la voluntad expresa y así es como se afecta un derecho; se da la anotación o inscripción que es la que determina y presume los derechos ya inscritos, es una presunción *Juris Tantum*, (admite prueba en contrario).

La inscripción es constitutiva, el asiento cobra plena eficacia a favor del adquirente, quien se convierte en el verdadero titular, además de que la inscripción es el único medio para adquirir derechos reales.

Se necesita en primer lugar el consentimiento de las partes y después su inscripción en el Registro para que surta efectos de manera válida.

1.2.3. Sistema Registral Francés.

El Sistema Francés, éste se lleva a cabo a través de la transcripción e incorporación, se copia íntegramente el acto que contiene el documento, el registro es obligatorio, sin llegar a ser constitutivo sino declarativo y sólo produce efectos frente a terceros una vez que está inscrito; es cronológico, (lo que en México es de tracto sucesivo). Adopta las figuras de la prelación, consentimiento, la calificación del conservador (registrador); las sanciones que existen cuando no se ha hecho una inscripción, es que no es oponible a terceros, pero sin dejar de ser válido.

En Francia el tercero de buena fe, lo sigue siendo aunque conociera de algún vicio y está protegido, la única forma de perder esa protección sería que existiera fraude por parte de dicho tercero.

Es un sistema con publicidad limitada, es necesario que el registrador cuidadosamente examine los documentos para admitir o rechazar las solicitudes que se le presentan.

Llama la atención que en este país se ha continuado hasta la actualidad con el Sistema de Folio Real y Personal, y sobre todo que el Registro Público depende del ministerio de Hacienda francés, dándole, con ello, un enfoque de tipo tributario, que podría ser un buen ejemplo a seguir dado que en la Ciudad de México los ingresos por este rubro son altamente significativos.

1.2.4. Sistema Registral Mexicano.

En el sistema que rige en nuestro país la enajenación de bienes se produce por el mero efecto del contrato, pero tratándose de enajenaciones inmobiliarias, dicho contrato debe elevarse a escritura pública para ser inscrito posteriormente y surtir efectos contra terceros; es decir, se producen en dos etapas: entre particulares, para lo cual basta el contrato; contra terceros, para lo cual se necesita la inscripción en el RPP.

En México se sigue el Sistema declarativo, para el dominio y el constitutivo para la hipoteca. En cuanto a su forma es declarativo y no es convalidante, no obligatorio sino necesario.

Este Sistema circunscribe la calificación registral al examen de las formalidades extrínsecas del documento a examinar, si contraviene disposiciones de orden público; si proviene de autoridad notoriamente incompetente; o si del registro surge algún obstáculo se examina además la capacidad de los otorgantes y su

representación, así como si el título presentado es de los que deben inscribirse y si reúne las circunstancias necesarias para su inscripción.

El Registro Público en México, no es sólo un registro de derechos reales inmobiliarios, también se inscriben en él los contratos de prenda, las sociedades y asociaciones civiles, las beneficencias privadas, las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes, los derechos reales, las personas morales y las sociedades mercantiles, para las cuales existen sus respectivos folios.

1.3. ANTECEDENTES EN MÉXICO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

Antes del descubrimiento de América, el desarrollo cultural y científico que existía en el nuevo continente era primitivo comparado con los adelantos e inventos del desenvolvimiento renacentista; no obstante hubo culturas que construyeron verdaderas ciudades y causaron gran admiración a los conquistadores. Esas culturas fueron: Los Mayas y los Aztecas.

Los primeros, ubicados en lo que ahora es la Península de Yucatán y en parte de Centroamérica; y los segundos, fundadores de México y dominadores de un gran número de pueblos de la planicie central.

Por lo que se refiere a los aspectos registrales, no se menciona la existencia de una institución o de alguna formula que regulara específicamente dicha cuestión; sin embargo, creemos interesante hacer referencia a algunos aspectos territoriales que nos pueden ayudar a vincularlos con dicha institución.

Por lo que respecta a los bienes inmuebles, excepto la tierra, se seguían los mismos lineamientos de posesión y uso que para los muebles, por ejemplo: no se

podía tener casas con almenados altos, ni con miradores elevados, a no ser que sus propietarios fuesen de notoria valentía guerrera.

Por otro lado se encontraba el CALPULLI el cual estaba intimamente vinculado con la propiedad territorial. Era una agrupación de casas, cada una de las cuales estaban gobernadas por el más anciano de sus habitantes y éstos tenían la obligación de cultivar la tierra, que en lo particular tenía un uso y goce, pero que si el que las poseía moría y no dejaba heredero el jefe del Calpulli las entregaba a quien más las merecía siempre y cuando fuera del mismo barrio. Las tierras de los integrantes de este calpulli se llamaban calpullali eran poseídas por los particulares, pero no las podían enajenar, únicamente transmitir a sus hijos o herederos.

Otras tierras fueron las Altepetlalli y las pillali, las primeras son tierras comunales que pertenecían a los pueblos y sus productos se destinaban a los gastos locales y para el pago de tributos, siendo esta la diferencia con los calpullis, ya que éstos estaban distribuidos entre las diversas familias del calpulli; las segundas, pertenecían a los caballeros y descendientes de los reyes, sólo se transmitían libremente a los herederos y enajenarse mediante la compraventa, si algunos de estos moría y no había herederos la tierra regresaba al señor.

Algunas propiedades más de carácter público fueron las Tlatocatlalli o tierras del Gobierno; las teopantalli, que eran las que se destinaban al sostenimiento de los templos y el culto religioso; las Milchimalli, se destinaban a los gastos de las guerras; y las Tepantlalli, que eran las tierras del Palacio.

En lo que se refiere a la posesión de la tierra. El territorio Mexica⁶ tuvo su origen en las antiguas posesiones tepanecas y en el se advierten las siguientes

⁶ Enciclopedia Salvat. Historia de México. Edil. Salvat. México 1992. Pag. 268 y sigs.

divisiones, modos de posesión:

- Tierras de propiedad comunal.
- Tierras administradas.

La forma de posesión de la tierra es la tradicionalmente considerada como propiedad privada.

Como podemos observar, nuestras legislaciones primarias sobre materia de registro, no tuvieron relevancia. La propiedad inmueble entre las culturas no alcanzó los niveles del Derecho Romano o Alemán, mas bien desconocían la propiedad privada, ésta se inclinaba al derecho comunal

1.3.1. Época Colonial.

Los territorios descubiertos por Cristóbal Colón fueron donados para la evangelización de sus habitantes a los Reyes de Castilla y Aragón, por medio de *la Bula Inter Coetera*, expedida por el Papa Alejandro VI.

Una vez que Hernán Cortés conquistó la Gran Tenochtitlán, con la derrota de Cuauhtémoc en 1521, las leyes aplicables a la Nueva España fueron las de Castilla, tales como el Fuero Real, las Siete Partidas, La Recopilación y la Novísima Recopilación, disposiciones que parcialmente, fueron sustituidas por las leyes locales dictadas posteriormente.

En numerosas disposiciones, la hipoteca se consideraba como un *vicio*, desmerecimiento o ficción de una cosa, cuyo gravamen era fuente inagotable de fraude, razón por la cual la Corona española instituyó "Los Oficios de Hipotecas" (estos representaban una gran fuente de ingresos para la corona y por eso fueron declarados propiedad privada y por ende vendibles y renunciables). Y así en

Toledo y Valladolid se ordenó que en cada pueblo, cabeza de jurisdicción, hubiera una persona que se encargara de un libro en el que se inscribieran los censos e hipotecas de los bienes que se adquiriesen, con el fin de que los gravámenes no permanecieran ocultos.

También en Madrid se giraron instrucciones para que se establecieran los oficios de hipotecas y su anotación, para efectos de que se registraran los documentos de herencias y tributos, rentas de bienes raíces, y todos aquellos que de manera especial tuvieran señalada hipoteca de dichos bienes.

Una de las primeras disposiciones que regula al oficio de las hipotecas es la *Instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables en la Nueva España*, aprobada por la Audiencia del 27 de septiembre de 1784, la cual consta de 27 puntos y es la más importante.

El bando del 16 de julio de 1789 publicó una cédula real, sobre anotaciones de hipotecas, completando las *Instrucciones de los señores Fiscales de Hacienda Aplicables a la Nueva España* éste señalaba que no había lugar al registro y anotación de las hipotecas generales.

1.3.2. Época Independiente.

Las condiciones que se venían dando en la colonia no desaparecieron con la proclamación de la Independencia en 1810, ya que se seguían aplicando en el México Independiente la Legislación Positiva Española, Las Leyes de Indias y demás Decretos, Provisiones, Cédulas Reales; así lo dispuso el Reglamento Provisional del Imperio Mexicano del año de 1822.

Habrían de pasar muchos años, para que la infraestructura colonial emergiese de un orden jurídico capaz de consolidar lo que vendría a ser el Registro Público de

la Propiedad del Distrito Federal actual.

Sin embargo, no obstante lo anterior se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente separaron al Derecho Español del Mexicano, a partir de la independencia, el régimen político de la República Mexicana fue fluctuando entre el federalismo y el centralismo. Cuando se estableció el segundo, siendo Presidente Don Antonio López de Santa Anna se dictó una ley y arancel (octubre de 1853) sobre el Oficio de Hipotecas; el cual se refiere a la venta del oficio de las hipotecas a particulares como *Oficio Vendible y Enajenable*, éste constaba de 8 artículos.

En otro ordenamiento de 1854, se estableció como oficios vendibles y enajenables el de escribanía y de hipotecas, los cuales debían estar en las cabeceras de Distrito, el registro de las escrituras se hacía en protocolo el cual se cerraba cada año igual el de las escribanías.

Una vez restaurada la República tras la caída del segundo imperio, tiene comienzo la obra codificadora de nuestro país.

A diferencia de otros países que cuentan con una ley especial sobre el Registro Público de la Propiedad, en la República Mexicana y esta institución está regulada dentro del Código Civil, en especial el RPDF.

En el siglo XIX existieron diferentes proyectos e intentos de codificación, algunos incompletos o parciales y otros considerados simples esbozos. Esta tarea culminó con la elaboración del Código de 1870. La trayectoria seguida para la realización de este ordenamiento fue larga y de mucho mérito para las personas colaboradoras en el proyecto.

A continuación hago un pequeño recorrido por los diversos cuerpos normativos

que dieron origen al mencionado ordenamiento.

El "Código Civil para el gobierno del Estado de Oaxaca" de 1828, fue el primer Código que entró en vigor en México. No dedicó ningún artículo al "Oficio de las Hipotecas".

En 1829 se conoce el proyecto del Código Civil de Zacatecas, regulando esta institución en el capítulo denominado Del Registro de las Hipotecas. Se hace notar que varios artículos que se refieren a esta cuestión coinciden con el contenido del Código de Napoleón. Este proyecto de Código no fue aprobado y por lo tanto jamás entró en vigor.

Fueron numerosos los proyectos que se prepararon no logrando su introducción al mundo jurídico. A manera de ejemplo menciono el Proyecto de 1839 por Vicente González Castro. El de 1851, de Florencio García Goyena.

En 1866 se presentó otro proyecto y éste sólo fue aprobado en sus dos primeros libros, los cuales no tenían nada que ver con la materia registral.

En 1867 Benito Juárez promulgó la Ley Orgánica de los Notarios y Actuarios del Distrito Federal y en lo que se refería al Oficio de las Hipotecas estableció que la Oficina de las Hipotecas seguiría situada en las casas municipales y despachándose en los mismos términos que se venía haciendo hasta en tanto se expidiera una ley que regulara los Oficios de Hipotecas.

En 1868 se da el **Código Civil del Estado de Veracruz**, el cual fue redactado por el Presidente del Tribunal de Justicia Lic. Fernando de Jesús Corona, de ahí que también se le llame Código Corona.

Este Código en lo relacionado con el RPPyC DF, cuenta con los mismos capítulos

y texto de los artículos del Proyecto de Código formulado por Florencio García de 1851.

En 1870 entra en vigor el Código Civil del Estado de México sigue de cerca a los proyectos anteriores, sólo se le agregaron unas disposiciones transitorias, que eran las reglas a seguir.

1.3.3. Código Civil de 1870

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870⁷, mismo que entró en vigor en 1° de marzo de 1871, fue el primero en su género dentro de la legislación mexicana; fue producto de una serie de estudios realizados por diferentes comisiones, cabe destacar que existió un intento por regular al Registro Público de la Propiedad con una ley independiente al CC; sin embargo, no hubo consenso para materializar la idea.

En 1858, en la Ciudad de Veracruz, durante su gobierno interino Benito Juárez instruye al Doctor Justo Sierra para la redacción de este proyecto, el mencionado jurista se trasladó a Yucatán en donde comenzó a realizar esta labor, que incluyó estudios de derecho comparado. Tomó como referencia algunos Códigos como el Francés, el de Louisiana, Holanda, Suiza, Rusia y el Español. A este proyecto se le llamó Proyecto del Código Civil Mexicano formado del orden del Supremo Gobierno⁸.

Este Código Civil sienta las bases para el establecimiento del Registro Público, señalaba que habría uno en cada población donde hubiera tribunal de primera instancia; en su capítulo IV comprendía el registro de las hipotecas e indicaba que

⁷ COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Ob. Cit. P 15

⁸ Citado por Fernando Flores Trejo en su libro "Curso Introductorio del Derecho Registral Inmobiliario". México 1991. Pags. 14-54.

la hipoteca sólo producía efectos a partir del momento en que fuera registrada, en este código se suprimió toda hipoteca tácita y se instituyó un sistema de publicidad de todo gravamen real y de todo acto traslativo de dominio.

También previó que las anotaciones del registro se inscribieran y numeraran, las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras y que se firmaran siempre por el encargado del Registro. Así también el registro conservaba sus efectos, mientras no se cancelara o se declarara prescrito.

Cabe destacar que el carácter público de la institución se acentuó con claridad, al indicar como obligación para el titular de esa función que permitiera consultar los registros a cualquier persona; y demás que se expidieran las certificaciones que le fueran solicitadas sobre libertad o gravámenes de las fincas.

En lo que se refiere al registro preventivo el Código Civil fue omiso con los consiguientes inconvenientes que esto produjo.

Como podemos apreciar, el Código Civil del Distrito Federal Territorio de la Baja California, fue el primero en su género que dentro de la legislación mexicana institucionalizó el RPPyC D.F. en la recién restaurada República.

El Reglamento del título XXIII del Código Civil y Territorio de Baja California de 1870 se expide en 1871. Surge durante el gobierno de Benito Juárez quien ordenó que se instalara en la capital, la Oficina denominada Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Como titular estaría un Director y Oficiales encargados de las distintas secciones, los Oficios de Hipotecas se contemplaban en la sección segunda, dependía del Ministerio de Justicia y fue reglamentado en 86 artículos repartidos en 5 títulos que se denominaban así:

Título Primero. De las Oficinas del Registro Público, de sus empleados, de los libros que deben llevarse. (Contempla los requisitos para ocupar el cargo de Director así como para oficiales).

Título Segundo.- De los títulos sujetos a inscripción. (Definió a los títulos y establece las bases para resolver los problemas de duplicidad de títulos y carencia de los mismos).

Título Tercero. De la forma y efectos de la inscripción (Se fijan las reglas que debían observar los registradores para dar a conocer con exactitud las inscripciones, se definió la propiedad del suelo, de la del edificio con las plantaciones existentes sobre el mismo, la cesión de derecho de hipoteca, etc).

Título Cuarto. De la rectificación de los actos del Registro. (Cualquier interesado podía solicitarla o acudiendo al juez competente, el juez declaraba la procedencia y el registrador sólo la verificaba).

Título Quinto. De la publicidad del registro. (Los datos se proporcionaban a petición verbal del interesado, quien precisaba lo que deseaba, los libros estaban a disposición de quien los solicitaba, se tomaban datos, más no se copiaban los asientos, en las certificaciones de asientos se hacían constar todo lo que en ellos se encontraba).

1.3.4. Código Civil de 1884.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884 abrogó al de 1870 y se aplicó prácticamente en todo el país; contenía 4 capítulos: Disposiciones Generales, de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro, de la extinción de las inscripciones.

El Registro contaba con 4 secciones:

Sección Primera. Registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca.

Sección Segunda. Registro de las Hipotecas.

Sección Tercera. Registro de los Arrendamientos.

Sección Cuarta. Registro de Sentencias.

Durante el gobierno del presidente Venustiano Carranza, la hipoteca fue objeto de modificación, estableciéndose que sólo producía efectos contra terceros, a partir del momento de su inscripción en el Registro Público, lo que le restaba efectos constitutivos a dicha inscripción.

Tanto el Código de 1870, como el de 1884 atendieron lo que la doctrina imperante llaman sistema declarativo, aunque tratándose de la hipoteca, ésta tenía plenos efectos hasta su inscripción en el RPPCDF y, por ende, hasta entonces producía efectos jurídicos. Tenía lugar una inscripción de naturaleza constitutiva. Ambos códigos consagraban el principio de publicidad atribuido al Registro de la Propiedad y también sentaron las bases para una mejor operatividad de la institución registral, de acuerdo con las necesidades de esa época.

El 8 de agosto de 1921 siendo gobernador del Distrito Federal don Celestino Garza, entró en vigor el RRPP, el cual constaba de 164 artículos ordenados en 14 capítulos conforme a las siguientes denominaciones:

Capítulo 1° Del Registro en General y del Personal de la Oficina.

Capítulo 2° Secciones del Registro.

Capítulo 3° Libro de Registro.

Capítulo 4° De las Inscripciones en General.

Capítulo 5° El Procedimiento y la Forma de verificar las inscripciones.

Capítulo 6° De la Rectificación de los Actos de Registro.

Capítulo 7° De las Inscripciones de la Sección Primera.

Capítulo 8° De las Inscripciones en la Sección Segunda.

Capítulo 9° De la Sección Tercera.

Capítulo 10° De la Sección Cuarta.

Capítulo 11° Del Archivo.

Capítulo 12° De la inscripción.

Capítulo 13° De la certificación.

Capítulo 14° Del Departamento de Entrada.

Sin embargo, todas estas disposiciones fueron sustituidas por el Reglamento expedido el 13 de julio de 1940, el cual estudiaré más adelante.

1.3.5. Código Civil de 1932.

En esta etapa se expide el Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales de 1928. El cual entró en vigor el 1° de octubre de 1932. Este ordenamiento representó para su época, un pensamiento de progresión y avance, que renovó muchas de las instituciones, algunas ya conocidas para su tiempo y que mejoró la concepción civilista de nuestro país.

Este Código siguió con el sistema de efectos declarativos que instituyó el Código de 1884 y que se reiteró en el reglamento de 1921, con lo que la publicidad registral se siguió aplicando solamente para efectos de oponibilidad frente a terceros.

Este ordenamiento señala que las inscripciones que no obraran en el Registro Público no producirían ningún efecto, es decir, los actos o contratos no producirán efectos contra terceros y tratándose de asociaciones éstas no adquirirían personalidad jurídica limitándose los efectos sólo a sus asociados.

Se simplificó la manera de hacer el registro y sólo se aplicaba el Reglamento correspondiente. Con la finalidad de regularizar la falta de titulación de una gran parte de la propiedad raíz, se introdujo el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión

En el artículo 7° Transitorio, contempló que las disposiciones del Código Civil anterior (1884) sobre el Registro Público y su reglamento (1921) seguirán aplicándose en todo lo que no sean contrarias a las prevenciones de ese Código mientras no se expidiera el nuevo RRPP.

Reglamento de 1940. Las disposiciones del Reglamento de 1921 fueron sustituidas por el Reglamento de 13 de julio de 1940; la vida jurídica de este Reglamento fue prolongada ya que estuvo vigente hasta 1979, razón por la cual merece un detallado estudio.

Se integró por 149 artículos, más sus transitorios, distribuidos a lo largo de 8 títulos.

La planta de funcionarios estaba distribuida de la siguiente manera: un Director General, Registradores, Jefes de Sección Administrativa, Controladores y Oficiales señalado a su vez los requisitos para ocupar dichos cargos y sus respectivas funciones.

En el Título Primero se fijó un sistema registral con base en libros en donde se realizarían las inscripciones respectivas.

El Título Segundo refería el Registro de Inmuebles

El Título Tercero regulaba lo relativo a Bienes Muebles.

El Título Cuarto hablaba del Registro de las Personas Morales.

El Título Quinto señaló las Anotaciones, de la Rectificación y Extinción de las

Inscripciones.

El Título Sexto Del Archivo y de las Certificaciones y de los Índices.

El Título Séptimo de la Ratificación de los Documentos Privados.

El Título Octavo se refería a la Oficialía de Partes.

En 1952 se publicó el RRPP; sin embargo, éste no tuvo vigencia. Por decreto de 1953 el Presidente de la República Adolfo Ruíz Cortines, reformó el artículo 1° transitorio el cual dispuso: "El presente reglamento entrará en vigor en la fecha que el Ejecutivo determine y que se dará a conocer oportunamente en el Diario Oficial de la Federación (DOF)". Situación que no llegó a actualizarse.

1.3.6. Reformas al Código Civil del 3 de Enero de 1979

Con estas reformas se rompe, con el esquema ancestral en materia de registro basado en libros, todas las anotaciones se realizaban a mano directamente, cambiándolas al sistema denominado folio real.

CAMBIO A FOLIO REAL. Por Decreto presidencial del 20 de diciembre de 1978, publicado en el DOF el 3 de enero de 1979, se dieron a conocer reformas al CC, todas ellas de gran importancia para el desarrollo registral del país.

Antes de estas reformas ya se había manifestado la inquietud de lograr nuevos procedimientos que permitiesen a la institución realizar sus funciones de acuerdo con las demandas de la época contemporánea; no obstante, las gestiones realizadas al respecto nunca vieron cristalizado su propósito.

Es importante destacar que la reforma al CC no obedeció a una mera idea de innovación, sino a las necesidades y exigencias que la sociedad de esa época requería.

Con ello se rompe con el esquema ancestral en materia de registro, el cual se basaba fundamentalmente en libros, en donde todas las anotaciones relativas a inmuebles se realizaban a mano directamente en éstos. Se da un paso relevante al sistema denominado FOLIO REAL, que tomaba como elemento invariable la finca, la cual es sin duda la unidad fundamental entre los procedimientos más avanzados en la actualidad.

La conveniencia de este nuevo sistema es múltiple, pero sin duda la principal ventaja es la de tomar como constante invariable a la Finca, ya que sin importar la operación que con ella se realice siempre seguirá ahí y las constantes variables serán sin duda el propietario y el acreedor.

Se consideró pertinente instituir el FOLIO REAL, con el objeto de que cada finca correspondiera a un folio, en donde se inscribieran y anotaran todas las operaciones y actos relacionados con la misma.

Otra reforma también interesante fue que se instituyó la llamada INMATRICULACIÓN, la cual podía practicarse de distintas maneras, mediante información de dominio, información posesoria, resolución Judicial, inscripción del Decreto publicado en el DOF, o inscripción de un contrato privado de compraventa.

Ahora bien, con relación a la vigencia del Código de 1979. El 17 de enero del mismo año se publicó en el DOF un nuevo Reglamento del RRPP que abrogaría al de 1940, fue expedido con base en las reformas al Código Civil ya comentadas.

Este reglamento constó de 190 artículos divididos en 3 títulos: El primero de la Organización y Funcionamiento del Registro; el Segundo, de los diferentes ramos e índices del Registro; y el Tercero, del Procedimiento Registral.

Cabe destacar que en esta etapa el Registro alcanza la categoría de DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, dependiente del Departamento del Distrito Federal. Con este rango se conformó con la siguiente estructura:

- ◆ Dirección (Titular del Registro);
- ◆ Subdirección (auxiliar del Director en ejercicio de sus funciones, supervisaba las secciones);
- ◆ Sección de Auxiliares (Revisaba las labores de supervisión y control de las dependencias de la Dirección, también emitía su opinión en los casos de Recursos de Revisión de los usuarios del servicio);
- ◆ Sección Jurídica (Intervenía en los asuntos en que el Director fuera parte, proporcionaba asistencia técnica a todo el personal de la institución, confirmaba, revocaba o modificaba las determinaciones de los registradores);
- ◆ Sección Administrativa y de Control (Formulaba el proyecto del presupuesto anual, los estudios contables de la dirección e inventarios);
- ◆ Sección de Oficialía de Partes (Recepción de documentos que ingresaban al registro, iniciaba y cerraba el Folio de Entradas y Trámite, remitía de inmediato los documentos a las áreas correspondientes entregaba los documentos cuyo trámite fue agotado);
- ◆ Sección de Calificación e Inscripción (El estudio minucioso de los documentos que le eran turnados para determinar su registro, consolidaba las anotaciones o inscripciones y remitía los documentos suspendidos o denegados al área jurídica);
- ◆ Sección de Certificaciones e Índices (Formulaba y expedía las certificaciones en general y formulaba los índices);
- ◆ Sección de Boletín, Publicaciones y Estadística (Redacción del Boletín del RPP);
- ◆ Sección de Implementación Técnica (Análisis y diseño del sistema de información, formulación de métodos y equipo adecuado para el mejor manejo del archivo dinámico, procesamiento de los índices y todo lo referente a la Informática);

◆Biblioteca y Archivo (Formulaba catálogos y medidas encaminadas a la prestación de su servicio, además proveía lo necesario para que el Archivo del registro cumpliera con las funciones que la ley le encomendaba);

◆Sección de Coordinación de Actividades Culturales, Sociales y de Difusión (Se encargaba de los eventos sociales, culturales y difusión de los mismos, vigilaba el mantenimiento de la institución y la mejora de su imagen).

Al Director General se le consideraba el depositario de la Fe Pública registral, la cual ejercía a través de los registradores.

Como es posible observar este reglamento cambia estructuralmente la organización del Registro y empieza a dar los matices para la regulación reglamentaria actual.

1.3.7. Reglamento publicado el 6 de mayo de 1980

El 6 de mayo de 1980 se publicó en el DOF un nuevo Reglamento del RPP, constó de 198 artículos más sus transitorios, siguiendo la misma estructuración de 1979.

En realidad este Reglamento siguió lo establecido por el de 1979, aunque desde luego se dieron dos modificaciones importantes:

1.- Se substituyeron los nombres de Secciones por los de Oficinas.

2.- Se incorporó a la esfera jurídica del Registro Público el Archivo de Notarios como una oficina de carácter público.

Por lo que hace a los demás se reiteraron las disposiciones del Reglamento anterior.

1.3.8. Reformas al Código Civil del 7 de enero de 1988

Se reformó la fracción III del artículo 3005, que se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad; de el último párrafo de 3016, a los avisos preventivos, tratándose de otorgamientos de documentos privados; y los artículos del 3046 al 3058, regulan sistemáticamente la inmatriculación.

1.3.9. Reglamento publicado el 5 de agosto de 1988

El 5 de agosto de 1988, fue publicado en el DOF, el RRPP que continúa rigiendo la actividad de la Institución en comento.

Este Reglamento cuenta con 118 artículos, distribuidos en tres títulos; El primero de las Disposiciones Generales, el segundo del Sistema Registral; y el tercero del Procedimiento Registral.

Cabe destacar que en este Reglamento no se habla más de Folio de Entradas y Trámite tal como lo previó el Reglamento de 1980, esto se debe sin duda a la llamada SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA y naturalmente lo ahora implementado desvirtúa considerablemente el espíritu que animó a la reforma del Código Civil de 1979 y al Reglamento de 1980.²

De todo lo anterior puedo decir que el RPPCDF surgió como un producto de las necesidades de la vida diaria de dar certeza, seguridad jurídica y protección oficial a los derechos inscribibles, a efecto de evitar que las transmisiones y gravámenes relativos a bienes inmuebles se efectuaran en forma clandestina, dicha seguridad se traduce en dar tranquilidad a las personas porque da mayor

² SANCHEZ COLÍN, Guillermo. Ob Cit. P 35 y siguientes.

protección a sus bienes.

En conclusión, se requería proteger y preservar uno de los elementos más preciados de la persona humana, considerado incluso como uno de sus atributos: **EL PATRIMONIO.**

CAPITULO 2

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

2.1.-CONCEPTO DOCTRINAL. 2.2.-CONCEPTO LEGAL. 2.3.-OBJETIVOS.
2.3.1.-Oponibilidad frente a terceros. 2.3.2.-Seguridad Jurídica. 2.3.3.-Fe Pública Registral.
2.4.-PRINCIPIOS REGISTRALES. 2.4.1.-Principio de Rogación. 2.4.2.-Principio de Legalidad.
2.4.3.-Principio de Legitimación. 2.4.4.-Principio de Prelación. 2.4.5.-Principio de Calificación.
2.4.6.-Principio de Especialidad. 2.4.7.-Principio de Tracto Sucesivo. 2.4.8.-Principio de Consentimiento. 2.4.9.-Principio de Publicidad. 2.4.10.- Principio de Inscripción.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

2.1.- CONCEPTO DOCTRINAL.

Al iniciar el presente trabajo de investigación, he considerado de suma importancia hablar de generalidades con el propósito de conocer de una manera mas detallada qué es el RPPyC D.F. y cuál es su función con relación a nuestro principal tema de estudio.

Para reafirmar lo señalado en el párrafo precedente, citaré definiciones y conceptos que al respecto nos ofrecen algunos autores. Así mismo el que ha vertido el propio RRPPDF.

Roca Sastre¹⁰, lo define de la siguiente manera:

"Es una institución jurídica destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, y tiene por objeto la registración de constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre los bienes inmuebles, así como resoluciones jurídicas relativas a la capacidad de las personas y los contratos de arrendamiento".

En este mismo sentido Clemente Diego¹¹ Considera a esta Institución como:

"Una oficina pública a cuyo frente está el registrador para la toma de razón en los libros especiales de cuanto acto deba relacionarse con el derecho de la propiedad inmueble que afecta, dan vida y realidad a todos los asuntos que a la propiedad se refieren".

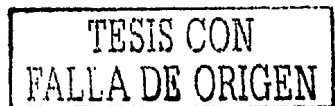
Bernardo Pérez Fernández del Castillo¹²

"El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, el cual consiste en dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles, limitaciones y grávanmanes a que ambos están sujetos, y sobre la constitución y modificación de las personas morales, asociaciones y sociedades civiles".

¹⁰ ROCA SASTRE, Ramón. Instituciones de Derecho Hipotecario. Ed. Revista de Derecho Privada. Tomo I No II., 2ª ed Barcelona España, 1954. p. 45.

¹¹ DIEGO CLEMENTE, De. Instituciones de Derecho Civil Español. Ed Revista de Derecho Privado Tomo I, No4 Barcelona España. 1959 p. 136.

¹² PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral 7ª edición. Edit. Porrúa. México, Distrito Federal 2000 p.61



Si se observa la idea expresada por el fedatario de reconocido prestigio, se evidencia que la definición que fielmente reproducimos abarca al RPPy C en sentido lato, es decir, se refiere tanto a la propiedad inmueble como a todo lo que conlleva la materia de comercio.

Una vez analizadas opiniones de connotados juristas y estudiosos del tema, que han enriquecido la doctrina del derecho registral, estamos en posibilidad de exponer nuestra propia idea sobre Institución:

El RPPyC es un ente público encuadrado dentro de la Administración Pública del Distrito Federal como un órgano centralizado con facultades declarativas, encargado de dar publicidad a determinados actos que se registran para otorgar seguridad jurídica, produciendo efectos contra terceros, originando con ello un control y organización adecuado de los bienes, inmuebles y derechos de particulares.

2.2. CONCEPTO LEGAL

El RRPP, con claridad da a conocer de forma expresa lo que debe entenderse por Registro Público en sus dos primeros artículos, los cuales reproduzco fielmente:

Artículo 1º.- El Registro Público de la Propiedad es la Institución del Gobierno del Distrito Federal, que proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito, para surtir efectos ante terceros.

Artículo 2º.- El Registro Público de la Propiedad es la Institución del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendado el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de este Reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función.

Como puede apreciarse se concluye que las definiciones expuestas desde el punto de vista tanto doctrinal como legal, convergen en su contenido en aspectos principales. El Registro Público, como quedó asentado con antelación es una Institución encargada del registro de diversos actos, una vez que se encuentran

anotados o inscritos, Es potestativo, y solo cuando consten, por medio de la publicidad surtirán efectos contra terceros.

2.3. OBJETIVOS.

El RPPyCDF, es una Institución de Fe Pública, está destinada a dar a conocer hechos o actos jurídicos relativos, generalmente, a los bienes inmuebles, mediante la inscripción o anotación correspondiente en sus libros o folios.

Por la eficacia que produce la inscripción, el sistema registral se clasifica en constitutivo y declarativo; entendiéndose por el primero el sistema que exige como requisito indispensable la inscripción del acuerdo de voluntades que se manifiestan fuera del Registro, con esta forma se perfecciona; el segundo se refiere a los actos que ya constan registrados o anotados, lo cual va a dar seguridad jurídica porque surte efectos contra terceros.

Sus características principales son; que la inscripción se presume exacta, salvo prueba en contrario, que la transmisión de dominio es ineficaz si no consta en el Registro.

Todo lo que afecte a un inmueble, debe ser registrado para su validez, por lo tanto, uno de sus principios fundamentales lo proclama como declarativo, ya que conoce de la preexistencia de los derechos reales, de los que toma nota para su oportuna publicación y otros efectos que señalan las leyes.

Al hablar de características me refiero al resultado y efectos de la anotación o inscripción registral por medio del procedimiento que puede ser principal o accesorio derivado de actos inmediatos y mediatos, entendiéndose por inmediato, la publicidad del acto jurídico registrado, mientras que el mediato es la seguridad jurídica que la anotación del acto reporta mediante su legitimación, por virtud de

la fe pública registral.

El fin accesorio del procedimiento registral se traduce en que los asientos correspondientes constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya por sí sólo, produce efectos plenos que le otorga la ley.

Se presenta como una especie de desenvolvimiento de una parte del derecho de cosas y modos de adquirir y perder la propiedad; estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil. Por ello, el RPPyCDF tiene la finalidad de proteger los derechos inscritos, o sea, que requieren hacerse públicos para proporcionar la seguridad jurídica a su titular.

El procedimiento registral tiene las siguientes características: Es público porque son disposiciones de ese orden las que lo regulan, se observa la contradicción, que esta normatividad aparece aún en el CC vigente en el Distrito Federal. Por otra parte al manifestarse los presupuestos que dan lugar al procedimiento, se entabla una relación jurídica entre éste, la Administración Pública y el particular que solicita el servicio.

El Código Civil en su artículo 3001, indica que los encargados del RPPyCDF tienen obligación de informar a los particulares que lo deseen, de todo aquello que conste inscrito o anotado en los folios. Existe la obligación de expedir copias certificadas y constancias, previo el pago de derechos correspondiente.

2.3.1. OPONIBILIDAD FRENTE A TERCEROS

La eficacia de la inscripción en el sistema registral, da origen a la oponibilidad frente a terceros; ya que su registro produce diversos efectos que son de hecho y

probatorios.

Los de hecho, son aquellos que se refieren a todos los registros, pues en todos éstos el asiento existe, al ser de carácter informativo. Pueden ser consultados por cualquier persona y constan sin necesidad de producir determinados efectos.

Los efectos probatorios, son aquellos en los que el registro es un medio privilegiado de prueba, consagrado en el asiento. La inscripción es considerada como un presupuesto de eficacia, que existe para el asiento en declaraciones de voluntad y así producir efectos contra terceros, considerado como sistema declarativo, y de validez emanada del acto que produce el sistema constitutivo.

De lo anterior, se desprende que la inscripción declarativa cuya eficacia estriba únicamente en declarar existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho ya ha operado fuera del registro. Es un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al registro. Se llama así por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos reales de los que toman nota para su oportuna publicación y otros efectos que señalan las leyes.

Por otro lado, en el sistema constitutivo la inscripción se presume exacta. La transmisión del dominio es ineficaz si no consta en el Registro y todo lo que afecte a un inmueble, debe ser registrado para su validez, ya que la sanción que existe para aquel acto que no es registrado su derecho, es la no oponibilidad a terceros.

Por ejemplo, en el RPPyC, la revocación y la rescisión de un acto registrado afecta al tercero y a todos sus causahabientes, se observa cierta contradicción con lo dispuesto por el CC en su artículo 3010, pues que aún constandingo el tracto sucesivo, el asiento del transferente, no crea una apariencia registral positiva en la que pueda confiar el adquirente. Algunos tratadistas lo han llegado a calificar

como un registro negativo pues puede ocurrir que no exista lo registrado y no puede tenerse como absolutamente cierto lo inscrito.

LUIS CARRAL Y DE TERESA³ define a la inscripción:

"Todo asiento hecho en el Registro Público. También como el acto mismo de inscribir los derechos nacidos extraregistroalmente, ya que al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección por la presunción de exactitud de que son embestidos, por la fuerza probatoria que el registro les da".

De esta definición se puede apreciar que la inscripción es el medio de perfeccionamiento sin el cual los actos jurídicos realizados fuera del Registro no producen efectos contra terceros, si no constan anotados o inscritos en el RPPyC.

Otra opinión en ese mismo sentido la ofrece BERNARDO PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO⁴, quien define la inscripción en los siguientes términos:

"Para que un asiento o anotación produzca efectos debe constar en el folio real o el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos contra terceros"

La definición del licenciado PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, está basada al contenido del artículo 3019 del Código Civil y al mismo tiempo relacionada con el artículo 49 del RRPP, al determinar que para inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél, o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, ya que ésta es voluntaria, pues se realiza a petición de parte y los efectos de inscripción se hacen necesarios e indispensables para que el derecho del titular surta efectos contra terceros.

³ CARRAL Y DE TERESA, IDEM. p 251.

⁴ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. Ed. Porrúa, S.A. México.

2.3.2. SEGURIDAD JURÍDICA

Dentro de todo sistema de derecho, la seguridad jurídica es un aspecto relevante, imposible de soslayar, por lo tanto me veo obligado a recurrir a la fuente primordial de estos conceptos con el fin de clarificar qué debe entenderse por estos términos. El Diccionario Jurídico ESPASA¹⁵ la define de la siguiente forma.

"Es la confianza que tiene en un Estado de Derecho el ciudadano al ordenamiento jurídico, es decir, al conjunto de leyes que garantizan la seguridad y el orden jurídico".

La obra realizada en el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México aporta varios criterios o ideas, explicando el contenido de la seguridad jurídica

"En la vida social, el hombre necesita, por una parte, tener la seguridad de que los demás respetarán sus bienes, y, por otra, saber cómo ha de comportarse respecto de los bienes de los demás, esta seguridad referente a las relaciones con los semejantes es lo que puede denominarse seguridad jurídica".

La seguridad jurídica es la garantía dada al individuo de que *"su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse le serán aseguradas por la sociedad, protección y reparación"*. Por lo tanto, debe entenderse la presencia de un orden que regule las conductas de los hombres y que ese orden se cumpla y sea eficaz y no sólo jurídico sino justo.

Como es evidente la seguridad jurídica reviste importancia fundamental. El RPPyC hace posible la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos o ciertas situaciones o estatutos cuya naturaleza así lo requiere para ofrecer a los particulares la debida seguridad jurídica.

Para ofrecer esta seguridad jurídica en materia registral, se complementan tanto el CC que enuncia en su contenido lo relacionado a la legislación que rige los

^{5 15} Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Ed. Porrúa, S.A. UNAM. México. 1998 p.2885.

actos del Registro así como el Derecho Notarial.

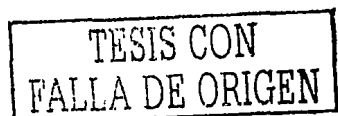
El Derecho Notarial y el Derecho Registral persiguen un mismo propósito: otorgar la seguridad jurídica. Por eso no pueden, ni deben estar separados, ya que existen entre ellos vínculos y dependencias recíprocas, así como cierta continuidad, que tiende un puente entre el Derecho Notarial hacia el Registral que los une indefectiblemente.

Entre nosotros existe el sistema registral derivado del Derecho Subjetivo; nace por el consentimiento de las partes extraregistralmente y ante el notario o autoridad competente, en virtud de que una vez nacido y precisado el derecho en forma de testimonio escrito o a través de orden judicial, se precisa su inscripción o anotación para la publicidad del acto.

Por lo tanto, el juez o el notario necesitan tomar en consideración las disposiciones legales para que el acto que autentiza u ordena sea perfecto. Su perfección no se logra sino hasta que queda debidamente registrado, por su parte, el registrador tiene la facultad de calificación, de acuerdo al artículo 3021 del CC que le permite desechar el instrumento notarial o los documentos girados por autoridad competente, cuando éstos no reúnen algún requisito legal indispensable para su inscripción.

Es tal la interdependencia entre estas dos ramas del Derecho, que varios autores han intentado unirlos, ya sea sugiriendo que el contrato o acto se hiciera ante el registrador o bien, que el notario calificara y registrara el acto también; pero como difieren en su contenido y en sus características. Ni la teoría ni la práctica aceptan que esta vinculación se llegue a lograr.

Por lo antes dicho, el concepto de seguridad jurídica, es la certeza que tiene el individuo de que su situación jurídica sólo podrá modificarse mediante



procedimientos establecidos previamente por la ley. Siendo la seguridad jurídica un elemento constitutivo de todo ordenamiento jurídico, requiere la presencia de un orden eficaz y adecuado, con el propósito de lograr que esta seguridad conlleve el orden y el equilibrio social.

Al notario corresponde apoyarse en los trámites, informes y certificaciones que tiene como cometido el RPPyCDF, con el fin de elaborar en forma correcta, conforme a la legalidad, el instrumento público sobre el cual está otorgando su fe. Este documento, con posterioridad será calificado por el registrador garantizando con su actuar la seguridad jurídica.

La finalidad de todo esto no es más que otorgar seguridad jurídica a quien llega a la Institución a registrar sus actos jurídicos, para que puedan surtir efectos ante terceros. Se presume que todo lo registrado es un hecho válido.

2.3.3 FE PÚBLICA REGISTRAL

Sin duda uno de los elementos estructurales del Derecho Registral Inmobiliario es, la fe pública registral. Constituye su base en virtud de que la Institución proporciona la seguridad jurídica, cuestión intrínseca a todos los actos realizados por las autoridades registrales.

Al Director del RPPC le corresponde la fe pública registral. Los actos asentados, inscritos o anotados en los folios, son documentos públicos que tienen la presunción de veracidad y exactitud; hacen prueba plena y pueden ser destruidos por vía de acción y no de excepción (art. 403 CPC).

En efecto, de acuerdo con el RRPP, el Director del Registro es depositario de la fe pública registral. Asimismo, hacen fe pública los certificados y las certificaciones expedidos por este funcionario. En el anterior RRPP, los

registradores tenían fe pública, ahora sólo su Director.

El ámbito de la Fe Pública Registral, opera en lo relativo a la existencia, la titularidad y extinción de los derechos reales inscritos, y no cubre, en cambio los derechos de crédito, ni las circunstancias de mero hecho, basándose en los requisitos de aplicación, ya que para que actúe la Fe Pública, deberá contener el derecho a favor del transferente.

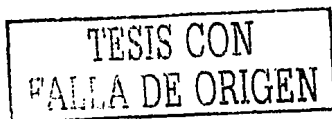
En los actos de las personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello y que la adquisición sea consecuencia de un negocio jurídico intervivos, en el que entre en juego la protección del tráfico jurídico; el registro se realiza con el fin de que surta efectos contra terceros, en virtud de que el titular protegido de la Fe Pública Registral es el adquirente del derecho para el efecto de que no se invalide la adquisición, aunque después se anule o resuelva el derecho del acto que realiza el adquirente. Por ser un acto válido no necesita expresarse puesto que la Fe Pública Registral sólo actúa en los casos de nulidad, de una ley prohibitiva o de interés público, que provoquen que tales actos hagan nulo el derecho del otorgante.

Por lo que resulta superfluo decir, que no se aplicará el concepto a los actos o contratos que se ejecuten u otorguen, violando una ley prohibitiva o de interés público porque tales actos, se consideran nulos.

En este orden de ideas, la Fe Pública Registral para el autor español JOSÉ MARIA CHICO ORTIZ⁶ se traduce el lo siguiente:

"Esta pertenece a la inscripción y consiste en la presunción sin posibilidad de prueba en contrario, de que lo que dice el registro es exacto. Es un tributo o manifestación que a través de la Publicidad se realiza".

⁶ ¹⁶ CHICO ORTIZ, José María Complemento al Derecho Hipotecario y su Legislación. Madrid 1974. Edit. Montalvo. P 57.



Si bien es cierto que la doctrina y la legislación siguen la idea de este autor, la realidad se presenta contradictoria si tomamos en cuenta que los actos de autoridad se presumen *iuris tantum*, es decir admiten prueba en contrario. Lo anterior es completamente lógico en virtud de que las autoridades son falibles, y corresponde al particular probar lo contrario. RAMÓN MARÍA ROCA SASTRE¹, acerca de este principio nos dice:

"El principio de Fe Pública del Registro es adoptado por todo ordenamiento jurídico inmobiliario que quiera proteger decisivamente las adquisiciones que por negocio jurídico afecten a los terceros adquirentes que se hayan confiados con el contenido de registro".

De lo anterior, se concluye que el maestro, acoge este principio de Fe Pública con una regulación que está justificada en la necesidad de proteger la seguridad jurídica de los derechos registrados, para mantener firme la adquisición inmobiliaria y de esta manera surta efectos contra terceros.

Desde mi personal punto de vista y en similitud con el artículo 6ª fracción I del RRPP, advierto que la Fe Pública Registral corresponde al Gobierno del Distrito Federal por conducto del Director General de la Institución, quien es depositario de ésta, se auxilia de los registradores y demás servidores públicos de la Institución, con el fin de proporcionar mayor eficacia a los asientos registrales, derivados de los diversos actos jurídicos, para que produzcan efectos jurídicos contra terceros.

2.4 PRINCIPIOS REGISTRALES.

La normatividad prevista en el CC, se sujeta a un procedimiento; por lo tanto, se observa que teniendo como base a éste, los contenidos concretos de un determinado género de relación jurídica precisan de un orden procedimental para la cabal realización del fin propuesto en términos de la relación misma.

¹ ROCA SASTRE, Ramón María Ob Cit, p. 529.

El Procedimiento Registral, es un conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observación para que determinados actos jurídicos previstos por la ley alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral.

Por lo tanto, los actos, formas y formalidades a que aludimos, tienen sus fuentes inmediatas en el CC y la mediata en el Reglamento de la materia.

Si se toma en cuenta la naturaleza de los actos civiles, debido al constante tráfico inmobiliario y a la infinidad de transacciones que el mundo de nuestros días impone. El CC contiene, todavía, la normatividad relativa al RPPyC.

El Procedimiento Registral se creó con el fin de proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, por medio de un instrumento público, autorizado por el notario o por autoridad competente; esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios sustraídos a los efectos de dicha publicación.

El Procedimiento Registral tiene por objeto conducir todo documento por el cauce legal que deba llevar en su recorrido hasta llegar, por solicitud del interesado, a otorgarle fuerza de oponibilidad. Este procedimiento se encuentra regido por principios reconocidos por la doctrina y la propia legislación aplicable.

Los Principios Registrales explican el contenido y función del RPPyCDF están entrelazados unos con otros, de tal manera que no existen en forma independiente. Sirven de explicación teórica y práctica de la función del registrador. ROCA SASTRE¹⁴ define estos principios registrales como:

¹⁴ *Ibidem* p. 520

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

Por el fondo que conlleva la interesante idea sobre los principios registrales DE CARRAL Y DE TERESA¹⁹, considero citarla textualmente:

"Los preceptos del Registro Público son un laberinto se refieren a una materia sumamente compleja y generalmente están distribuidos con desorden y cierta promiscuidad que producen confusión en el jurista y son causas de enredos y embrollos de lo que solo puede salirse sin tenernos algo que nos oriente, encamine, nos conduzca por el camino de la verdad. Esa luz que nos conduce nos la dan los principios"

Con base a lo anterior, me propongo hacer un breve análisis de estos principios, no sin antes hacer la observación que éstos varían de acuerdo a los corrientes doctrinales, en este caso específico me referiré a los siguientes: ROGACIÓN, LEGALIDAD, LEGITIMACIÓN, PRELACIÓN, CALIFICACIÓN, ESPECIALIDAD, TRACTO SUCESIVO, CONSENTIMIENTO, PUBLICIDAD Y INSCRIPCIÓN.

2.4.1 PRINCIPIO DE ROGACIÓN.

Este principio indica que el registrador no puede realizar su actividad de oficio, aun en el caso de que conozca el acto o hecho que válidamente haya dado origen a un cambio en los asientos del registro. Se requiere que alguien se lo solicite de acuerdo a lo establecido por los artículos 3018 del CC y 42 del RRPP.

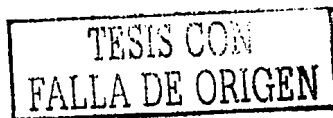
La inscripción y todos los demás asuntos concernientes a la función registral se hacen a petición de parte interesada.²⁰

"Esto significa que la función registral de la propiedad solo puede activarse a solicitud de parte interesada. Una vez que se presenta esta circunstancia se inicia el Procedimiento Registral, que culmina con la inscripción del documento y la entrega del mismo al interesado".

Con relación al principio que estoy aludiendo; transcribo fielmente la opinión de

¹⁹ Ibidem p 71 y 72.

²⁰ TABARES SOLTERO, Oscar. "Curso Introductorio de Derecho Registral" Capítulo sexto. Procedimiento Registrales primera edición. Instituto Mexicano de Derecho Registral. A.C. p. 116.



GARCÍA CONÍ²¹:

"Es aquel por el cual el promovente solicita a la dependencia, se inscriba un bien inmueble, ya que el registrador por el simple hecho de conocer el acto no puede llevar a cabo la inscripción extraoficialmente, siempre debe existir alguien que lo solicite, es necesaria la instancia (...) como es conocido también, significa que la actividad de registrados no puede ser espontánea sino impulsada"

El inicio del procedimiento por medio de la *ROGACIÓN* implica necesariamente la existencia del *CONSENTIMIENTO, DE CARRAL Y DE TERESA* opina:²²

"Para que el registro de un documento se realice debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente y como solo puede disponer el que puede consentir, solo puede hacerlo el verdadero titular"

Por la idea expuesta, se evidencia que estos principios se encuentran vinculados por un lado la inscripción se realiza por un acto rogado y otro será *conditio sine qua non*, el consentimiento del titular interesado.

Con objeto de clarificar lo antes dicho, me apoyo en el criterio que vierte *TABARES SOLTERO*,²³:

"Con base a la consensualidad general, que las partes tienen para contratar o convenir, este principio presupone la voluntad del titular como una inscripción para que se le pueda afectar o cancelar dicha inscripción"

Este principio se basa en el acuerdo de voluntades. El perjudicado y el adquirente juegan un papel muy importante ya que a través del consentimiento del titular registral se podrá cumplir con la obligación principal.

2.4.2 PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Este principio constituye la columna vertebral de la actuación del poder público. Es éste un mecanismo de protección al gobernado en todo momento para

²¹ GARCÍA CONÍ, Raúl. "Derecho Registral aplicado". Edit. Librería Jurídica de Plata. Argentina. 1971. p. 120

²² *Ibidem* p. 247.

²³ *Ibidem* p. 117.



actualizar el imperio del derecho por medio del axioma de que *la autoridad solo podrá hacer aquello que le está permitido y el particular lo que no le está prohibido.*

El postulado que enuncié, señala que no sólo los funcionarios están sujetos al principio del legalidad sino que también lo están los propios particulares, en cuanto a que deben de someterse a la legalidad que deriva del cumplimiento de las obligaciones que asuman en todo acto jurídico que convengan.

La relevancia de este principio que rige todos los actos de las autoridades administrativas, conlleva la exacta aplicación de la normatividad jurídica registral, así como el sometimiento en está, contemplando la igualdad y la razonabilidad. El registrador en su actuación debe verificar los hechos y revisar acuciosamente los documentos para apreciarlos de manera objetiva al realizar su función. Su calificación debe manifestarla razonada y justificadamente, fundada en preceptos jurídicos, hechos, documentos y circunstancias.

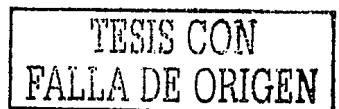
Este principio, en un sentido amplio debe entenderse como aquél por el cual todo accionar de la administración y toda decisión de los tribunales ha de ser el resultado de la aplicación de la ley. Es la plena vigencia del ordenamiento jurídico por encima de la voluntad del funcionario que debe sujetarse estrictamente a la ley. LECHUGA GIL⁴, explica este principio diciendo:

*Para el derecho registral el principio de legalidad es aquel por el cual los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el registro, reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación, que asegure su validez o perfección.

Reuniendo los siguiente requisitos:

- A) si el documento es de los que deben inscribirse.
- B) si llena las formalidades establecidas por la ley

⁴ ²¹ LECHUGA GIL, Víctor Manuel. "Terceros frente al Registro Público de la Propiedad". Ed. Dirección General de la Propiedad. Gobierno del Estado de México. 1997. p. 59.



C) que contenga los datos referentes al inmueble, el valor de los mismos, la naturaleza del acto, el título o documento que se consigne y los documentos personales correspondientes.

El cometido del registrador esta regido primordialmente por el principio de legalidad. Éste debe revisar cuidadosamente la verdad contenida en el documento que se pretende inscribir, pues su aceptación será plasmada en el folio correspondiente y capturado por el sistema de informática.

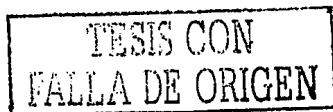
Considero este principio como rector del hecho y el acto registral porque debe intervenir con plenitud en la función que realiza el registrador, ya que la legalidad debe imperar, en lo referente al análisis del documento. Es necesario que los asientos registrales concuerden con la realidad externa al registro evitando que ingresen documentos carentes de validez o de autenticidad, de acuerdo a lo establecido por los artículos 3005, 3021, 3042 y 3043 del CC; 42,49 y 62 del RRPP.

2.4.3. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

Este principio, conocido también como de exactitud es uno de los más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica, sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. CARRAL Y DE TERESA dice lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica.

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. En efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

La apariencia jurídica existe cuando la ley, para proteger al tercero de buena fe, le



da valor a un situación o actuación jurídica que se contrapone con la realidad.

La legitimación se clasifica en ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA: La primera se da cuando existen coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho; la segunda, es un acto eficaz ejecutado por un autor que no goza de la titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

La presunción de validez que otorga el registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad, permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral. Así como establece el Código Civil:

Artículo 3009. El registro protege los derechos los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro, lo dispuesto en este artículo no se aplicara a los contratos gratuitos, ni actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley

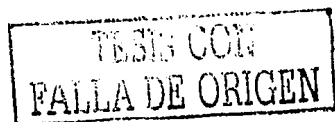
*Artículo 3010. El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que, previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos por manifestación auténtica del Registro Público que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público.*

La legitimación nace con el asiento o anotación en el registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado.

Lo inscrito es eficaz y crea una presunción *luris tantum*, de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve *luris et lure* en protección a los adquirentes de buena fe,



presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

2.4.4. PRINCIPIO DE PRELACIÓN.

También llamado de prioridad, está basado en el postulado clásico principio general del Derecho; *El que es primero en tiempo es primero en Derecho*. Lo cual referido al orden registral y en cuanto a la fecha de presentación del título, se trata de evitar la coexistencia de los títulos contradictorios; por ejemplo la doble venta de una misma cosa o que se alteren el rango de los derechos.

Una hipoteca puede coexistir pero, por su propia naturaleza del acto demanda que se jerarquice, de acuerdo al momento de su presentación, es decir, pueden existir dos actos iguales, pero con preferencia distinta, con rango diferente.

Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción hace acto de presencia *prior tempore, prior jure*. Este principio está contemplado en los artículos 3013 y 3015 del CC.

La temporalidad sujeta a este principio con base al momento, se persigue la prelación del derecho. La presentación y aceptación del documento para su registro tendrá preferencia a aquél que se presente con posterioridad.

En este principio se refleja uno de los fines supremos del Estado, que se concretiza por medio del ordenamiento jurídico; por ende, tratándose del RPPyC se yergue como un valladar de protección que debe otorgarse a todo particular poseedor o propietario, que tendrá la seguridad jurídica de que sus bienes, derechos y obligaciones guardan una situación jurídica registral protegida por los criterios de nuestro máximo órgano de interpretación jurídica, bajo el argumento de que:



El Registro busca ante todo la seguridad jurídica respecto a la certeza de un derecho real sobre un inmueble, como es el de la propiedad, motivo principal de Derecho Registral.

En este mismo orden de ideas y con afán de fortalecer lo que he venido tratando en este apartado, concluyo con un criterio que al respecto ha vertido la Tercera Sala antes de la reforma de 1994 en materia registral.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, PRELACIÓN DE LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES EN EL.-Aunque el Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece que la prelación del registro depende del pago de los derechos correspondientes y no de la presentación del título, debe observarse la legislación sustantiva civil, que establece una forma distinta de fijar tal prelación pues interpretar lo contrario equivaldría a que ésta no dependería de la diligencia del dueño del documento, sino de error, omisión, malicia o capricho del encargado del registro, quien podría demorar la obtención del comprobante de pago quedando a su arbitrio decidir la preferencia y prelación de los documentos que deben inscribirse".

Precedentes Quinta Época p.41 A D. 4723/43

2.4.5. PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN.

La calificación registral podría ser definida como aquel poder que el legislador concede al Registrador para que, actuando bajo su exclusiva responsabilidad, pueda examinar la igualdad de las firmas extrínsecas de los documentos de toda clase, que por su naturaleza son inscribibles o anotables, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos de registro.

Se trata de un poder basado en el superior principio de legalidad, por el que el Estado pretende asegurarse de que todo aquello que publica el Registro sea válido y pueda surtir efectos contra terceros.

El contenido de este poder es diferente según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, que son los vehículos adecuados para solicitar la inscripción en la Institución abocada a esa tarea.



El concepto de calificación se identifica, desde el punto de vista material para algunos autores, con una función de naturaleza jurisdiccional y, por lo tanto, tiene la característica de ser obligatoria, independiente, limitada a su propio contenido y con alcances de cosa juzgada.

Esto no quiere decir que los actos del registrador no pueden ser recurridos. Es un principio de legalidad que los autos de autoridad administrativa son *iuris tantum*, es decir, se presumen legales hasta en tanto se demuestre lo contrario. El particular afectado por una calificación podrá impugnarla por los cauces legales establecidos.

Puede determinarse que en el procedimiento registral no existen dos partes antagónicas, ni un tercero que dirime la contienda. Se diferencia de la función jurisdiccional que se realiza por medio de un procedimiento, o sea, una serie de actos mediante los cuales realiza la actividad un órgano público administrativo.

En el párrafo precedente puede observarse que la función que realiza el registrador es, identificándose con el estudio de las funciones del Estado desde el punto de vista formal y material, una actividad de carácter materialmente jurisdiccional en el ámbito de la administración pública, en razón de que el RPPC, se haya colocado como una Dirección General de la Consejería Jurídica y de Asuntos legales, dentro del organigrama de la Administración Pública del Gobierno del Distrito Federal.

La función calificadora es independiente pues debe reconocerse el carácter autónomo del registrador en el ejercicio de sus funciones. Su calificación debe ser completa e integral al revisar el documento una vez que se le haya turnado en el plazo fijado por la ley, cuidando de que el documento en estudio reúna todos los requisitos de forma y fondo de acuerdo al CC u otras leyes aplicables al caso concreto.

La autoridad registral determinará suspender o denegar el servicio solicitado, de conformidad a lo establecido por el artículo 3021 del CC y 36 del RRPP, dicha calificación será publicada en el Boletín Registral. El interesado tiene un término de 10 días hábiles para que éste ocurra ante el registrador que conoce del asunto y así se entere de los motivos que originaron la suspensión del servicio registral, y esté en posibilidad de subsanar la aclaración respectiva.

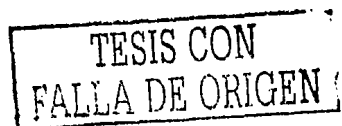
La función del registrador es obligatoria, o sea, no podrá en ningún caso, no *pretexto* de oscuridad o silencio de la ley, no desempeñar su trabajo. El RRPP establece las atribuciones de los registradores:

"Artículo 14 son atribuciones de los registradores:

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

Será necesario establecer la diferencia que se presenta materialmente en la actividad de la autoridad registral. Me refiero a aquellos actos que puedan ser inscritos como una compraventa, una hipoteca, convenios, sucesiones, adjudicaciones, sociedad conyugal, etc. Mismos que están referidos en el artículo 3042 del CC.

Por otra parte, se observa la situación de actos que corresponden a anotaciones preventivas, como por ejemplo, demandas, embargos, providencias judiciales, como el secuestro, etc, a las que se refiere el artículo 3043 del mismo



ordenamiento.

a) INSCRIPCIÓN. El término de inscripción en el sistema español se refiere a:⁵

"La constatación registral del contenido de un título, acto, hecho o circunstancia realizada en los libros del registro para surtir los efectos procedentes".

CARRAL Y DE TERESA define la inscripción como:⁶

"Todo asiento hecho en el Registro Público. También como el acto mismo de inscribir los derechos nacidos extraregistralmente, ya que al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da".

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO:⁷

"Para que un asiento o anotación produzca efectos debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos contra terceros".

No es posible soslayar en este sentido lo aportado, por el maestro Colín Sánchez:⁸

"Es el acto procedimental a través del cual, el registrador, observando las formalidades legal se materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita. Con ello, deja constancia fehaciente de la legalidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo".

De los conceptos textuales de los diversos estudiosos del Derecho Registral, me inclino a destacar el que vierte Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en virtud de que se trata de un contenido que es acerca de lo estatuido por el CC, en sus artículos 3008, 3019 y 3042.

Para mayor comprensión transcribo lo enunciado por estos artículos:

Artículo 3008.

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

⁵ ²⁵ Ibidem p.523.

⁶ ²⁶ Ibidem p. 243 y 244.

⁷ ²⁷ Ibidem p.95.

⁸ ²⁸ Ibidem.p.101.102.

Artículo 3019.

"Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trata de una inscripción de inmatriculación."

Artículo 3042.

"En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

- I. 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;
- II. La constitución del patrimonio familiar;
- III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos que haya anticipos de rentas por más de tres años; y
- IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Como se observa el CC expresa con claridad lo que debe entenderse por inscripción registral, así como cuáles son aquellos actos motivos de la inscripción.

Coincido con Colín Sánchez en que se trata sólo de una formalidad señalada en la ley y se utiliza para patentizar el acto cuando éste ha cumplido con los requisitos legales exigidos. En otras palabras el acto de inscripción se refiere a la fuerza jurídica que adquieren "*...aquellos 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*", de conformidad a la fracción I del artículo 3041 del CC.

b) ANOTACIÓN PREVENTIVA.

Con el objeto de clarificar el concepto de anotación preventiva, tomaré opiniones, como en los casos anteriores.

DE PINA VARA RAFAEL⁹

"Es un asiento de carácter provisional que se hace en el Registro de la Propiedad para la protección del derecho que sobre una finca inscrita resulte tener la persona que la haya

⁹ ²⁹ Ibidem. p 154.



solicitado, contra las facultades dispositivas del titular, de acuerdo con las disposiciones del Reglamento de dicha institución"

COLÍN SÁNCHEZ ¹⁰

"Es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma provisional o preventiva una situación jurídica que afecta o grava el bien o derecho que ampara a dicha inscripción"

Con las ideas aportadas por los doctrinarios mencionados puedo concluir que anotación preventiva es un asiento registral provisional o temporal que constituye una seguridad jurídica, en razón de la intervención de la publicidad registral con el objeto de patentizar, dentro de la historia de un bien inmueble ciertas situaciones jurídicas, como ejemplo un litigio, una garantía, una caución que otorga seguridad al acreedor frente a su facultad de disponer del derecho del bien afectado en garantía

Una vez que se analizaron los conceptos, por separado, de inscripción y de anotación preventiva. Puedo determinar las características de una y otra.

Si se parte del propio CC y se realiza una comparación entre los artículos 3042 y el 3043, es evidente que existen ciertos actos jurídicos que son inscribibles en contraposición con aquellos que deben constar en el apartado de Anotaciones Preventivas y, por lo tanto, se trata de *anotaciones*.

La inscripción es un acto principal, en tanto que la anotación generalmente es un acto momentáneo, no obstante, puede convertirse en inscripción definitiva cuando se han cumplido algunos requisitos o condiciones legales que confieren carácter permanente, y firme a lo prevenido o previsto en las anotaciones.

Una diferencia notable es que la anotación depende de la existencia de una inscripción que se trata, como antes señale; de un acto autónomo.

¹⁰ *Ibidem*. p. 104.



La anotación preventiva la mayoría de las veces será resultado de una resolución debidamente ejecutoriada, mientras que la inscripción tiene su basamento en el consentimiento de las partes.

2.4.6. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Existen diferentes opiniones teóricas y prácticas acerca de si debe o no considerarse como un principio.

Colín Sánchez ofrece argumentos sólidos y, por lo tanto, válidos en mi opinión porque, por la experiencia adquirida puedo seguir fielmente su idea. La Especialidad debe considerarse un aspecto formal que exige que se cumpla con exactitud todos y cada uno de los requisitos indispensables para que se lleve a cabo una actividad registral, sea un inscripción o una anotación.

Se trata de la inscripción exacta del Derecho y del objeto que pretende inscribirse. Se funda en la *conditio sine qua non* de que aparezcan registrados con una especificación descriptiva y clara, que abarque tanto su contenido jurídico, datos precisos requeridos en cada acto jurídico que tenga la pretensión de quedar anotado o inscrito. Para ello, acudo a los artículos, 3061 del CC relacionado con el artículo 63 del Reglamento de la materia, en inscripciones y 3062 del CC con el artículo 62 del mismo ordenamiento en lo referente a anotaciones preventivas.

De los artículos mencionados se desprende que efectivamente la Especialidad se refiere a la exactitud que debe contener tanto la inscripción como la anotación preventiva. El registrador estará atento, después de una revisión profunda y acuciosa de que se cumplan todas y cada una de las formalidades exigidas por la ley, para que se dé la congruencia entre los asientos y los documentos que ingresan a la Institución.

Así mismo, se hace la observación de que el registrador por este Principio de Especialidad, debe cumplir su tarea apegado a estricto derecho, de acuerdo con todo lo que estatuye el principio de legalidad; revisar que haya titularidad registral, que se traduce en el tracto sucesivo: comprobar la legitimación de todo aquel que acuda a solicitar el servicio registral, en actos inscribibles será necesario el consentimiento.

El registrador está obligado a respetar el derecho de prelación, de acuerdo al ingreso de los documentos al Registro Público en cuanto a la prioridad de la fecha y número ordinal que le corresponde al presentarlos. (artículo 3015 del CC) con número de entrada y trámite.

Una vez realizada la función registral surte efectos contra terceros por el derecho a la información que será por medio del Principio de Publicidad.

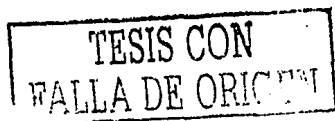
Como es evidente la Especialidad tiene una estrecha relación con la inscripción ya que son la descripción exacta del derecho o derechos que se pretenden inscribir. Está ligada por medio de nexos ineluctables con la calificación registral.

2.4.7. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

Este principio también llamado de continuidad, se caracteriza por la protección, en cuanto a cualquier cambio jurídico, del derecho o derechos inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular.

Se justifica su eficacia en la pretensión de lograr las coincidencias del mundo real con el mundo registral. Comparten esta idea, los autores ROCA SASTRE y CARRAL¹ señalando que:

¹ "Ibidem, p. 84



"Logra que sea interrumpida la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente las historias completas (sin saltar) de las fincas"

Este principio está apoyado en el de consentimiento y es posible traducir su contenido en lo siguiente: para que haya lugar a una anotación o inscripción registral, es preciso que el derecho del que otorga el consentimiento en que tiene su base aquélla, este previamente inscrito, por lo que también se le conoce como requisito previo de inscripción.

Cumplido dicho requisito, los asientos registrales muestran el encadenamiento de causantes o sucesos en forma eslabonada registrando en serie los actos de transferencia, constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles, entrando en juego en este principio la máxima latina *nemo dat quod non habet*, y cada uno de estos asientos que reflejan el historial de la finca y encierran el contenido real de los títulos presentados, se apoya, como antes señalé, en el consentimiento.

Con claridad se observan dos aspectos en este principio, el sustantivo o civil y adjetivo o formal, conforme derive del titular inscrito, o a que los distintos actos consten independientemente en el Registro, en inscripciones separadas y sin amalgamar varias transacciones en un sólo asiento.

Como antes señalé, si es necesario el consentimiento, entonces sólo es aplicable a las adquisiciones contractuales, y algunas de las que tienen su origen en una sentencia judicial y no aplicable a las inscripciones primeras de una finca ni a las de información de posesión y de dominio conocidos como de inmatriculación. Así también, dos consecuencias se desprenden de este Tracto Sucesivo, una, la posibilidad de inscribir los actos que demandan del titular registral y, la otra, la prohibición de hacerlo con respecto a los actos no originados por aquél.

Como todos los principios que rigen la actividad RPPyC éste es también de suma



importancia, ya que además se entrelaza con otros, por ejemplo es presupuesto indispensable para que entre en juego el de legitimación y con uno de los objetivos de esta Institución que es la de fe pública registral, ambos evidentemente de una gran trascendencia jurídica.

Todo sistema registral debe tener como su fin primordial el lograr la mayor concordancia posible entre el contenido del registro y la realidad jurídica inmobiliaria, deberá por lo tanto, procurar, entre otras cosas, que el historial jurídico de cada finca esté completo, o sea, que los titulares registrales se suceden los unos a los otros en forma concatenada.

El Tracto Sucesivo o la previa inscripción, no debe considerarse como requisito necesario para ejecutar actos de disposición inmobiliaria, pero sí se requiere para que esos actos accedan al mundo registral, es decir, para hacer posible inscribir los sucesivos actos de disposición inmobiliaria en asientos exclusivos o separados, conforme aquellos actos se van produciendo y se le da el nombre de tracto sucesivo comprimido o abreviado al uso de acumular en un solo asiento, varios actos dispositivos, sin elaborar para cada acto un asiento especial cuando el caso lo requiera, por ejemplo, cuando los actos de se trate, por una o por otra causa, se presentan al Registro simultáneamente.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), se ha pronunciado en este tema. En el siguiente sentido y por su relevancia acudo a su criterio:

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD - "La anotación de un título del Registro Público de la Propiedad, atribuye a determinada persona la propiedad del inmueble relativo, que antes estuvo inscrito a nombre de otro, lo que evidentemente produce la incertidumbre respecto del derecho primeramente inscrito, y debe tenerse en cuenta que los fines de la inscripción del registro son esclarecer de la manera más precisa posible, quiénes son los titulares de los bienes inmuebles; por lo cual, para hacer las inscripciones, debe atenderse a la disposición legal que preceptúa que ningún registro puede hacerse, si no consta que el que pretende la inscripción, es actual dueño de los bienes y que tiene derecho a exigirla, o que procede con poder bastante del dueño".
Tercera Sala. Semanario Judicial de la Federación Quinta Época. Tomo XXXVIII. p. 1301.

Esta tesis que emite nuestro máximo Tribunal de interpretación jurídica, no deja



lugar a dudas que todo acto que se pretenda registrar deberá tener una continuidad en la titularidad de quien se presuma dueño del bien inmueble.

Así mismo, se aplica en situación referente a anotaciones y gravámenes, en el caso de que es indispensable que conste registrado o anotado aquel acto jurídico cuya pretensión se encamine a su cancelación.

2.4.8 PRINCIPIO DEL CONSENTIMIENTO.

Para que en los asientos del RPP exista una modificación, es necesaria la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido contrario, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito o expreso. El cambio o modificación de los asientos tiene como causa un acto jurídico en donde se haya expresado la voluntad de la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real.

Al respecto el CC dispone:

Artículo 3030.

"Las inscripciones o anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor están hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad."

Artículo 3031.

"Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, este deberá constar en escritura pública.

En tratándose de las anotaciones preventivas, el artículo 3035 expresa que para evitar su caducidad, "a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán



prorrogarse una o más veces...*

Por su parte el artículo 3037 se refiere a la expresión del consentimiento por medio del representante legal o voluntario para la cancelación del asiento:

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

Este principio del consentimiento puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de los efectos registrales. En cuanto al primer elemento, que es la causa de la inscripción, o sea el acto jurídico que la motiva, cuando se trata de actos bilaterales, requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento. Ahora bien, este acto puede producir como efectos la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho y para que se anote o inscriba en el Registro es necesario el consentimiento del titular o de quien lo represente o sustituya; en este último caso por orden judicial. Como ejemplo podemos señalar un remate en el cual el juez firma la escritura en sustitución y rebeldía del demandado. Por un lado existe el consentimiento en el acto jurídico y, por otro, el de inscribirlo, mismo que se entiende implícito y excepcionalmente se manifiesta explícitamente.

En el caso de las rectificaciones del algún asiento también es necesario el consentimiento del titular registral.

Artículo 3026.



***Cuando se trate de errores del concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público solo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento**

A falta del consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial.

En caso de que el registrador se oponga a la rectificación, se observará lo dispuesto en el artículo 3022.

En el caso previsto por el segundo párrafo del artículo 3012 el que solicite la rectificación deberá acompañar a la solicitud que presente al Registro, los documentos con los que pruebe el régimen matrimonial...*

Este principio se aplica plenamente en aquellos países que siguen el sistema constitutivo y no el declarativo como nuestros Códigos de 1870, 1884 y 1928, éste último en el artículo 2014. En el sistema constitutivo se distingue entre el título y el modo: el título que es el negocio jurídico que se celebra con la intención de transmitir la propiedad; y el modo que es la tradición o el acto por el que se materializa la transmisión de la propiedad. La transmisión de la propiedad se lleva a cabo con la inscripción en el RPP, y es por esta razón que requiere del consentimiento expreso del titular registral para la modificación del asiento.

2.4.9 PRINCIPIO DE LA PUBLICIDAD.

Este principio tiene por objeto impedir que los actos jurídicos motivados de la inscripción permanezcan ocultos, evitando así de esa manera que el contratante de buena fe adquiera sin su consentimiento cargas que pudiera tener la propiedad y, además, el que tenga derechos que conforme a la ley puedan inscribirse y en razón de que el registro es potestativo, si no se inscribe por depender tal determinación de la voluntad, es posible se cause perjuicio a terceros que, ignorando la situación jurídica del caso, adquieran una finca gravada.

Los actos de publicidad en el marco del derecho a la información, son de gran relevancia y constituyen una herramienta natural o imprescindible para cumplir con un principio que impera en el RPPyC, toda vez, que por medio de ella, es posible hacer del consentimiento público, el estado jurídico actual, desde el punto de vista registral, de bienes, sociedades, derechos y obligaciones.

La información como efecto de la publicidad puede convertirse también en un instrumento privilegiado para hacer efectivo y eficaz, el servicio registral, ya que logran aspectos positivos en la gestión encaminados a modificar hábitos y prácticas negativas que tanto daño causan al gobernado.

El fin primordial de la publicidad de hechos o actos jurídicos se obtiene con la inscripción o anotación en el folio correspondiente; el fin mediano se engarza con la seguridad jurídica por medio de la actividad de la autoridad registral. De esta manera, la seguridad jurídica se legitima por virtud de la fe pública registral, misma que se halla depositada en el Director General de la dependencia.

La publicidad desde el punto de vista doctrinal puede verse según PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO² desde dos ámbitos el formal y el material.

"El primero de ellos consiste en la posibilidad de solicitar constancias de folios así como obtener del Registro Público certificaciones de aquellos asientos o anotaciones que consten en los libros o en folios"

Cito en forma textual el precepto del CC que contempla esta situación:

Artículo 3001. El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten se enteren de los asientos que obran en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir las copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalan.

² ¹² *Ibidem*, p. 77 y 78



Como se observa, no es necesario la acreditación del interés jurídico, es decir, cualquier persona puede consultar los acervos que se encuentran en esta Institución. Ahora bien el aspecto material se refiere a los derechos que otorga la inscripción; la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Estos derechos están plasmados en los artículos 3007 y 3009 del CC.

2.4.10 PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

Ahora analizaré uno de los principios más importantes que rigen la función del Registro Público y que resulta muy relevante debido a que es la espina dorsal de la propuesta que fundamenta el presente trabajo.

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta forma el acto surte efectos frente a terceros. (artículo 3011 del CC). Debemos recordar que en el Registro Público se sigue el sistema declarativo, tal como lo establece el artículo 3008, ya que las inscripciones o anotaciones en el mismo, sólo tienen efectos declarativos y no constitutivos.

La inscripción o anotación en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio sino que es un acto potestativo y rogado. La transmisión de la propiedad se verifica por el mero efecto del contrato sin necesidad de constar inscrito en el Registro, ahora bien si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero será necesaria la inscripción en el Registro Público.

En otros sistemas como en el constitutivo, la inscripción es un medio de perfeccionamiento sin el cual la transmisión de la propiedad no se da.

La inscripción puede realizarse en libros o en folios, según el sistema que se

adopte. En el primer caso la inscripción se lleva a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial. En este sistema, el RPP se divide en secciones y en cada una se inscriben distintos actos y hechos.

De acuerdo a las modificaciones del CC del 3 de enero de 1979, el sistema de libros se cambio por el de Folios.

En el FOLIO REAL, se asientan las inscripciones en el sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, avisos notariales y asientos de presentación, entendiendo como anotaciones preventivas aquellas que sólo son de manera temporal como: el embargo, el arrendamiento, la fianza; y la inscripciones son aquellas que son de manera definitiva.

El establecimiento del FOLIO REAL, en el Distrito Federal ha resultado muy útil, pues en cada folio se concentran las características de la finca; su titular, los gravámenes y anotaciones preventivas. En el anterior sistema, para conocer el estado de una finca, había que consultar varios libros, los cuales se encontraban en distintas secciones de las oficinas del Registro Público.

El artículo 3059 del CC dispone:

"El Reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos. La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión"

Por su parte, el artículo 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad describe los folios de la siguiente manera:

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

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

La hojas tendrán los apartados necesarios para que ordenadamente se anoten el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y la firma del registrador."



Las inscripciones, los asientos y las anotaciones constituyen la finalidad propia del Registro Público. En ellos se establecen los datos de la finca de que se trata, los titulares y el derecho, los cuales cuentan inicialmente con una carátula.

En la primera parte del folio o de la inscripciones, se anotarán los asientos de presentación y las inscripciones como los cambios de titular de la propiedad.

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

Por último la tercera parte del folio se destinara a anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador.

Cuando se trate del registro de bienes muebles e inscripción de personas morales, se prevé que se abrirán folios con las mismas características que el real.

CAPITULO 3

TIPOS DE INMATRICULACIÓN

3.1.-CONCEPTO DE INMATRICULACIÓN. 3.1.1.-Concepto de Inmatriculación Administrativa. 3.1.2.-Concepto de Inmatriculación Judicial. **3. 2.- LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.** 3.2.1.Supuestos en los que se puede solicitar la inmatriculación Administrativa. **3.3.- SUPUESTOS EN LOS QUE SE PUEDE SOLICITAR LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL.** 3.3.1.-Mediante Información de Dominio. 3.3.2.-Mediante Información Poscesoria.

69-A

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TIPOS DE INMATRICULACIÓN

3.1.-CONCEPTO DE INMATRICULACIÓN

En sentido amplio, la inscripción o anotación en el Registro Público de personas, cosas, actos, o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente.

Es la incorporación de una finca al Registro de la Propiedad, introduciéndola de este modo a la vida registral.³

El artículo 3046 del CC, en su primer párrafo define a la Inmatriculación de la siguiente manera:

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...

Podemos mencionar que la Inmatriculación es la primera inscripción de una finca en el RPP. En el caso de los inmuebles, la primera inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, con sus naturales caracteres, modalidades y efectos. En consecuencia, la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio, misma que, según el caso, irá soportando las anotaciones que las situaciones específicas demanden, o las consiguientes inscripciones, de acuerdo con las transacciones de que sea objeto el derecho inscrito. Todo esto nos lleva a establecer que, la primera inscripción es la base o eslabón esencial sobre el cual gravitarán una serie de anotaciones e inscripciones debidamente encadenadas unas con otras y que permitirán conocer la situación real de la

³ DE PINA VARA, Rafael. "Diccionario de Derecho". Edit. Porrúa, México 1996, 21 edición, pag. 321.

finca o derecho inscrito.

En términos generales inmatriculación significa primera inscripción de cada finca en el RPP, realizada en virtud de una primera inscripción de su dominio o posesión a favor del que inmatricula.

3.1.1. Concepto de Inmatriculación Administrativa

Se ha dejado claro en el título anterior la definición de Inmatriculación partiendo de ahí definimos a la Inmatriculación Administrativa como la incorporación de una finca al Registro Público, a través de un procedimiento seguido ante una autoridad administrativa concretamente ante el Director del RPPyCDF, con el objeto de dar publicidad a su existencia otorgando seguridad jurídica.

Es el trámite correspondiente que se lleva ante la autoridad Administrativa. Le corresponde al RPP, conocer respecto de ésta bajo el procedimiento que establece el CC.

El Director del RPP, es quien dicta una resolución, una vez que se han cumplido los requisitos de procedencia; inmatriculación que a mi juicio debiera ser dictada por un juez, por los motivos que en su momento abordaré.

El artículo 3050 del CC, establece que:

La Inmatriculación Administrativa se realizará por resolución del Director del RPP, quien ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046.

3.1.2. Concepto de Inmatriculación Judicial

La Inmatriculación Judicial es considerada como un medio para regular la

tenencia de la tierra, así como para adquirir la propiedad, esta figura se utiliza cuando el bien inmueble de que se trata, no se encuentra inscrito en el RPP.

Es Judicial porque se tramita ante un Juzgado de Inmatriculación Judicial, como una jurisdicción voluntaria que se obtiene mediante una información de dominio o posesoria, con la finalidad de convertirse en propietario, así como de lograr su inscripción en el Registro a nombre del promovente, situación que el juzgador ordena al titular del RPPyC en la sentencia definitiva, logrando el nuevo propietario todos los beneficios que otorga la ley.

3.2.- LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

El artículo 3046 en su fracción II del CC, nos establece los supuestos por el cual la podemos solicitar:

- a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal 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 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*.

3.2.1 Supuestos en los que se puede solicitar la Inmatriculación Administrativa.

A continuación analizaré las dos primeras formas, ya que para su mejor explicación debemos estudiarlas en conjunto y no por separado:

a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal 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;

De acuerdo con el artículo 1º de la Ley General de Bienes Nacionales (LGBN), el patrimonio del Estado, está constituido por los bienes de dominio público de la federación y los bienes del dominio privado de la federación.

Una de las formas de adquirir bienes por parte del Estado es la expropiación, por ejemplo cuando se trata de la expropiación de un inmueble no inscrito (el caso de expropiación de un ejido en zona urbana), se requiere de la inmatriculación en el Registro Público de la Propiedad local por lo que se refiere al título de propiedad y con relación al decreto de expropiación se inscribe en el Registro Público de la Propiedad Federal (**RPPF**).

El RPPF, depende de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo (**SECODAM**), tiene a su cargo la función registral y la coordinación del sistema nacional de información inmobiliaria prevista en los capítulos VII y VIII respectivamente de la LGBN.

El artículo 2º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal (**RRPPF**), nos establece su función:

“La función registral la ejerce el Registro Público de la Propiedad Federal, de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, órgano desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Administrativo.

El Registro Público de la Propiedad Federal está a cargo de un Director de Registro Público y Catastro de la Propiedad Federal designado por el Presidente de la Comisión de Avalúos

En el RPPF se inscriben los títulos y documentos en que se consignan cualquiera de los actos o contratos a que se refiere el capítulo VII de la LGBN, así mismo se inscriben las declaraciones de provisiones, usos, reservas o destinos sobre áreas o predios de propiedad federal establecidos en los programas de desarrollo urbano respectivo; los decretos expropiatorios; los decretos o acuerdos de destino; las concesiones, los permisos o las autorizaciones que se relacionen con los bienes inmuebles de propiedad federal; los certificados de derecho de uso y los demás actos que por su naturaleza deben inscribirse.

Por otra parte, el decreto que desincorpora del dominio público un inmueble para su enajenación a los particulares, o el título en que consta la enajenación, se inmatricula en el Registro. La LGBN establece el procedimiento y las bases para enajenar un bien desincorporado del dominio público.³⁴

Tanto el decreto de incorporación como el de desincorporación se inmatriculan en el Registro Público, mediante resolución del Director de esta Institución.

En primer lugar el decreto, es un acto de autoridad por medio del cual se faculta expresamente, a los órganos correspondientes, en este caso, al Poder Ejecutivo; es quien emite este decreto por medio del cual se incorpora o desincorpora un bien inmueble al dominio público y se incorpora al patrimonio del Gobierno del Distrito Federal.

En segundo término, el legislador atendió también a la naturaleza que tenían hasta el momento de emitirse el decreto, los bienes que se pretendían ingresar

³⁴ PERÉZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO Bernardo. *Op. Cit.* p.109

al Registro. Esto es, que obligadamente debe tratarse de bienes de dominio del Poder Público, trátense de uso común o de los destinados a un servicio público, por esta razón, el dominio que ha tenido el poder público, compete a éste recordar el cambio de destino, y en consecuencia su ingreso al dominio privado de los propios órganos del Estado.

Tratándose de los bienes de uso común, el tratamiento de los mismos no reviste mayor problema, pues la propia ley los declara inalienables e imprescriptibles, por cuya virtud el Estado no los puede transmitir, ni los particulares hacerlos objeto de prescripción, ya que todos ellos pueden aprovecharse de los mismos, y en consecuencia si se encuentran fuera del comercio o de su apropiación privada resulta remoto, si no imposible, que se puedan inmatricular a favor de un particular.

Es el caso que la LGBN, nos dan la explicación de cuándo un bien inmueble se incorpora o se desincorpora del dominio público, tal como a continuación mencionaré.

El artículo 17º de la LGBN establece:

*Corresponde al ejecutivo Federal:

Fracción I...

Fracción II. Incorporar al dominio público, mediante decreto, un bien que forme parte del dominio privado, siempre que su posesión corresponda a la Federación.

Fracción III. Desincorporar del dominio público en los casos en que la ley lo permita y así mismo mediante Decreto, un bien que haya dejado de ser útil para fines de servicio público;

Fracción IV...

Fracción V...*

La Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal (**LOAPDF**), señalará la dependencia a la que corresponda tramitar el expediente de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio, la que conocerá y resolverá el Recurso Administrativo de Revocación previsto en esta Ley “.

La Dependencia del Gobierno del Distrito Federal a la que le compete realizar el trámite de la expropiación, según la LOAPDF, es a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), ésta es la que propone las expropiaciones por causa de utilidad pública. Así también a la Secretaría de Gobierno del Distrito Federal le corresponde promover, apoyar y ejecutar los programas de regularización de la tenencia de la tierra.

De acuerdo al artículo 20 BIS de la Ley de Expropiación:

"El Jefe del Gobierno del Distrito Federal, en los términos de esta Ley, podrá declarar la expropiación, ocupación temporal, total o parcial o la simple limitación de los derechos del dominio, en los casos en que se tienda a alcanzar un fin cuya realización competa al Gobierno del Distrito Federal conforme a sus atribuciones y facultades constitucionales y legales."

La declaratoria se hará mediante decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y será notificada personalmente a los interesados. En caso de ignorarse el domicilio de éstos, surtirá efectos de notificación personal en una segunda publicación del Decreto en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

En lo referente a los bienes de dominio privado del Gobierno del Distrito Federal en el artículo tercero de la LGBN nos dice en su fracción tercera lo siguiente:

Artículo 3º: Los bienes del dominio privado:

Fracción III. "Los bienes ubicados dentro del Distrito Federal, declarados vacantes conforme a la legislación común;

Y para definir los bienes vacantes el CC en su artículo 785 nos explica:

"Son bienes vacantes los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido".

El artículo tercero en su fracción VIII nos menciona lo siguiente:

Fracción VIII. "Los bienes que adquiera la Federación o que ingresen por vías de derecho público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra.

También se considerarán bienes inmuebles del dominio privado de la federación, aquellos que ya formen parte de su patrimonio y que por su naturaleza sean susceptibles para ser destinados a la solución de los problemas de la habitación popular, previa declaración expresa que en cada caso haga la Secretaría de Desarrollo Social, actualmente SEDESOL.

Los bienes que se mencionan en el párrafo que antecede, pasarán a formar parte del dominio público una vez que sean destinados al uso común o alguna de las modalidades que se equipare al servicio público .

En el segundo párrafo del artículo quinto de la mencionada LGBN no precisa lo siguiente :

"El decreto o acuerdo mediante el cual el Gobierno Federal adquiera, afecte o destine un bien para un servicio público o para el uso común deberá comunicarse a la legislatura local correspondiente. Surtirá efectos de notificación a la propia legislatura del Estado a partir de su publicación en el Diario Oficial de la Federación".

Cabe mencionar algunos puntos importantes. Le corresponde al Ejecutivo Federal, declarar, cuando un bien determinado forma parte del dominio público, así como su incorporación a éste mediante decreto, un bien del dominio privado siempre y cuando la posesión le corresponda a la Federación y así mismo su desincorporación del dominio público siempre mediante decreto cuando el bien inmueble del que se hable ya no sea útil para el servicio público.

Por otra parte la LGBN en su artículo 66 nos da el fundamento de lo que

estamos analizando diciéndonos lo siguiente:

"Toda enajenación onerosa de inmuebles que realice el Gobierno Federal deberá ser de contado, a excepción de las enajenaciones que se efectúen en beneficios de grupos o personas de escasos recursos y que tengan como finalidad resolver necesidades de vivienda de interés social, o las que se verifiquen para la realización de actividades sociales y culturales. Los adquirentes disfrutarán de un plazo hasta de veinte años, para pagar el precio del inmueble, siempre y cuando entreguen en efectivo cuando menos el 10% de dicho precio. De estos beneficios no gozarán las personas que adquieran inmuebles cuya extensión exceda la superficie máxima que se establezca como lote tipo en cada zona, atendiendo las disposiciones vigentes en materia de desarrollo urbano".

El Gobierno Federal se reservará el dominio de los bienes hasta el pago total del precio, de los intereses pactados y de los moratorios, en su caso.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SIC) , podrá extender los beneficios a que alude el primer párrafo de este artículo, a las personas físicas o morales que pretenden llevar a cabo proyectos habitacionales de interés social, resolver las necesidades de vivienda a las personas de escasos recursos económicos en una zona o área determinada o la regularización de la tierra. Dicha dependencia en todo caso se deberá asegurar del cumplimiento de los objetivos señalados".

Como vemos en el artículo anterior, es una de las formas mas usuales del Gobierno Federal el desincorporar un bien inmueble del dominio público, y otorgar al particular éste aun con sus reservas como lo redacta el mismo artículo, y decreto de destino, como se observa está previsto en la ley.

Más aún, el artículo que mencionaremos a continuación de LGBN, nos dará la relación que tiene con el RPPyCDF.

Artículo 67:

"En la enajenación de inmuebles que realice el Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (sic), a favor de personas de escasos recursos, para satisfacer las necesidades habitacionales, no se requerirá el otorgamiento de escritura ante notario, sino sólo el contrato relativo, cuando el valor del inmueble no exceda de la

suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año que corresponda al Distrito Federal.

Los inmuebles de la Administración Pública Federal que por su superficie y ubicación sean aptos para su aplicación a programas de vivienda, podrán afectarse al desarrollo de dichas acciones, a través de las instituciones públicas o de particulares que lleven a cabo actividades de tal naturaleza, en los términos y condiciones establecidos en esta Ley, en la Ley General de Desarrollo Urbano y Ecología (sic) y en las demás correlativas".

Con lo anterior, podemos concluir con respecto a la segunda forma de inmatricular administrativamente, que uno de los primeros pasos para realizar ésta, es el Decreto por el cual el inmueble se desincorpora del dominio público que es el que en primera instancia da vida registral al inmueble ya que este tipo de compraventas que hace el Gobierno con reserva de dominio, no se transmite éste hasta en tanto no se ha liquidado totalmente el precio del inmueble, y una vez hecho lo anterior el segundo paso es el inscribir a favor del nuevo propietario que adquirió, ya sea por medio del contrato o de una escritura, dependiendo el caso con el que se haya adjudicado el bien inmueble.

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;

Que a la letra expresa:

"Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046 podrá ocurrir 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 suficiente 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”.

Este medio en el que es necesario un título por el cual éste adquirió la propiedad, ya sea un contrato de compraventa, donación, permuta, etcétera no basta que lo tengan sino que éste, por lo menos, debe tener una antigüedad de cinco años anteriores a la solicitud, si no es así, deberán presentar los títulos de sus causantes con las características antes señaladas.

Continuando con la serie de requisitos el interesado deberá manifestar bajo protesta de decir verdad, si esta poseyendo el predio o el nombre del poseedor, y acompañando toda la documentación necesaria para comprobar el estado catastral y predial del inmueble.

Mencionaré alguna de las características de esta forma de inmatricular. En primer término tenemos que el título con el que se cuenta no debe de ser apócrifo, y no debe presentar ninguna duda de su autenticidad. Ejemplo de lo anterior no lo da el artículo 2317 del CC al establecer la forma que deben revestir un contrato de compra venta, de bienes inmuebles:

Cuando un inmueble no tenga un valor superior al equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal al momento de la operación podrán celebrarse un contrato privado entre las partes y ante dos testigos y ratificado ante un Notario, Juez competente o ante el RPPC DF.

Por cuanto hace a los contratos que celebre el Gobierno del Distrito Federal en donde enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, por la cantidad que resulte de la operación que se enunció en el párrafo que antecede, podrá realizarse

mediante contrato privado sin la necesidad de testigos ni de ratificar las firmas. Los programas que realice el Gobierno del Distrito Federal, para la regularización de la tierra se constituirán en los mismos términos.

En ambos casos el título fehaciente y suficiente es el contrato de compra venta privado.

d) Mediante la inscripción de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código

Es otra forma de inmatriculación que preceptúa el señalado ordenamiento

Artículo 3052:

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

La prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso del tiempo.

Podemos mencionar que para efectos de adquirir bienes inmuebles y en este caso en especial la prescripción adquisitiva tiene las siguientes características, conforme al artículo 1152 los inmuebles se prescriben:

- I. En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente,
- II. En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III. En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública;
- IV. Se aumentara en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la

mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél".

En este método el interesado podrá acudir directamente al RPPyC D.F para presentar su trámite en el cual presentará solicitud que contenga, su nombre completo y domicilio; la ubicación precisa del bien; superficie, colindancias y medidas; la fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma; que su posesión sea de buena fe; mencionar el nombre de y domicilio de la persona de quien obtuvo ésta; y de los causantes si fuere conocido y nombres y domicilios de colindantes.

En este orden de ideas una vez proporcionados los datos el peticionario deberá acompañar a su escrito, el documento con que acredite la posesión si existe, un plano del inmueble autorizado por un ingeniero, así como el estado catastral y predial del inmueble, si éstos existen.

Una vez ingresada la solicitud el Director del RPPCDF, les notificará a las personas de quien se obtuvo la posesión y de su causante, así como a los colindantes a quienes se les informará que tendrán una plazo de nueve días para hacer valer sus derechos.

Además se mandará a publicar edictos en la Gaceta Oficial del Distrito Federal por una vez , y en un periódico de los de mayor circulación si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fuesen rústicos, además se publicará por una sola vez en el DOF, esto con el fin de notificarles a personas que se consideren perjudicadas.

Hasta aquí si no existe oposición de persona alguna, podemos continuar con el procedimiento, pero si se presentara el Director del RPPCDF, mandará a dar por terminado el procedimiento, para que éste se lleve ante los tribunales correspondientes.

Si no se manifestara esta oposición, se señalará día y hora para que tenga verificativo la audiencia que se llevará a cabo con el fin de que el interesado pruebe su posesión en concepto de propietario, con las reglas exigidas por el CC, presentando mínimo tres testigos que sean colindantes del predio a inmatricular en donde el director del RPPyC D.F. Tendrá la facultad de ampliar el examen a los testigos con el fin de asegurar la veracidad de lo que estén informando.

Con posterioridad dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia se dictará la resolución, concediendo o desechando la inmatriculación administrativa.

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.

En este supuesto jurídico el CC indica

"Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir ante el Registro Público de la Propiedad, para acreditar la posesión de un inmueble apta para prescribirlo conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solicitante 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 ..."

Un punto muy importante, de esta forma de inmatricular es que la posesión debe ser pública para estar en aptitud de prescribir y el artículo 825 del CC, nos dice lo siguiente:

"Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad."

En los requisitos de la posesión originaria para prescribir, es necesario distinguir un elemento esencial como condición *sine qua non* para adquirir el dominio. De gran trascendencia que el artículo 826 del CC vigente nos menciona lo siguiente:

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

Este requisito consiste en poseer *animus domini*; poseer en concepto de propietario. Además de este requisito, la posesión debe tener determinadas cualidades, en ausencia de las cuales se considera viciada e inútil para prescribir; pero con la posibilidad de que desaparezcan esos vicios y la posesión se convierta en apta para la prescripción.

Estas cualidades, en ausencia de las cuales se originan los vicios de la posesión, son los siguientes: pacífica, continua, pública y cierta o en concepto de propietario.

A la cualidad de posesión pacífica se opone el vicio de la violencia, a la de posesión continua, el de interrupción; a la posesión pública, el de clandestinidad o posesión oculta, y a la de posesión cierta el vicio de equivocidad o equívoco.

Además del requisito esencial y de las cualidades mencionadas, la posesión debe tener una condición más, que influye sólo respecto al tiempo, y consiste en la buena fe. No se trata de una cualidad propiamente dicha, porque la buena fe sólo influye para reducir el tiempo de prescripción, y la mala fe sólo, por consiguiente, para aumentarlo. La mala fe no es un vicio que haga inútil la posesión para adquirir por prescripción el dominio; es, simplemente, un hecho que aumenta el término sin hacer ineficaz la posesión.

Lo anterior se puede robustecer con lo establecido por el artículo 806 del CC, mismo que a la letra dice:

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

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Entiéndase por título la causa generadora de la posesión".

Por lo contrario cuando la posesión se pierde por las siguientes causas, deja de tener los elementos necesarios para poder prescribir:

- a) Por abandono
- b) Por sesión a título oneroso o gratuito
- c) Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del comercio
- d) Por resolución judicial
- e) Por despojo, si la posesión del despojo dura más de un año
- f) Por reivindicación del propietario
- g) Por expropiación por causa de utilidad pública

Con todo lo antes expuesto, diremos que los medios más idóneos para acreditar la posesión ante el RPP, es el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble, que acredite la posesión como lo exige la ley, y que ésta sea pública, así como aquellos antecedentes catastrales y prediales, todos aquellos servicios públicos que tengan que pagarse y dejando como constancia el correspondiente recibo de pago.

3.3.- SUPUESTOS EN LOS QUE SE PUEDE SOLICITAR LA INMATRICULACIÓN JUDICIAL.

Según el artículo 3046 del Código Civil, fracción I establece que la inmatriculación por resolución judicial se obtiene mediante:

- a) Información de dominio, y
- b) Información Posesoria

Las inscripciones de las sentencias emitidas por los jueces de inmatriculación judicial tienen su sustento legal en el artículo 3005 fracción II del CC:

Artículo 3005. Solo se registrarán:

*Fracción I....

Fracción II "Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica".

Cuando se transmite el derecho sobre un bien inmueble susceptible de registro la ley exige la inscripción del acto ante el RPP. Para que pueda surtir efectos en perjuicio de terceros. La falta de inscripción no impide que el acto produzca sus efectos entre las partes, pero no será oponible a los terceros, tratándose como tales a aquellos que tienen, para los efectos del Registro un interés sobre el bien que se trata, sin incluirse los terceros en sentido amplio, es decir, los que no fueron parte en el acto jurídico a inscribirse. Lo anterior en virtud de que el RPP, únicamente protege a aquellos que de manera precisa han adquirido un derecho que les confiere un poder jurídico determinado y efectivo sobre el bien,

3.3.1 Mediante Información de Dominio

El CC en el artículo 3046, tercer párrafo otorga al interesado dos formas para inmatricular mediante resolución judicial, o administrativa la primera se obtiene

ya sea mediante información de dominio o mediante información posesoria. En el caso de la primera el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley para prescribirlos, en cinco años cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, en forma pacífica, continua y pública o en diez años cuando se poseen de mala fe, con los mismos requisitos, 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, comprobados debidamente los requisitos de la prescripción y 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 RPP.

Para Inmatricular el dominio de un inmueble debe realizarse por medio del procedimiento judicial contencioso al efecto se emitió la siguiente jurisprudencia:

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD ARTÍCULO 122 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL. NO CONSTITUYEN DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA.

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

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito
Semanao Judicial de la Federación
Amparo en Revisión 162/76
Unanimidad de Votos 7ª Época Volumen 58 pagina 76 30/04/1976

A mayor abundamiento, el actor debe aportar todas las pruebas que tenga a su favor, se encuentra obligado a probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además presentar testigos con arraigo en el lugar en que se encuentra el inmueble a inmatricular. Con todo ello resulta obvio que el procedimiento de inmatriculación judicial es de carácter contencioso y no de jurisdicción voluntaria .

Con todo ello y con la obligación de dar publicidad a la demanda de inmatriculación se pretende evitar que el interesado sea el único ávido en prescribir y evitar la posibilidad de que exista un tercero pasivo, al que no se le escuche y con ello violentar el orden constitucional.

En la época actual, el Distrito Federal y la zona metropolitana han crecido en forma desorbitada, por lo que es casi imposible que los predios urbanos no tengan dueño o que no lo hayan tenido, y si lo tuvieron y hoy no se sabe quién sea, se tratará de un bien vacante que corresponde al Distrito Federal, lo mismo sucede con los bienes rústicos, si se desconoce su dueño, se reputan de la nación; por lo tanto siempre existe la posibilidad de que haya un interesado en aquellos bienes y la necesidad constitucional de ser escuchado y vencido en juicio.

Por todo lo expresado se afirma plenamente que la Información de Dominio es especialmente contenciosa.

3.3.2.- Mediante Información Posesoría

El artículo 3048 del CC para el Distrito Federal ordena que para: El caso de Información Posesoría a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe, apta para prescribir de bienes inmuebles no inscritos en el RPP, a favor de persona alguna aun antes de que

transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente, el acto 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, las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el RRPP.

Este tipo de inscripción de la posesión se puede realizar ante un juez civil, la de dominio necesariamente se debe realizar ante un Juez de Inmatriculación Judicial; también puede hacerse, en diligencias de información *Ad Perpetuam*, ya que de hecho se trata de proteger una situación de hecho como lo es la posesión, en la inmatriculación se protege una situación de derecho, la cual denota un aprovechamiento de los inmuebles con la inscripción de la posesión no se privan derechos a sujetos pasivos, con la de dominio sí se puede cometer una injusticia en ellas.

Eduardo Pallares afirma al respecto. Se entiende por información *ad perpetuam* o para perpetua memoria, la inscripción judicial que tiene por objeto acreditar judicialmente la existencia de determinados hechos, en cuya prueba está interesado quien promueve la información. Los autores agregan que se lleva a cabo sin perjuicio de tercero, y así se hace constar en la sentencia con que se termina dichas informaciones.

Para inscribir la posesión que se tiene sobre un inmueble sin antecedentes registrales, se promoverá la información testimonial correspondiente en vía de jurisdicción voluntaria con el objeto de acreditar la posesión como apta para producir prescripción en virtud del poder de hecho que se tiene sobre el inmueble.

El que haya obtenido judicialmente la inscripción de la posesión de un inmueble una vez que hayan transcurrido cinco años si la posesión es de buena fe, para

acudir ante el Director del RPPCDF, 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.

Una vez ordenada judicialmente la Inmatriculación de la Propiedad o Posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se realiza la inscripción en el folio correspondiente ya realizada la inscripción de la propiedad por mandato judicial no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

No se inscribirán las informaciones judiciales de posesión ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaraciones 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.

CAPITULO 4

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS Y ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.

4.1.-LA REGULACIÓN VIGENTE DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL CÓDIGO CIVIL Y EN EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL 4.2.-LA SEGURIDAD JURÍDICA FRENTE A LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA 4.3.-DIVERSOS CRITERIOS SOBRE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA 4.4.-LA DEROGACIÓN DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA DEL CÓDIGO CIVIL Y DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, AMBOS DEL DISTRITO FEDERAL.

90-A

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS Y ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

La inmatriculación administrativa se encuentra regulada en diversos ordenamientos, tales como el CC y en el RRPPDF, mismos que a continuación detallaré.

Hasta 1979, en nuestra terminología jurídica no se utilizaba el término inmatriculación, que ha sido, hasta la reforma de ese año, conforme a las corrientes del moderno derecho registral.

A continuación mencionaré las diferentes reformas realizadas tanto a la ley sustantiva, como a la adjetiva.

Reformas al CC del 3 de Enero de 1979. En esta fecha se abrogó todo el título referente al RPP. Las características principales de las reformas fueron:

1. El establecimiento del Folio Real en substitución del ya anacrónico sistema de libros, facilitando la inscripción de fincas en el folio y no de títulos como se venía haciendo, de tal suerte que en un sólo documento se puede conocer la situación de la finca, quién es su titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas. También se instituyó el folio para los bienes muebles y las personas morales.
2. El depósito de los testamentos ológrafos se difirió del RPP, al Archivo de Notarías, pues se consideró que por no existir en este el Registro de Actos de última voluntad, es la Institución más adecuada para llevar el control y depósito de estos testamentos.
3. También se creó el Boletín del Registro Público, para dar toda la

información relacionada con el proceso registral.

4. Finalmente se instituyó el procedimiento de Inmatriculación Administrativa, concurrente con la información de dominio seguida ante los tribunales, difiriendo su regulación al RRP.

En 1979 se creó el RRPPDF, mismo que tuvo una efímera existencia pues fue publicado y entró en vigor el 17 de enero de 1979 y derogado por el del 6 de mayo 1980.

Es en este ordenamiento en donde se regula el procedimiento de inmatriculación administrativa.

Continuando con la serie de reformas que ha tenido nuestra ley sustantiva, el 7 de enero de 1988, el CC fue reformado en la fracción III del artículo 3005, el último párrafo del 3016 y los artículos del 3046 al 3058. El primero se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el RPP. El segundo a los avisos preventivos tratándose de otorgamientos de documentos privados. **Los últimos regulan sistemáticamente a "LA INMATRICULACIÓN".**

El RRPPDF que actualmente regula estas disposiciones, es el del 6 de agosto de 1988, que consta de 118 artículos dividido en tres títulos denominados: De las disposiciones Generales, Del sistema Registral, y Del Procedimiento Registral.

4.1. LA REGULACIÓN VIGENTE DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA EN EL CÓDIGO CIVIL Y EN EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

En la actualidad la Inmatriculación por resolución administrativa se encuentra regulada en el CC del D.F., en sus artículos 3050 al 3054, así como en el RRPP D.F., en sus artículos 106 al 113.

El Código de 1979 en su artículo 3045 establecía que era mediante información de dominio, información posesoria, resolución judicial y la inscripción del derecho publicado en el DOF que convertía en bien de dominio privado un inmueble que no tenía ese carácter. De cada una de estas hipótesis se desprendía que en todos los casos era necesario la intervención de la autoridad judicial y respetar los términos que establecía el CPC, así lo contemplaba el artículo 3047 respecto de la información de dominio, y el 3048 con relación a la información posesoria.

Por otra parte, independientemente de las críticas que en su oportunidad se hicieron, lo novedoso de la reforma se hallaba en la fracción quinta del artículo 3046, 3052 y siguientes, en donde se conoce como **Inmatriculación Administrativa**.

Es importante mencionar que por fortuna, en el artículo 3055 se aclaró que la resolución del Director del RPP, nada prejuzgaba sobre los derechos de propiedad o posesión que pudieran existir a favor de los solicitantes o terceros y obligaba a incluir esta advertencia en la correspondiente resolución.

Este sistema provocó, innumerables problemas; sin embargo, el número de documentos que entraron en circulación fueron cuantiosos. La antijuricidad evidente del sistema provocó que el RPP suspendiera la aplicación de dichas



disposiciones cuyas violaciones legales más sobresalientes eran: remitir el procedimiento de inmatriculación a un reglamento, siendo que debería corresponder a una ley, por ser la materia de orden público y de atribución del órgano legislativo, la violación de la esfera del poder judicial al atribuirsele al Director del Registro la decisión sobre la propiedad y la ausencia de garantía de audiencia para el tercero perjudicado.

Es evidente que la reforma de 1980, fue un primer intento de buscar la solución del problema; lamentablemente no lo hizo y sí por el contrario lo agravó.

En el año de 1988 ante la exigencia social de llevar a cabo en forma masiva la regularización de la propiedad, y ante lo inapropiado de la legislación, se instrumentó una nueva reforma al CC introduciéndole disposiciones que aparentemente-salvaran las objeciones hechas a la reforma anterior.

De esta se modificaron los artículos relativos a la inmatriculación administrativa estableciendo un procedimiento, que anteriormente se encontraba en el reglamento y que había sido objeto de críticas por su ubicación, y permitió que el Director del RPP dictará, a petición de parte, una resolución administrativa que declara, en su caso, que el poseedor de un inmueble ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme al Código se requieran para adquirir por virtud de la prescripción. Se suprimió la advertencia que anteriormente ordenaba en el CC de 1979, respecto a que no se prejuzgaba sobre los derechos de propiedad o posesión.

Nuestro sistema jurídico contempla que determinadas situaciones sean definidas por dependencias del poder ejecutivo; sin embargo, para que esta posibilidad exista no debe ir en contra de las disposiciones constitucionales ni de la sistemática del orden jurídico.

La reforma introducida a nuestro CC en el año de 1980 pretende dar un espacio para solucionar un problema social como lo es el de la regularización de la tenencia de la tierra, pretendiendo autorizar a un ente administrativo para que mediante la inmatriculación defina la titularidad del derecho de propiedad.

Las disposiciones son violatorias del artículo 14 constitucional pues, es posible que mediante el sistema descrito se prive de sus derechos a una persona sin haber sido oída en un juicio ante un tribunal y mediante un procedimiento apropiado.

Esta tramitación es contradictoria del sistema registral establecido por nuestra ley por cuanto a que, de llevarse a cabo la inmatriculación como lo establece este procedimiento, la inscripción tendría características constitutivas en virtud de que el derecho del titular nacería con el registro.

Tal afirmación se encuentra justificada en el artículo 3008 del CC, el que expresamente dice que la inscripción de los actos o contratos en el RPP tiene efectos declarativos.

4.2. LA SEGURIDAD JURÍDICA FRENTE A LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

La seguridad jurídica constituye uno de los principios fundamentales de la convivencia y sin ella no cabe la estabilidad social. El principio jurídico de seguridad exige certidumbre en el hecho que se trata de ordenar y la firmeza de las consecuencias jurídicas que de ese hecho se derivan. En esta medida el principio de seguridad es un instrumento indispensable para el desarrollo de las sociedades modernas altamente complejas y tecnificadas.

La institución del RPP es la genuina expresión de este principio de seguridad



jurídica porque:

- 1.- Garantiza la eficacia y la transparencia de la contratación inmobiliaria y mercantil.
- 2.- Suministra al mercado una información fiable evitando la incertidumbre y el riesgo.
- 3.- Favorece la transferencia de los recursos económicos al facilitar la rapidez y agilidad en las transacciones.
- 4.- Posibilita la eficacia del crédito inmobiliario impidiendo incumplimientos contractuales o la existencia de mecanismos usurarios.

El acelerado crecimiento de nuestro país ha rebasado las acciones del gobierno de la República, para satisfacer la demanda de suelo urbano regular donde edificar viviendas. Este rezago, ha propiciado en los últimos 40 años la ocupación indiscriminada de predios y el tráfico clandestino de lotes. Al cabo de este tiempo estos hechos se han convertido en un verdadero problema social que requiere de medidas prontas y definitivas.

Las últimas administraciones han emprendido diversas acciones encaminadas a este fin que van desde la modernización de la primitiva oficina de colonias, hasta los grandes programas de regularización, toda acción que emprende la autoridad debe estar fundamentada en un marco jurídico que necesariamente lo permita y la rija, como corresponde a un Estado de Derecho, como es éste en el que se desarrolla la comunidad de México.

Por naturaleza propia, es común que las leyes vayan siempre a la zaga de los acontecimientos que pretenden ordenar. La regularización de la tenencia de la tierra no es la excepción a esta regla. En el Distrito Federal las disposiciones legales, la organización de los tribunales y del propio Registro Público no eran adecuados para satisfacer la exigencia social apuntada.

Para dar cauce dentro del ordenamiento jurídico, a las acciones que emprendería el gobierno, se llevaron a cabo reformas en diversas leyes. Desafortunadamente, las soluciones adoptadas, han sido unas incompletas y otras francamente demagógicas, a tal grado que los títulos expedidos en algunos de estos programas han sido reiteradamente rechazados creándose una situación de inseguridad jurídica en sus tenedores.

Es así como a través del presente estudio nos damos cuenta que la inmatriculación administrativa por su naturaleza está en contra de preceptos constitucionales que a continuación señalaré:

El artículo 49 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos sostiene la tesis de la indivisibilidad del poder y éste únicamente lo divide para su ejercicio en tres órganos: en Legislativo, Ejecutivo y Judicial. Por eso, aunque se hable de tres poderes prevalece la tesis relativa a la unidad del poder, lo único que se distingue es su ejercicio; sin embargo, la división no es radical, pues existen disposiciones expresas que permiten el ejercicio de actividades administrativas o ejecutivas al poder legislativo y jurisdiccionales al poder ejecutivo.

Por lo tanto, la idea primordial consiste en el reparto del poder entre diferentes órganos, no tanto para aislarlos, sino para permitir un control recíproco de los unos sobre los otros, no sólo para impedir la concentración de un poder excesivo en las manos de un sólo órgano, concentración que resulta peligrosa para la democracia, sino también, para garantizar la regularidad del funcionamiento de diversos órganos, consecuentemente la división de poderes no es sino la forma clásica de expresar la necesidad de distribuir y controlar respectivamente el ejercicio del poder político a efecto de impedir el abuso de éste en beneficio de la libertad y como valladar de protección al gobernado.

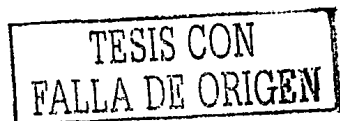
En consecuencia, observamos que el Estado está repartido en tres poderes

que a su vez colaboran de una manera relacionada de acuerdo a su naturaleza para lo que fueron creados y conforme a la ley, así continua el precepto diciendo “ *no podrán reunirse dos o más de estos poderes en una sola persona o corporación.....*” por lo tanto al darle facultades al Director del RPPDF, para decidir sobre un derecho real, concluimos que se está excediendo esta facultad, porque el Director de la Institución depende del poder Ejecutivo local. Esta tarea le corresponde al Poder Judicial a través del Juez quien es el encargado de decir el derecho, en este caso de aplicar la ley, por lo que vemos como la legislación sí otorga la propiedad cuando el particular inmatricula su bien inmueble por la vía judicial.

Para satisfacer la necesidad ineludible de procurar el orden y la armonía social, el Estado crea la organización judicial. La función jurisdiccional corresponde al tercer poder del Estado y su actividad se manifiesta en el acto fundamental que es la sentencia, como la ley lo es de la legislativa y la decisión de la ejecutiva.

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

La doctrina considera que la función jurisdiccional desde el punto de vista formal, alude a la Organización Constitucional que asigna la tarea de ejercer dicha función al poder judicial. Por lo que se refiere el acto legislativo, la diferencia, en principio, es evidente, este poder es creador de actuaciones jurídicas generales, en tanto que el jurisdiccional, es creador de situaciones jurídicas particulares. Pero, la diferencia con el acto administrativo es más difícil, porque son creadores de situaciones jurídicas individuales.



La función jurisdiccional es una actividad del Estado subordinada al orden jurídico, atributiva, constitutiva o productora de derechos, en los conflictos concretos o particulares que se le someten para comprobar la violación de una regla de derechos o de una situación de derecho y adoptar la solución adecuada.

En todo acto jurisdiccional estamos en presencia de un conflicto de intereses que amerite la intervención del juez para mantener o declarar el derecho o la naturaleza del mismo, siendo la sentencia la culminación del proceso.

El acto jurisdiccional es imparcial, hace cierto y estable el derecho dudoso. Al poder judicial, la ley, le ha atribuido la facultad de intervenir en actos, sin litigio o conflicto, esto permite la intervención judicial en un procedimiento especial cuya característica sobresaliente es que no se promueve conflicto alguno entre las partes, es un procedimiento sin partes. A estos actos se les conoce como jurisdicción voluntaria.

La resolución pronunciada en jurisdicción voluntaria no constituye cosa juzgada ni verdad legal, en virtud de que puede ser modificada por el mismo juez que la proveyó.

Para una parte de la doctrina la jurisdicción voluntaria es un acto formalmente jurisdiccional, pero materialmente administrativo. Sin embargo, entre los procesalistas se habla de jurisdicción voluntaria para contradistinguir los procedimientos más variados, inclusive de aquellos que no se desarrollan ante o con el concurso del juez civil, sino con relación a actividades que pertenecen a la autonomía privada, cuando para la producción de determinados efectos jurídicos la ley impone la participación del juez, del notario, del oficial del registro civil o del registrador de los bienes inmuebles. De tales premisas concluye que la actividad no contenciosa del juez civil no puede ser

encontrada en una categoría de la actividad administrativa del estado.

Ante esta variedad de opiniones surge una corriente ecléctica que distingue en nuestro derecho positivo los actos de jurisdicción voluntaria típica de los procesos atípicos. Forman parte de los primeros la información *ad perpetuam*, y la inmatriculación de inmuebles que si son de contenido materialmente administrativo pero formalmente jurisdiccionales.

El artículo 14 constitucional que nos rige, contiene varios principios fundamentales que en esencia son tres: La irretroactividad, el derecho o garantía a la audiencia y la estricta aplicación de la ley en las resoluciones judiciales. El segundo sector de los mencionados es el que asume mayor complejidad tanto por lo que se refiere a los derechos tutelados como a los diversos elementos que integran la citada garantía.

Por lo que se refiere a los derechos protegidos, el precepto fundamental comprende la vida, la libertad, propiedades, posesiones y derechos con lo cual se abarca toda clase de privación, pudiendo destacarse la relativa a la posesión, en virtud de que según la jurisprudencia, se tutela la simple detentación de bienes sin perjuicio de su calificación jurídica posterior a través de un proceso ordinario.

En cuanto a los elementos del Derecho Constitucional de Audiencia, comprende: que exista un juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se observen las formalidades esenciales del procedimiento. La disposición que exige que todos esos factores sean regulados de acuerdo con las leyes expedidas con anterioridad al hecho, queda comprendidos en la prohibición de retroactividad, de la cual no es sino un aspecto.



Resulta trascendente para mi estudio la expresión: tribunales previamente establecidos, que si bien, no sólo abarca a los órganos del poder judicial sólo comprende aquellos que tengan la facultad de decidir controversias de manera imparcial, como ocurre con algunas autoridades administrativas.

El artículo 16 constitucional en su noveno párrafo expresa:

"La autoridad administrativa podrá practicar varias visitas domiciliarias únicamente para cerciorarse de que se han cumplido los reglamentos sanitarios y de policía y exigir la exhibición de los libros y papeles indispensables para comprobar que se ha acatado las disposiciones fiscales sujetándose en estos casos, a las leyes respectivas y a las formalidades prescritas para los cateos".

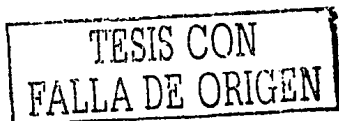
De acuerdo a este precepto nuestro Código Fundamental no permite que una autoridad administrativa esté facultada para dirimir una cuestión como la es la de otorgar derechos de propiedad a determinada persona, por el contrario el artículo 17 constitucional dice que la justicia la imparte el tribunal en términos de ley.

Desde el punto de vista jurídico, considero que la inmatriculación administrativa no resuelve en definitiva la tenencia de la tierra que fue el fin para la que fue creada.

4.3. DIVERSOS CRITERIOS SOBRE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

Una vez realizado el estudio anterior y para poder estar en posición de hacer una propuesta, consideré necesario recurrir a opiniones de personas cuya actividad se encuentra relacionada con la Inmatriculación Administrativa.

En el RPPCDF, mismo que se encuentra ubicado en la Calle de Villalongín número 15, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, en México, Distrito



Federal, acudi al Módulo de Informes, en donde fui atendido por una empleada llamada Eva Garduño, misma que al solicitarle informes sobre qué requisitos eran necesarios para llevar a cabo la inmatriculación administrativa me informó que: *“ya no se llevaba a cabo la inmatriculación administrativa en dicha institución”*, Al preguntarle la razón o fundamento legal de esa determinación, me manifestó que *“ella no sabía nada de derecho, sólo es la orden que se nos ha dado de la Dirección de Registro”*, Le pregunte que quién era la persona que me podía informar sobre esa situación y me informó que la persona indicada era el Licenciado Carlos Hurtado Ruiz, Asesor Jurídico de la Dirección General del RPPDF.

Realice lo conducente y tuve oportunidad de entrevistarme con él, en las oficinas de la mencionada institución, manifestándome que: La inmatriculación administrativa había quedado en desuso en el Registro Público, desde hace aproximadamente 4 años.

En la actualidad no se aceptaba la inmatriculación en la institución, porque cuando ésta la realizaba el Director se habían dado irregularidades y la consecuente inseguridad jurídica que se creaba debido a que en ocasiones sucedía que ya existían dos dueños sobre un mismo inmueble. Él también desconocía el fundamento jurídico que la institución estaba manejando para negarse a realizar la inmatriculación administrativa. Sabía únicamente cuando algún usuario del servicio registral acudía a la sección de Informes del Registro Público, las personas que atienden el módulo, cuando se percataban que se estaban solicitando informes o se pretendía ingresar un trámite relativo a la inmatriculación administrativa, se negaban a proporcionarlos o a admitirlo argumentando que *“El Registro Público ya no lleva a cabo inmatriculaciones de manera administrativa sino que se tenía que recurrir ante un juez para que este declarara un derecho de propiedad o posesión y después esta resolución es la que se podía inscribir”*. Razones por las que me pude percatar de que



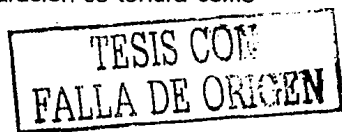
nadie en el RPP sabe la razón jurídica y por la cual la Inmatriculación Administrativa no se admita ya ante sede administrativa.

Con posterioridad y con el objeto de enriquecer la presente investigación, acudí a el Juzgado de Inmatriculación Judicial, único que existe sobre la materia; ubicado en Avenida Sullivan, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, en México, Distrito Federal, en donde me entreviste con la C. LIC. LUZ DEL CARMEN GUINEA RUVALCABA, Juez de Inmatriculación Judicial, misma que manifestó que dicho Juzgado se creó en el año de 1991, con la finalidad de regular la tenencia de la tierra y que la inmatriculación en sentido amplio no es un medio por el cual se obtiene la propiedad de un inmueble, sino que es una forma de asignar un número o folio a un inmueble; es decir, es la primera anotación que se hace en el Registro Público para que el mismo surja a la vida registral y todos los actos relativos a este inmueble se puedan inscribir en ese folio y así tener publicidad y en consecuencia oponibilidad a terceros.

Una vez realizado el análisis sobre la información proporcionada acerca de la inmatriculación administrativa y judicial, por personas doctas en la materia, transcribo lo siguiente:

La inmatriculación por resolución judicial.

"En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo 3046, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribir 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, declarando el juez que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como



título de propiedad, misma que se inscribirá en el Registro Público".

De acuerdo al artículo 3048 mismo que nos establece que:

"En el caso de información posesoria a que se refiere el artículo 3046 en su fracción I en el inciso b) , el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el RPP a favor de persona alguna, aun antes de que trascorra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente...".

El procedimiento que establece el Código Sustantivo, el efecto de lo anterior es tener inscrita la posesión para que una vez que trascorra el plazo de cinco años, pueda operar la prescripción y así llegar a ser el propietario.

Existe la vía especial de inmatriculación en la que el interesado por medio de este procedimiento acreditará la propiedad con un título fehaciente que tenga todas las formalidades de la ley para acreditar la propiedad, tal como sería un contrato de compraventa o la donación y ocurre ante el Juez competente a efecto de que declare que es el auténtico propietario para así poder ocurrir ante el RPP a inmatricular el inmueble, para que surta efectos contra terceros, naciendo así el inmueble a la vida jurídica.

Cabe mencionar que cuando se trata de realizar una inmatriculación por vía judicial, en cualquiera de los supuestos anteriores el juez competente para conocer de esto será el Juez de Inmatriculación Judicial, y en caso de querer acreditar la propiedad por información de dominio o posesoria de un inmueble que ya se encuentra inscrito en el RPP se podrá ocurrir ante el juez competente de lo civil.

En los supuestos anteriores estamos hablando de que es una Jurisdicción Voluntaria, ya que no existe un litigio. Los interesados ocurren ante un juez a efecto de que éste les declare en el caso de la información de dominio la



propiedad sobre un inmueble y en el caso de una información posesoria les declare el derecho de posesión, salvo que exista alguna persona que se considere con mejor derecho a los bienes que se pretende inmatricular podrá oponerse al procedimiento de información, lo anterior con fundamento en el artículo 3049 del C.C.

En lo que se refiere a la sentencia definitiva, tratándose de información de dominio o posesoria, emitida por el Juez de Inmatriculación Judicial, no se dejan a salvo derechos de terceros, de manera expresa, sino que, como en toda materia se tiene como garantía, el Amparo, para poder hacer valer sus derechos.

La inmatriculación administrativa cayó en desuso, toda vez que ésta no otorgaba el derecho de propiedad sino que únicamente nacía a la vida registral el inmueble, pero no se declaraba propietario al interesado ya que el Director del Registro Público no es una autoridad competente para declarar derechos de propiedad, ya que sólo se le daba publicidad a la existencia de ese inmueble y tenía que ocurrir ante la autoridad judicial para que ésta pudiera declarar propietario al interesado.

En la actualidad no existe problema para distinguir entre la inmatriculación administrativa y judicial, ya que en este aspecto el CC es muy claro y específico al establecer en sus artículos 3047:

"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 establecidos en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no 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...."

y artículo 3052:

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

El procedimiento y la autoridad competente que debe de conocer de cada tipo de Inmatriculación.

Ahora bien lo que sucede es que como el CC y aun más el RRPPDF., contemplan la Inmatriculación Administrativa y, por lo tanto, se encuentran vigentes.

Debería de llevarse a cabo porque aún no existe alguna disposición que manifieste que la inmatriculación administrativa no debe llevarse a cabo, y sucede que en el RPP ya no la admiten a trámite y lo que es peor es que no dan argumentos o bases sólidas para no llevarla a cabo, simplemente se niegan a admitirla a trámite desde la misma Oficialía de Partes, sin siquiera realizar un estudio alguno de fondo.

Esta situación causa confusión en los litigantes y aún más a los usuarios, porque la ley vigente la contempla y; sin embargo, de hecho no se lleva a cabo.

Además de que considero que la inmatriculación administrativa crea inseguridad jurídica, toda vez que el Director de Registro Público no puede prejuzgar derechos de propiedad, porque de hecho una vez que resuelve inmatricular un inmueble no otorga la calidad de propietario, sino que sólo le asigna un folio al inmueble, por consiguiente quien realiza el trámite de inmatriculación no podrá disponer del bien con carácter de propietario hasta en tanto no acuda ante la autoridad judicial, que es la autoridad competente para



prejuzar que esa persona efectivamente es propietaria de ese inmueble, y que será la que emitirá en todo caso una sentencia en la que declarará el derecho de propiedad a favor del interesado y esa resolución nos servirá como título de propiedad y que es la que se inscribe en el RPP, como título fehaciente y suficiente que acredite la propiedad, para que surta efectos contra terceros.

Existe mayor seguridad jurídica al realizar una inmatriculación por la vía judicial ya que el juez va a reconocer y a declarar derechos, mismos que se inscribirán en el RPP , y por economía procesal es más práctico ocurrir de forma directa ante el Juez competente y que éste mediante un actividad jurisdiccional otorgue la propiedad y por medio de la sentencia que hace las veces de un título de propiedad, acudir ante el Director sólo a solicitar su inscripción en el Registro, pero ya con la certeza de que se es propietario y que el inmueble con esta publicidad sea oponible a terceros.

Es importante mencionar que si bien cierto, la ley contempla la Inmatriculación administrativa y faculta al Director del Registro Público como la autoridad competente para realizarla, también es cierto que de hecho este procedimiento no se lleva a cabo, y es aquí donde surge el conflicto, en cual es la razón de ser, de que ésta aún esté prevista en la ley vigente, y que en el Registro Público ya no se lleve a cabo y que además no dé argumentos sólidos por los que deo de realizar esta función, por esa razón mi propuesta va encaminada a la derogación, de la misma, tanto del CC, como del RRPPDF, ya cayó en desuso y además de permanecer ahí es derecho vigente pero no positivo y sólo crea confusión tanto en los usuarios que pretenden inmatricular administrativamente como en los litigantes, ya que llegan al Registro Público con la intención de realizarla y al llegar a la Oficialía de Partes de esta Institución simplemente no la admiten.



4.4. LA DEROGACIÓN DE LA INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA DEL CÓDIGO CIVIL Y DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD AMBOS DEL DISTRITO FEDERAL

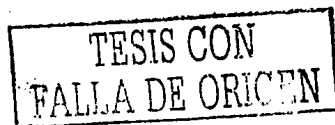
La inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del RPP, dejará siempre a salvo derechos de terceros.

Esto quiere decir que esta figura jurídica es atacable en cualquier tiempo, pues cualquier persona que se crea con mejor derecho a los bienes materia de inmatriculación administrativa podrá oponerse a que se lleve a cabo la inscripción del bien inmueble en el Registro Público, aun cuando ya se haya inscrito, por lo tanto, se observa que uno de los objetivos primordiales sobre los que gira el RPP se está contraviniendo.

Esta Institución fue creada entre otras cosas para dar publicidad a un acto jurídico y para que una vez inscrito surta efectos contra terceros; es decir, que cualquier persona observe que hay un acto existente, que debe ser respetado por todos, más no que esté inscrito con la posibilidad de ser atacado en cualquier tiempo y que además pueda ser cancelado.

Una vez inscrito un documento da publicidad legal; es decir, que ha cumplido con las normas previamente establecidas tanto sustantivas como adjetivas, y entonces esta Institución dará publicidad, es decir, que todos sepan que un inmueble pertenece a alguien. También que se observe en qué estado se encuentra. Así el propietario está en un ambiente de tranquilidad sabiendo que sus bienes son verdaderamente suyos y que pueda disponer de ellos de acuerdo a la ley.

Por lo que concierne a la inmatriculación administrativa, quedarán a salvo los

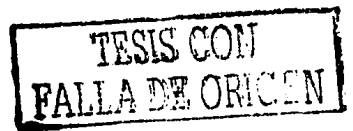


derechos de terceros por la siguiente razón, esta figura es tramitada ante una autoridad administrativa con una serie de requisitos que no proporcionan la certeza de ser auténticos, como ejemplo pondremos que el contrato de compraventa con el cual se inicia este procedimiento, puede estar viciado pues no son fehacientes la gran mayoría de éstos, y los contratantes por carecer de conocimientos formulan un contrato que pueda adolecer de elementos, a esto agregamos que se tramita ante una autoridad administrativa, por lo que creemos que el legislador quiso dejar esa salida por si existiera alguien con mejor derecho, concluyendo que el RPP de esta manera no cumple con sus atribuciones primordiales.

Estas facultades procesales del Registro, -más amplias que las de la autoridad judicial-; han motivado diversas objeciones; unas de orden práctico y otras de índole doctrinal. Las de carácter práctico se fundan en el antecedente de funcionarios anteriores del Registro Público que obtenían que un notario del vecino Estado de México, protocolizara un apócrifo documento confeccionado, 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 natural rechazo a tan ilegal procedimiento y el justo temor que pudiera repetirse, esta clase de maniobras, hizo se viera con repugnancia que se dejara ahora en manos del RPP y no de la autoridad judicial, el examen de los títulos formales y materiales, relativos a la adquisición de un inmueble sin antecedentes registrales y la decisión de su inscripción en el RPP.⁵

⁵ SÁNCHEZ, Medel Ramón. "De los Contratos Civiles" edit. 18ª. Porrúa, México, Distrito Federal. p. 558.



Existen tendencias teóricas que desvirtúan la naturaleza del Registro, pues consideran que es una oficina recaudadora o de apoyo administrativo y no una Institución que proporciona seguridad jurídica.⁶

Todo hombre por naturaleza necesita casa, vestido y sustento, de tal suerte que esta predisposición del ser humano de proveer y evitar males, buscando con ansía la tranquilidad para disfrutar de sus bienes, para esto necesita la seguridad para tomar una decisión y no tener ningún problema.

Es así como el derecho busca establecer un orden social con vistas a la seguridad, por lo tocante al poseedor que ha cumplido con los preceptos establecidos, podrá asistir a la autoridad administrativa, con el fin de inmatricular su predio, encontrando que esta figura no proporciona esa seguridad que busca tal poseedor, pues si observamos detalladamente quedará igual que si no asistiera a la autoridad administrativa, pues si alguien tiene mejor derecho será desplazado de su bien inmueble.

Por otro lado observamos que si tiene el deseo de vender, igualmente se presenta otro problema, la autoridad en este caso el notario público, como fedatario no puede decir que es un título de propiedad por los motivos anteriores y por consiguiente no puede protocolizar o dar legitimidad a un acto por el hecho de que pudiera aparecer otro individuo con un mejor derecho y dejar sin efecto la inmatriculación administrativa que se pretende hacer valer como título de propiedad.

Por tal motivo creemos que la seguridad se encuentra lejos para el poseedor que ha obtenido una inmatriculación administrativa.

⁶ *Idem*. P. 67.



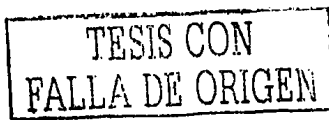
La seguridad jurídica está muy alejada para un individuo que tiene interés en comprar un bien inmueble que se encuentra inmatriculado administrativamente. En principio no hay seguridad porque un comprador desea adquirir un bien plenamente legalizado y encuentra que el mismo está inscrito en el RPP y, por lo tanto, es aparentemente un bien que si no está grabado, pues no tiene problemas, pero si al observar detenidamente que el título inscrito es una inmatriculación administrativa y que la ley dice que estas resoluciones dejan a salvo derechos de terceros, tal como lo establece el artículo 3057 del CC, mismo que nos manifiesta:

"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 el juicio en el que haya sido parte el Director del RPP"

Entonces se dará cuenta que comprará un inmueble que en cualquier tiempo puede ser parte de un juicio, encontrando así que para éste no hay seguridad jurídica, pues lo más favorable sería comprar un inmueble debidamente legalizado y que además por este motivo no tendrá ningún problema superior, pues así podrá sentirse verdaderamente propietario y disponer del bien sólo con las modalidades que establece la ley.

Por tal motivo el camino más correcto para regularizar un predio, es el asistir ante la autoridad judicial y agotar el trámite hasta el final para obtener verdaderamente la propiedad y así evitar todo este tipo de problemas, ya que además de ser el más correcto, es el más seguro para controlar el problema de tráfico inmobiliario clandestino.

El CC del Distrito Federal contempla la prescripción positiva o adquisitiva, partiendo de la figura jurídica que tomo el nombre de posesión; es decir, toda

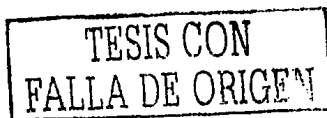


persona que tenga el poder solamente de hecho sobre un bien inmueble podrá acudir ante la autoridad competente a demostrar, por el medio establecido previamente, solicitar que se le otorgue el derecho de propiedad.

Por lo que continuo diciendo que la Legislación Civil contempla como verdadero medio para la adquisición de este derecho, la figura de prescripción de acuerdo a sus características y la inmatriculación judicial, estos medios una vez que se han registrado producen todos los efectos legales.

La inmatriculación administrativa adolece de fuerza jurídica para crear el derecho de propiedad, partiendo de que este derecho es administrativo, y por tal motivo una vez concluido no surte efectos definitivos encontrando que la ley en este caso específico, por un lado no resuelve el problema del derecho de propiedad, y por otro, un individuo en sociedad con el ánimo de ser propietario de sus bienes para disponer y gozar de ellos ampliamente, se encontrará ante una solución negativa en cuanto a esta figura, y por los motivos antes planteados y a sabiendas de que se dejan a salvo los derechos de terceros, jamás se convertirá en propietario, quedando así desvanecido el sentido de la norma jurídica, pues ésta se crea para regular conductas para resolver problemas de la sociedad, mas no para dejarlos de manera más o menos firme, todo esto se debe de que esta figura parte de bases que están en contra de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y concretamente en sus artículos 14, 16, 17 y 49.

Para dar más apoyo a este trabajo, tenemos que mencionar la gran confusión que existe en la actualidad, ya que la Inmatriculación Administrativa es letra muerta en nuestra ley sustantiva y adjetiva, y si a esto le agregamos que se encuentra previamente establecida, también lo es, que no se admite a trámite en el RPPDF



Para concluir, si la inmatriculación administrativa no resuelve este problema al no proporcionar la seguridad jurídica deseada y además el Código Sustantivo verdaderamente resuelve el problema al contemplar la Inmatriculación Judicial, entonces la inmatriculación administrativa es letra muerta, porque no es derecho vigente, por lo tanto me permito proponer su derogación como respuesta a el problema planteado en este trabajo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES

PRIMERA. El sistema registral en México, es de carácter declarativo y no constitutivo, de tal forma que los derechos se adquieren con anterioridad a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que su finalidad es dar publicidad y no constituir derechos.

SEGUNDA. El sistema registral se rige por ciertos principios que se deberán tomar en cuenta para poder entender tan complicada tarea, y así mantener un principio de legalidad y seguridad que obliga al estudio en forma conjunta todos y cada uno de ellos.

TERCERA. La Inmatriculación en un sentido amplio, es la primera inscripción que se realiza en un inmueble, ya sea de propiedad o de posesión en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales.

CUARTA. La Inmatriculación Administrativa fue una de las medidas que tomó el gobierno de los años ochentas para dar una respuesta al problema de la regularización de la tierra, esta forma de solución no fue muy fructífera.

QUINTA. Considero que el sistema registral en nuestro país es declarativo, luego entonces la Inmatriculación Administrativa iría en contra de este precepto, ya que con esta primera inscripción se estarían constituyendo derechos con el transcurso del tiempo, que era uno a de los grandes problemas que existía ya que con títulos o documentos que carecían de autenticidad elaboraban su trámite administrativo sin hacer la debida valoración correspondiente de todos y cada uno de los documentos que se exhibían y aunado a algunos funcionarios corruptos que emitían títulos falsos para que se llevara acabo la inmatriculación administrativa proporcionando así una gran inseguridad jurídica.



SEXTA. Si bien es cierto que el Registro Público de la Propiedad a través de su Director General tenía facultades para emitir una resolución sobre la declaración de derechos de propiedad o posesión, y que se obligaba a incluir esta advertencia en la correspondiente resolución como lo ordenaba el artículo 3055 de ese entonces, pero con la reforma del año de 1988, se suprime la advertencia que anteriormente se ordenaba respecto de que no se prejuzgaban derechos de propiedad o posesión y, por lo tanto, al omitir esta advertencia estaría invadiendo una esfera jurídica que no le corresponde como es el derecho de prejuzgar derechos de propiedad correspondientes en todo caso a la autoridad judicial.

SÉPTIMA. La Inmatriculación Administrativa no es un medio idóneo para comprobar la propiedad o posesión, en aquellos inmuebles que carecen de antecedentes registrales, toda vez que no resuelve el caso por si sola, y es necesario acudir ante la autoridad judicial para que ésta emita una resolución que nos pueda servir de título de propiedad y tener la seguridad jurídica de que en un futuro no tendrá ningún problema.

OCTAVA. La autoridad judicial en este análisis jurídico respecto de la inmatriculación administrativa, siempre va tener una intervención, y la que nos va a proporcionar un título de propiedad (sentencia), considero que es la autoridad competente para resolver el conflicto y con esto evitarnos pérdida de tiempo, dinero, esfuerzo y futuros problemas que se pudieran tener como lo es el no poder disponer de sus propios bienes, ya que un inmueble que se haya inmatriculado administrativamente, no podremos utilizar la resolución administrativa que se haya emitido como un título para poder disponer de nuestro bien.

NOVENA. En la Inmatriculación Judicial encontramos una verdadera respuesta a nuestros problemas, debido a que es el medio idóneo y vigente que tenemos para poder inscribir la propiedad y posesión en los inmuebles que carecen de antecedentes registrales en el Registro Público de la Propiedad.



DÉCIMA. La Inmatriculación Administrativa cayó en desuso porque no resolvía los problemas para el fin que fue creada, como lo es la regularización de la tenencia de la tierra y por la inseguridad que creaba.

DÉCIMA PRIMERA. Las disposiciones contenidas en los artículos 3050 al 3054 del código civil son violatorias de la garantía de audiencia consagrada por el artículo 14 constitucional. Toda vez que se podría dar el caso de que hubiese un tercero con mejor derecho, y éste podría ser privado de sus derechos o posesiones sin haber sido oído y vencido en juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos.

DÉCIMA SEGUNDA. La aplicación de los artículos 3050 al 3054 del código civil no deben aplicarse pues crean inseguridad jurídica.

DÉCIMA TERCERA. Con el fin de afrontar el problema de la titulación de predios irregulares se ha creado una infraestructura judicial adecuada como lo es el juzgado de inmatriculación judicial y así resolviendo el problema que se tenía como el de atribuirle facultades a entidades administrativas que por su naturaleza no las tienen y que como ha quedado expuesto, invade la esfera de competencia de otros órganos en perjuicio de las atribuciones que tienen encomendadas.

DÉCIMA CUARTA. Como corolario de mi trabajo y experiencia recogida en el campo de la aplicación del derecho, propongo la reforma del Código Civil; suprimiendo la inmatriculación administrativa, así como del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del DF, derogando el capítulo séptimo del título tercero del procedimiento registral, que es donde se ubica la inmatriculación administrativa por los argumentos antes expuestos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

BIBLIOGRAFÍA

CARRAL DE TERESA, Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral" 8ª edición. Porrúa S.A. México, Distrito Federal, 1984.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad". 4ª edición. Porrúa S.A. México, Distrito Federal 1999.

CHICO ORTÍZ, José María. "Complemento al Derecho Hipotecario y su Legislación". Editorial Montealvo. Madrid 1974.

DE PINA VARA, Rafael "Diccionario de Derecho" 17ª edición Porrúa S.A. México Distrito Federal 1994.

Fundación Tomas Moro "Diccionario Jurídico E S P A S A". Editorial Espasa Calpe, S. A. , Madrid 1998.

Instituto de Investigaciones Jurídicas "Diccionario Jurídico Mexicano". Editorial Porrúa S.A, UNAM, México, Distrito Federal 2000.

Enciclopedia Salvat. "Historia de México". Editorial Salvat. México, Distrito Federal 1992.

FLORES TREJO, Fernando. "Curso Introductorio del Derecho Registral Inmobiliario". México, Distrito Federal 1991.

GARCIA CONI, Raúl. "Derecho Registral Aplicado", editorial Librería Jurídica de Plata. Argentina 1971.

GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. "Introducción al Estudio del Derecho" Editorial Porrúa S.A., México, Distrito Federal 1995.

GIMENEZ ARNAU, Enrique. "Derecho Notarial", Editorial Eunsa Navarra, Pamplona 1976

GÓMEZ LARA, Cipriano. "Teoría General del Proceso" 4ª Reimpresión, Editorial Textos Universitarios UNAM, México, Distrito Federal 1997.

Instituto Mexicano de Derecho Registral. "Temas Registrales" Tomo I, México, Distrito Federal 1991.

Instituto Mexicano de Derecho Registral. "Temas registrales" Tomo II, México, Distrito Federal 1991

LECHUGA GIL, Víctor Manuel. "Terceros frente al Registro Público de la Propiedad" Ed. Dirección



General del Registro Público de la Propiedad. Gobierno del Estado de México, 1977.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. "Derecho Registral". 7a edición. Edit. Porrúa. México, Distrito Federal 2000.

RÍOS HELLIG, Jorge. "La Práctica del Derecho Notarial" editorial Mc Graw Hill. Serie Jurídica. México, Distrito Federal 1995.

ROCA SASTRE, Ramón María. "Derecho Hipotecario". Tomo I .3ª edición, Casa Editorial. Madrid 1976.

TABARES SOLTERO, Oscar. "Curso Introductorio de Derecho Registral" Editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C., 1a edición. Méx

LEGISLACIÓN.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Edit Porrúa, Décima Impresión. México, Distrito Federal 1996.

Código Civil. 9º Ediciones Fiscales ISEF S.A. México. 2002

Código de Procedimientos Civiles. 8º edición. Ed. GRECA México, DF 2001.

Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal. 6º ed. Ediciones Fiscales S.A. México .D.F 2002.

Ley de General de Bienes Nacionales. 6º ED. Ediciones Fiscales ISEF S.A, México 2002.

Ley de Expropiación. 6º ED. Ediciones Fiscales ISEF S.A, México 2002.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad Federal. 6º ED. Ediciones Fiscales ISEF S.A, México 2002.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. 9º Ediciones Fiscales ISEF S.A. México. 2002

Jurisprudencias Registral Inmobiliaria y Mercantil 1917-1989. Sergio Sandoval Hernández, Armando Soto Flores. Ed. Instituto Mexicano de Derecho Registral A.C. Ciudad de México, D.F., Coordinación General Jurídica, segunda edición, México 1990

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN