

00721
219

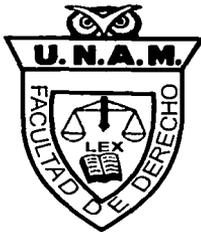


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

"CONVENIENCIA DE MODIFICAR EL ARTÍCULO
2317 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO
FEDERAL"

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADA EN DERECHO
P R E S E N T A :
WENDY CHÁVEZ AGUILAR



ASESOR: LIC. JOAQUÍN DÁVALOS PAZ

CIUDAD UNIVERSITARIA 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.

AGRADEZCO:

A Dios, por brindarme la vida... y hoy, por la aptitud y fortaleza para realizar este trabajo.

A mis padres, porque con su apoyo, confianza, comprensión y paciencia permitieron el desarrollo de una persona libre y consciente que gustosamente les dedica la culminación de esta etapa.

A Saúl, Paola y Rocío, por estar presentes demostrándome su apoyo y cariño, sobre todo en los momentos difíciles.

A Jesús, por complementar mis días llenándome de motivos, por favorecer tantos instantes y permanecer.

A cada miembro de mi familia que de un modo u otro me han impulsado con su confianza y apoyo en diversas etapas de mi desarrollo personal y profesional.

A la Universidad Nacional Autónoma de México, como segunda casa que me acogió entre sus edificios, jardines, historia y pluralidad de pensamientos que me llevaron a conocerme un poco más, a reafirmar mis convicciones y a coincidir con entrañables personas.

A mi querida Facultad, como prestigiada institución que me abrió sus puertas hacia la instrucción jurídico-social a través de extraordinarios profesores e inolvidables compañeros y amigos.

Al Licenciado Joaquín Dávalos Paz, mi estimado profesor en materia civil y ecológica, por ser quien en todo momento me brindó su respaldo, convirtiéndose en orientador y supervisor de la evolución y conclusión de este trabajo.

A mis admirables maestros, el Doctor Miguel Covián Andrade y la Licenciada Dora Hernández, por el espíritu y conocimientos que me transmitieron.

En general, a mis profesores que tan afanosamente me enseñaron diversas perspectivas del derecho y me permitieron aprender que para alcanzar las metas de la vida, más allá del esmero, tiempo, dedicación y voluntad, hace falta resistencia.

Especialmente, al Científico Social que a través de la universidad me permitió descubrir un mundo nuevo y multifacético... Carpe Diem Lu.

Al Licenciado Porfirio Ugalde Reséndiz y a la Doctora Laura Esther de la Garza Campos, por el apoyo y confianza que depositaron en mí al incorporarme a su equipo de trabajo, al compartir conmigo sus experiencias jurídicas y privilegiarme con su invaluable amistad.

A Kari, Ericka y América, por permitir que la barrera del tiempo no rompa nuestra entrañable amistad y trascender en mi vida cada una por una razón distinta.

A Toño, Claudia, Martha, Lulú, Edgar y Abraham por brindarme su valiosísima amistad y ayuda en todos esos momentos que nos han hecho cómplices y confidentes.

A mis demás amigos y compañeros, porque a pesar de no ser nombrados en forma individual, ocupan un espacio muy especial en mi vida.

C

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN.....	Págs. viii
-------------------	---------------

CAPÍTULO I UBICACIÓN DEL TEMA

1.	ANTECEDENTES DEL ARTÍCULO 2317 DEL C.C.D.F.....	1
1.1	CRITERIO INICIAL DEL LEGISLADOR.....	3
1.2	SUPUESTOS REGULADOS A TRAVES DEL TIEMPO TRANSCURRIDO.....	4
1.2.1	SURGIMIENTO DEL ACTUAL ARTÍCULO 2317 DEL C.C.D.F....	13
2.	TEXTO ACTUAL.....	18
2.1	UBICACIÓN DE SUS SUPUESTOS DENTRO DEL DERECHO CIVIL.....	25
2.2	EL CONTRATO.....	27
2.2.1	ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.....	40
2.3	REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.....	47

CAPÍTULO II SUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 2317 DEL C.C.D.F.

1.	SUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL PÁRRAFO PRIMERO.....	51
1.1	ANTE UN NOTARIO.....	54
1.2	ANTE EL JUEZ COMPETENTE.....	60
1.2.1	FUNDAMENTO LEGAL.....	62
1.3	ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	66
1.3.1	ANTECEDENTES Y REFERENCIAS LEGALES.....	68
2.	SUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL PÁRRAFO SEGUNDO ...	78
2.1	EL PATRIMONIO FAMILIAR Y SU IMPORTANCIA.....	79
2.1.1	DEFINICIÓN Y CLASES DE PATRIMONIO.....	82

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN.....	Págs. viii
-------------------	---------------

CAPÍTULO I UBICACIÓN DEL TEMA

1.	ANTECEDENTES DEL ARTÍCULO 2317 DEL C.C.D.F.....	1
1.1	CRITERIO INICIAL DEL LEGISLADOR.....	3
1.2	SUPUESTOS REGULADOS A TRAVES DEL TIEMPO TRANSCURRIDO.....	4
1.2.1	SURGIMIENTO DEL ACTUAL ARTÍCULO 2317 DEL C.C.D.F...	13
2.	TEXTO ACTUAL.....	18
2.1	UBICACIÓN DE SUS SUPUESTOS DENTRO DEL DERECHO CIVIL.....	25
2.2	EL CONTRATO.....	27
2.2.1	ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.....	40
2.3	REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.....	47

CAPÍTULO II SUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 2317 DEL C.C.D.F.

1.	SUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL PÁRRAFO PRIMERO.....	51
1.1	ANTE UN NOTARIO.....	54
1.2	ANTE EL JUEZ COMPETENTE.....	60
1.2.1	FUNDAMENTO LEGAL.....	62
1.3	ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.....	66
1.3.1	ANTECEDENTES Y REFERENCIAS LEGALES.....	68
2.	SUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL PÁRRAFO SEGUNDO ...	78
2.1	EL PATRIMONIO FAMILIAR Y SU IMPORTANCIA.....	79
2.1.1	DEFINICIÓN Y CLASES DE PATRIMONIO.....	82

3.	SUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL PÁRRAFO TERCERO.....	86
3.1	REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.....	87
3.1.1	INSTITUCIONES QUE REALIZAN LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.....	90
4.	SUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL PÁRRAFO CUARTO.....	93
4.1	PROTOCOLO ABIERTO ESPECIAL.....	94
4.2	APLICACIÓN ACTUAL.....	99

CAPÍTULO III

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 2317 DEL C.C.D.F.

1.	EXPOSICIÓN DE MOTIVOS PARA MODIFICAR EL ARTÍCULO 2317 DEL C.C.D.F.....	100
1.1	NECESIDAD ACTUAL.....	104
1.2	APLICACIÓN ACTUAL.....	105
2.	FUNDAMENTACIÓN Y TEXTO DE LA PROPUESTA	106
2.1	LEYES RELACIONADAS.....	108
2.1.1	CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL.....	108
2.1.2	LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.....	113
2.1.3	LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL...	119
2.1.4	LEY DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL.....	123
2.1.5	LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.....	125
3.	DEMOSTRACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA CONSIGUIENTE PROPUESTA.....	129
	CONCLUSIONES.....	132
	GLOSARIO.....	134
	BIBLIOGRAFÍA.....	136

INTRODUCCIÓN

El interés por plantear la conveniencia de modificar el artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, al que me referiré en adelante como Código Civil, obedece a que considero que los supuestos establecidos en dicho artículo no se sujetan adecuadamente a la realidad jurídica, social y económica de nuestro país.

El desarrollo de esta tesis tiene como finalidad ser una guía y fundamento que sustentará la propuesta de modificación al artículo 2317 del Código Civil, por lo aludo a los temas relacionados con el contenido del referido artículo, dando preferencia a las nociones fundamentales y prescindiendo de lo secundario.

Pretendo justificar que para la población del Distrito Federal, con necesidad de adquirir una vivienda digna, es conveniente que el legislador actualice la cantidad base de aplicación del artículo 2317 del mencionado Código considerando valores reales de las viviendas, mismos que pudieran estar actualizados sin necesidad de reformas constantes o anuales al citado Ordenamiento, que a su vez, implicaran una sobrecarga para el quehacer legislativo.

En este orden de ideas, la propuesta estriba en asumir como valor base de aplicación, el determinado para las viviendas de interés social en el Distrito Federal, a fin de garantizar el derecho que toda familia tiene a gozar de una vivienda digna y decorosa, como lo señala el artículo 4°, párrafo quinto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Se sugiere la modificación del artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, previo análisis documentado que permita asentar las bases que justifiquen una propuesta que sea jurídicamente posible y socialmente necesaria.

Para la elaboración de los temas que se abordan en el presente trabajo, se consideraron como punto de partida los siguientes criterios:

- La justificación del legislador al crear el aludido artículo y la necesidad que pretendió cubrir.
- El estudio de los supuestos contemplados en el artículo citado para analizar su viabilidad.
- El planteamiento de un panorama general de la aplicación y funcionalidad de los supuestos previstos en dicho artículo, para poder formular una propuesta que satisfaga las actuales necesidades jurídico-sociales de la población que habita en el Distrito Federal.

En función de lo expuesto, a continuación se esboza brevemente la dinámica seguida en la elaboración de esta propuesta.

En el Capítulo Primero, se alude al criterio o razón que expresó del legislador para redactar el artículo de referencia como lo hizo, según su texto inicial, tomando como punto de partida el Código Civil de 1928, toda vez que de ese Ordenamiento deriva el actual Código Civil para el Distrito Federal; como complemento, y a fin de encontrar los textos que previeron el supuesto general que actualmente regula el artículo 2317, se consultaron los Códigos Civiles que anteceden al de 1928, es decir, los de 1870 y 1884; así mismo, se detalla cada una de sus reformas desde 1928 hasta la fecha a fin de analizar y comparar los supuestos que caracterizaron al citado artículo a través del tiempo.

En el mismo capítulo se analiza el contenido actual del artículo referido, siguiendo el orden de sus párrafos y determinando que su contenido regula tres supuestos diferentes para enajenar bienes inmuebles en el Distrito Federal mediante documento privado, por lo tanto, en atención a esos tres supuestos, se indican de modo general algunos conceptos básicos relativos al contrato de compraventa y las enajenaciones, toda vez que dicho artículo se ubica en la segunda parte del Libro de

las Obligaciones, es decir, el de las diversas especies de contratos, que pertenece al Título Segundo en el que se regula la compraventa y a su vez es parte del Capítulo VIII, que regula la formalidad de los contratos de compraventa de inmuebles en el Distrito Federal.

El segundo capítulo se divide en cuatro subcapítulos atendiendo al hecho de que el artículo objeto de la modificación propuesta, cuenta precisamente con cuatro párrafos, en tal virtud, cada subcapítulo evoca en forma consecutiva el o los supuestos previstos en cada uno de los referidos párrafos, de tal forma que respecto al primer párrafo, se mencionan conceptos básicos como documento privado, ratificación de firmas, Notario, Juez Competente, Registrador, Registro Público de la Propiedad, etc.; en cuanto al párrafo segundo, se expone lo concerniente al Patrimonio Familiar, sus clases e importancia; al hablar de lo regulado por su tercer párrafo, se citan algunos aspectos básicos relativos a la Regularización de la Tenencia de la Tierra y las Instituciones que la llevan a cabo y; al tratar lo vinculado con su cuarto párrafo, se alude a la figura jurídica denominada "Protocolo Abierto Especial".

El tercer y último capítulo se divide en tres subcapítulos, en el primero se propone la modificación al artículo 2317 del Código Civil, exponiendo los motivos por los cuales se considera necesaria la transformación de ese numeral, a fin de adaptarlo a la realidad jurídica, social y económica del Distrito Federal; en consecuencia; en el segundo subcapítulo, se determina y muestra lo más significativo de las leyes relacionadas con los supuestos que establece el citado artículo, así como de aquellas que son un buen fundamento para justificar y hacer viables las reformas que se exponen en la primera parte de ese subcapítulo; finalmente, en el tercer apartado se retoman algunos principios que se desprenden de leyes como el Código Financiero del Distrito Federal, la Ley del Notariado para el Distrito Federal y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el objetivo de demostrar la procedencia de la modificación sugerida y su apego a la legislación mexicana.

PAGINACION

DISCONTINUA

CAPÍTULO I

UBICACIÓN DEL TEMA

Sumario: 1. Antecedentes del artículo 2317 del C.C.D.F.- 1.1 Criterio inicial del legislador.- 1.2 Supuestos regulados a través del tiempo transcurrido.- 1.2.1 Surgimiento del actual artículo 2317 del C.C.D.F.- 2. Texto actual.- 2.1 Ubicación de sus supuestos dentro del Derecho Civil.- 2.2 El contrato.- 2.2.1 Enajenación de inmuebles.- 2.3 Regularización de la tenencia de la tierra.

1. ANTECEDENTES DEL ARTÍCULO 2317 DEL C.C.D.F.

Entre los antecedentes más remotos del artículo objeto del estudio, encontramos en el Código Civil para el Distrito Federal y la Baja California, el artículo 3057 que a la letra dice *“la venta de un inmueble cuyo valor no exceda de quinientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos”*¹. Por otra parte el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de marzo de 1884, menciona en su artículo 2921 que *“la venta de un inmueble cuyo valor no exceda de quinientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos”*, de lo cual, podemos concluir que el texto de ambos Códigos es el mismo, con la mínima diferencia de que en el de 1884, se agregó que los testigos debían ser “conocidos”.

No obstante los textos citados anteriormente, el antecedente inmediato del artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal lo encontramos en el mismo artículo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en materia Federal, aplicable en el Distrito Federal hasta el 31 de mayo de 2000, mismo que al momento de su publicación en forma seriada el 26 de mayo de 1928, 14 de

¹ Diario Oficial de la Federación del 13 de diciembre de 1870.

julio de 1928, 13 de agosto de 1928 y 31 de agosto de 1928, recibió el nombre de Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.²

El Código Civil de 1928, fue considerado “una gran obra legislativa de la época”, proyectado por eminentes juristas como los licenciados Francisco H. Ruíz, Ignacio García Téllez, Rafael García Peña y Fernando Moreno. Fue elaborado en uso de la Facultad para expedir reformas que el Congreso de la Unión confirió al Poder Ejecutivo por Decretos de 7 de enero y 6 de diciembre de 1926 y 3 de enero de 1928, se promulgó por el entonces Presidente de la República Mexicana, General Plutarco Elías Calles, el 30 de agosto de 1928 y se publicó por partes en diversos números del Diario Oficial de la Federación a partir del 26 de mayo de 1928 hasta el 31 de agosto del mismo año.

Dicho Código de 1928, tuvo sus antecedentes prácticos en los acontecimientos sociales, económicos y políticos de la época (Revolución Mexicana, Revolución Soviética); sin embargo, no podemos omitir la influencia que a su vez tuvo del Código Civil de 1884, que “siguió la tradición romana y tuvo la influencia del Código Napoleónico del cual tomó los principios rectores del individualismo puro que predominó durante el siglo XIX”³, por lo tanto, dicho código se caracterizó por armonizar los intereses individuales con los de la sociedad, creando así un Derecho Privado Social, adaptando la Ley Civil a las disposiciones constitucionales, necesidades, costumbres y condiciones del país, factores que se reflejan en el derecho de propiedad inspirado en el artículo 27 de la Constitución Política de 1917. Otro rasgo característico del Código de 1928 fue el consensualismo, sin embargo, su artículo 2317 constituyó una excepción por estar tasado el formalismo por la ley. El

² Este Código comenzó su vigencia el 1 de octubre de 1932, según Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 de septiembre de 1932.

³ CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL 1932-1982, Edición Conmemorativa del 50 aniversario de su entrada en vigor, Facultad de Derecho, Editado por la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1982, Pág. 5.

principio del consensualismo del Código de 1870, fue un antecedente de las disposiciones que sirvieron de fundamento en el Código Civil de 1928.⁴

1.1 CRITERIO INICIAL DEL LEGISLADOR

En México, al inicio del siglo XX se observó una tendencia hacia la socialización del Derecho, una muestra de esta tendencia se observa en la Constitución del 5 de febrero de 1917, en donde se plasman las ideas revolucionarias de la época y se da la apertura para incluir un Derecho Social.

Dicha tendencia se aprecia en la exposición de motivos que el Congreso de la Unión le dirigió al entonces Presidente constitucional, Plutarco Elías Calles, en el Salón de Sesiones el 23 de noviembre de 1925. De la aludida exposición resulta interesante mencionar que los legisladores señalaron, entre otros puntos, que *“no ignoramos que el Código Civil es el código de los ricos, y es necesario hacer que sirva también para los pobres, para los trabajadores, además de que dicho código está de acuerdo aún con las teorías que inspiraba la Constitución de 1957”*.⁵

La principal finalidad del legislador al reformar el Código Civil de 1928, fue socializar en cuanto fuere posible el Derecho Civil, para convertirlo en un Derecho Social; por ello, dentro de la exposición de motivos que formuló la Comisión encargada de presentar el proyecto de Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, se expresa el deseo de *“derogar todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad”*⁶.

Se precisa la necesidad de *“que el derecho no constituya un privilegio o un medio de dominación de una clase sobre otra”*, por lo cual, establece que *“para legislar no deben tenerse en cuenta solamente las necesidades actuales y manifiestas de la*

⁴ Para mayor información al respecto se puede consultar el “Libro del cincuentenario del Código Civil”, realizado por ARCE Y CERVANTES, José, *Et al.*, editado por la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1978, Pág. 187.

⁵ Diario Oficial de la Federación del 10 de diciembre de 1925.

⁶ Exposición de Motivos del Código Civil, Pág. 8.

sociedad, porque hay necesidades ficticias cuya satisfacción acarrearía gravísimos males, porque hay legítimas necesidades latentes que es preciso descubrir y remediar, porque hay necesidades antagónicas que es forzoso armonizar y porque el legislador debe tener los ojos fijos en el porvenir".⁷

Algunos de los propósitos expuestos por el legislador de 1928 son:

- Brindar la "protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes e ilustrados"⁸. Aunque cabe aclarar que sin importar que inicialmente se pretendía que el artículo 2317 simplificara las formalidades en la enajenación para facilitar a los más desprotegidos la adquisición de una vivienda digna para destinarla a la habitación, la cantidad que se establece como base de aplicación, no se ha actualizado con relación al costo actual de las viviendas en el Distrito Federal.
- Aceptar la Teoría Progresista que "considera el derecho de propiedad como un medio de cumplir una verdadera función social" y como "un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades sociales".⁹ De esta forma, al permitir que el supuesto de aplicación del artículo 2317 sea una cantidad que se ha ido rezagando a través del tiempo, se deja a los más desprotegidos fuera de la posibilidad de acogerse a los beneficios que inicialmente pretendía ofrecer este ordenamiento, y por tanto, no se cumple con la función social de la propiedad.

1.2 SUPUESTOS REGULADOS A TRAVÉS DEL TIEMPO TRANSCURRIDO

Como consecuencia del tiempo transcurrido y los factores de muy diversa índole que modifican a la sociedad, el Derecho tiene la necesidad de evolucionar en el mismo sentido, por tal motivo, a continuación se esbozan las reformas a que fue sujeto el artículo objeto del estudio, partiendo del texto que se estableció en el Código Civil

⁷ *Ibidem*. Pág. 9

⁸ *Ibidem*. Pág. 8

⁹ *Ibidem*. Pág. 19

para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, expedido por Decreto de 7 de enero y de 6 de diciembre de 1926 y 3 de enero de 1928:

“Artículo 2317.- La venta de un inmueble que tenga un valor hasta de cinco mil pesos, podrá hacerse en instrumento privado que firmará el vendedor y el comprador ante dos testigos.”¹⁰

Del análisis del párrafo antes transcrito, se desprenden los siguientes supuestos:

- Ya se preveía la venta de inmuebles mediante instrumento privado, respecto de lo cual, cabe aclarar que esa formalidad era excepcional y únicamente aplicable para los inmuebles que se ubicaban en el parámetro establecido en dicho numeral, porque el artículo 2320 del mismo Código establecía que *“si el valor del inmueble excede de cinco mil pesos su venta se hará en escritura pública”*.¹¹
- El instrumento privado debía firmarse por las partes y dos testigos.
- Se establecía una cantidad máxima determinada en pesos para su aplicación.

Como se puede observar, el texto transcrito en esencia regulaba la formalidad en la enajenación de bienes inmuebles, mediante documento privado cuando se cumplía el supuesto de la cantidad establecida, al igual que el texto actual; sin embargo, es muy breve y no regulaba la intervención del Gobierno del Distrito Federal, ni la intervención del Notario, el Juez competente o el Registrador, pero el mismo Código Civil en su artículo 2321 establecía que *“Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de cinco mil pesos, cuando la venta sea al contado puede hacerse transmitiendo el dominio por endoso puesto en el certificado de*

¹⁰ Diario Oficial de la Federación del 31 de agosto de 1928 (Tercera Sección).

¹¹ *Idem.*

propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes... El endoso será ratificado ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos, en favor del comprador.”¹²; por lo tanto, podemos señalar que el requisito de la ratificación en la compraventa de inmuebles cuyo monto no excediera el señalado en el artículo 2317, ya se preveía, aunque únicamente ante el registrador.

A continuación señalaremos ordenadamente cada una de sus reformas:

Primera reforma:

El aludido numeral 2317, fue modificado por primera vez y de modo indirecto por el artículo 14 Transitorio de la Ley de Notariado para el Distrito Federal y Territorios del 31 de diciembre de 1945, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de febrero de 1946, y entró en vigor 30 días después.

El referido artículo 14 transitorio, establecía que entre otros, el artículo 2317 del Código Civil, estaría en términos del artículo 54 de la referida Ley de Notariado para el Distrito Federal y Territorios del 31 de diciembre de 1945, que establecía lo siguiente:

“Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de quinientos pesos o que garanticen un crédito por

¹² *Idem.*

*mayor cantidad que la mencionada, para su validez deberán constar en escritura ante notario.*¹³

Como se puede observar, la primera modificación al artículo, deriva de la publicación de otra ley de carácter federal (Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios), y es de suma importancia porque modifica radicalmente el texto inicial del artículo que se analiza, determinando que la enajenación de un inmueble cuyo valor convencional fuera mayor de quinientos pesos, debía hacerse constar en escritura pública para que tuviera validez, lo cual, implica que sólo la enajenación de un inmueble cuyo valor convencional fuera menor a quinientos pesos, pudiera haberse hecho constar en documento privado, situación que se tradujo como una reducción considerable a la cantidad de cinco mil pesos que establecía el texto publicado en 1928 y por tanto, al ámbito de aplicación de ese artículo.

Segunda reforma:

El 30 de diciembre de 1966, se publicó en el Diario Oficial de la Federación una segunda reforma al artículo objeto del estudio, misma que se señala a continuación:

“Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez de paz o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por un valor de ochenta mil pesos,

¹³ LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS, 2da. Edición, con prontuarios, Ediciones Cicerón, México, 1952, Pág. 533.

podrán otorgarse en documento privado sin los requerimientos de testigos o de ratificación de firmas.”

Como se describe en seguida, los supuestos que se determinan en esta reforma son mayores que los inicialmente regulados por el texto de 1928, en virtud de que se agregó un segundo párrafo:

- Su aplicación se sujetaba a la existencia de dos cantidades máximas; la mencionada en el primer párrafo cuyo valor convencional no debía exceder de quinientos pesos, y la del segundo párrafo que establece un valor de hasta ochenta mil pesos.
- Las enajenaciones se podían otorgar en documento privado firmado por los contratantes y dos testigos, pero con la salvedad de que las firmas debían ratificarse ante notario, juez de paz o Registro Público de la Propiedad.
- Su innovación fue la intervención del Departamento del Distrito Federal en aquellos contratos cuya finalidad era enajenar terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar.

Consideramos que esta reforma fue contrastante con relación al texto inicial, puesto que además de incorporar el requisito de la ratificación ante el notario, juez competente o Registro Público, también amplía el ámbito de aplicación del mismo, al incorporar las enajenaciones de terrenos o casas destinadas a constituir el patrimonio familiar, pero con la condición de que en dichos actos debía intervenir el Departamento del Distrito Federal.

Por otra parte, observamos que en su segundo párrafo, existe discrepancia entre lo que señalaba el artículo 730, entonces vigente, del mismo Código, que establecía el valor máximo de los bienes afectos al patrimonio familiar que era hasta de cincuenta mil pesos, para el Distrito y Territorios Federales, con relación a los ochenta mil

pesos que fijó el legislador, por lo cual suponemos que se pretendió abarcar un mayor número bienes inmuebles que se ubicaran en los supuestos que regulaba.

Tercera reforma:

A continuación se transcribe la tercera modificación al citado numeral 2317, misma que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 29 de julio de 1976:

“Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez de paz o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado sin los requerimientos de testigos o de ratificación de firmas.”¹⁴

Algunos de los supuestos que determinaba son los siguientes:

- Su aplicación se sujetaba a la existencia de dos cantidades máximas: la asentada en el primer párrafo cuyo valor convencional no debía exceder de quinientos pesos y; la vertida en el segundo párrafo, que constituye la esencia de la reforma, porque ya no fijaba una cantidad determinada, sino que hacía referencia al valor señalado en el artículo 730 del mismo Código, vigente entonces, es decir, la cantidad que resultaba de multiplicar por tres mil

¹⁴ CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, concordado por Lisandro Cruz Ponce y Gabriel Leyva, Colección Themis Chapultepec, México, 1978, Pág. 356.

seiscientos cincuenta el importe del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.¹⁵

- Las enajenaciones se podían otorgar en documento privado firmado por los contratantes y dos testigos, pero con la salvedad de que las firmas se debían ratificar ante notario, juez de paz o Registro Público de la Propiedad.
- Se preveía la intervención del Departamento del Distrito Federal con la finalidad de enajenar terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar.

Esta reforma se apegó casi en su totalidad al texto de 1966; no obstante, es trascendente puesto que incorpora en su segundo párrafo el límite máximo que se establecía en el artículo 730 para determinar el monto del patrimonio familiar, que para ese momento era la cantidad que resultaba de multiplicar por tres mil seiscientos cincuenta el importe del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, lo cual permite establecer que el legislador buscó la coincidencia de la cantidad determinada en el segundo párrafo, con relación a la señalada en el mismo Código para la constitución del patrimonio familiar.

Cuarta reforma:

El 7 de enero de 1988, se publicó en el Diario Oficial de la Federación una cuarta transformación al artículo 2317, misma que a continuación se transcribe, y cuya finalidad fue lograr la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal y facilitar al mismo tiempo la celebración de los contratos de compraventa de inmuebles cuyo valor económico no excediera el que se señalaba:

“Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general

¹⁵ Dicha cantidad era el límite máximo determinado para fines de constituir el patrimonio familiar.

diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado sin los requerimientos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el artículo 730 de este Código, los contratos que se celebren entre las partes podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en estos casos reducirán un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo."¹⁶

De la reforma transcrita se desprenden las siguientes premisas:

¹⁶ CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Comentado, Tomo V, 1ra. Reimpresión, Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM, México, 1990, Pág. 41-42.

- **Regulación de las enajenaciones de bienes inmuebles que incluía aquellas operaciones en las que se garantizaba un crédito o se constituían y/o transmitían derechos reales.**
- **Su aplicación se sujetaba a la existencia de dos cantidades máximas; la señalada en el primer párrafo, cuyo límite máximo (según el avalúo) no debía exceder el equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, y la del segundo y tercer párrafo, que hacía referencia al valor señalado en el artículo 730 del mismo Código, es decir, tres mil seiscientos cincuenta veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, considerando que dicha cantidad era el límite máximo determinado para fines de constituir el patrimonio familiar, según el Código Civil vigente entonces.**
- **Las enajenaciones se podían otorgar en documento privado firmado por los contratantes y dos testigos, pero con la condición de que las firmas se debían ratificar ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.**
- **Se regulaba la participación del Departamento del Distrito Federal¹⁷ en aquellos contratos que tenían como objeto enajenar terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar, o en los que derivaran de programas de regularización de la tenencia de la tierra.**
- **Preveía que los contratos en que intervenía el Departamento del Distrito Federal podían también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los Notarios del Distrito Federal.**

De la reforma que se comenta, destaca la actualización que realizó el legislador respecto al monto máximo establecido para la aplicación del artículo, puesto que

¹⁷ En el punto 1.2.I del presente Capítulo, se reseña la descripción legal del Departamento del Distrito Federal, como Organismo que se encargaba de la Administración Pública de la Capital de la República Mexicana.

desde la reforma de febrero de 1946 hasta la de julio de 1976, se había mantenido como máximo la cantidad de quinientos pesos, y en esta última, se señala como límite, la cantidad de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, por lo que al tomar como referencia el importe anual del salario mínimo, se observa que el legislador pretendió establecer un sistema flexible que permitiera mantener actualizado el valor real de los bienes inmuebles objeto de los contratos de enajenación.

Por otra parte, también se integra la figura del avalúo como el instrumento en el cual estará sustentado el monto que se señala en su párrafo primero, eliminando el valor convencional que hasta entonces se contemplaba.

Del análisis realizado a cada una de las reformas al artículo 2317 del Código Civil, podemos inducir que las necesidades de la sociedad y las exigencias legales de cada época han requerido del legislador para regular el otorgamiento de contratos en los que se enajenan bienes inmuebles, por lo que, consideramos que las diversas modificaciones que ha sufrido el numeral 2317, obedecen a la necesidad de simplificar la formalidad general establecida en el mismo Código, para el caso de las compraventas, pero con la salvedad de que en todo momento destaca ese Derecho Social al que nos referimos en el punto 1.1 de este Capítulo, porque de las cantidades y supuestos que ha ido regulando, se deduce la posible intervención de personas de escasos recursos o de familias que requieren asegurar su patrimonio para proteger su derecho a una vivienda digna.

1.2.1 SURGIMIENTO DEL ACTUAL ARTÍCULO 2317 DEL C.C.D.F.

A fin de comprender el surgimiento de la legislación Civil en el Distrito Federal, primeramente, es necesario comentar de modo breve aquellos sucesos de tipo histórico-formal que fueron dando pauta al surgimiento del Distrito Federal.

La etapa de "independencia" y el concepto "Distrito Federal", estrictamente se inicia con el Acta Constitutiva de la Federación de 31 de enero de 1824 y la Constitución Federal del 4 de octubre del mismo año, que conforme a la Fracción XXVIII del artículo 50 del propio Código Político, otorgó facultades al Congreso de la Unión para elegir el lugar donde tuvieran su residencia los Supremos Poderes de la Federación y no fue sino hasta agosto de 1928, que a propuesta del general Álvaro Obregón, se reformó la fracción VI del artículo 73 de la Constitución de 1917, "*para suprimir el régimen municipal del Distrito Federal y encomendó el gobierno ...de su territorio al Presidente de la República....*"¹⁸, con el propósito de evitar conflictos que llegaron a producirse por la coexistencia en una misma circunscripción territorial de los Poderes Federales y de los Locales.

*"En el Congreso Constituyente de Querétaro (1916-1917), se planteó la necesidad de que el Ejecutivo Federal contara para el despacho de los asuntos de orden administrativo, no sólo con secretarías sino también con departamentos. Éstos, se dijo, serían órganos de naturaleza técnica, encargados únicamente de asuntos de índole no política, a diferencia de las secretarías que se ocuparían de cuestiones político administrativas".*¹⁹

En tal virtud, a través del artículo 90 constitucional, se introdujo al derecho mexicano la figura del Departamento Administrativo como un organismo centralizado del Gobierno Federal. Así, surgieron diversos Departamentos y fue hasta 1934, con la Ley Orgánica del artículo 90 constitucional²⁰, que se incluyó el llamado "Distrito Federal".

¹⁸ ACOSTA ROMERO, Miguel, "Teoría General del Derecho Administrativo", Primer Curso, 14ª. edición, Editorial Porrúa, México, 1999, Pág. 659.

¹⁹ MARTÍNEZ MORALES, Rafael I., "Derecho Administrativo 1er. Curso", 2ª. edición, Editorial Harla S.A. de C.V., México, 1994, Pág. 84.

²⁰ Nos referimos a la Ley del 6 de abril de 1934.

Hasta octubre de 1993, el gobierno del denominado Departamento del Distrito Federal,²¹ seguía a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercía por conducto de un Jefe de Departamento que él mismo designaba y removía libremente con fundamento en los artículos 73 fracción VI, base 1° y 89 fracción II; y la función legislativa le correspondía al Congreso de la Unión que tenía la facultad para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal, como podía observarse en el texto del artículo 73 fracción VI de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, vigente en septiembre de 1993.

Sin embargo, mediante Decreto del 20 del octubre de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación cinco días después, se reformaron entre otros artículos el 44 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con la finalidad de reconocer al Distrito Federal como entidad, con lo que se marca la pauta para la transformación de las estructuras administrativas y de la concepción de este ente, previéndose también que en el mes de diciembre de 1997, debía verificarse el primer nombramiento del cargo de Jefe de Gobierno de Distrito Federal, que equivaldría al Poder Ejecutivo Local.

No obstante lo anterior, según el artículo transitorio Décimo Primero de dicho Decreto, el Congreso de la Unión conservaría su facultad de legislar (Art. 73 fracción VI), en el ámbito local, en las materias de orden común, civil y penal para el Distrito Federal, en tanto se expidieran los ordenamientos de carácter federal correspondientes, a cuya entrada en vigor correspondería a la Asamblea de Representantes legislar sobre el particular, además, el transitorio Décimo señalaba que en tanto no se expidieran las nuevas normas aplicables al Distrito Federal, continuarían rigiendo las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, por lo cual se siguió aplicando en materia civil el "Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal".

²¹ Los Distritos Federales, como estructura política y administrativa, son establecidos en los Estados que tienen régimen Federal.

Fue hasta agosto de 1996²², que se derogó la fracción VI del artículo 73 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que facultaba al Congreso de la Unión para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal, y al mismo tiempo, se reformaron, entre otros artículos, el 122, con lo cual quedó expresamente determinado que el gobierno del Distrito Federal “*está a cargo de los Poderes Federales, y de los órganos Ejecutivo, Legislativo y Judicial de carácter local*”. Estas y otras disposiciones que rigen y determinan la naturaleza del Distrito Federal fueron acogidas y detalladas en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, como se aprecia en los siguientes artículos:

“Art. 2 La Ciudad de México es el Distrito Federal, sede de los Poderes de la Unión y capital de los Estados Unidos Mexicanos. El Distrito Federal es una entidad federativa con personalidad jurídica y patrimonio propio, con plena capacidad para adquirir toda clase de bienes que le sean necesarios para la prestación de los servicios públicos a su cargo...”

“Art. 7 El Distrito Federal está a cargo de los Poderes Federales, y de los órganos Ejecutivo, Legislativo y Judicial de carácter local, de acuerdo con lo establecido por la Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos...”

“Art. 8 Las autoridades locales del Distrito Federal son:

- I. La Asamblea Legislativa del Distrito Federal;*
- II. El Jefe de Gobierno del Distrito Federal, y*
- III. El Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.”*

Como consecuencia de la Reforma Constitucional de 1996, la Asamblea Legislativa adquirió el rango de órgano de gobierno, por lo que desde ese momento, la Ciudad de México tiene sus tres poderes locales.

²² Mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de agosto de 1996.

Ahora bien, para fines de la investigación, conviene mencionar que actualmente la Asamblea Legislativa es el órgano encargado de la función legislativa en el Distrito Federal, fue creada como un órgano de representación ciudadana para el Distrito Federal que inicialmente fungía gestor que no estaba autorizado para elaborar las leyes que rigen la vida cotidiana en el Distrito Federal.

De conformidad al Art. 122, Base Primera, fracción V, inciso h, a dicha Asamblea le corresponde legislar, entre otras, en materia civil; sin embargo, esta facultad estaba restringida, puesto que en las reformas a nuestra Constitución Política, de agosto de 1996, se estableció en el artículo Décimo Primero Transitorio que *"la norma que establece la facultad de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal para legislar en materia civil entrará en vigor el 1 de enero de 1999"*.

En este orden de ideas y como producto de las facultades para legislar que corresponden a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, el 25 de mayo de 2000, con fundamento en los artículos 112, apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso b), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 48, 49 y 69, fracción II del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Decreto por el que se derogaron, reformaron y adicionaron diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, en el cual, además, se determinó que en el ámbito de aplicación del fuero común éste se denominaría "Código Civil para el Distrito Federal".

De lo anteriormente expuesto, se desprende que la base para el surgimiento de la regulación en materia Civil en el Distrito Federal es el Código Civil de 1928, pero con la salvedad de que el estudio, fundamentación y criterio para la creación del Código Civil para el Distrito Federal, fue realizado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, en cumplimiento a sus funciones y con fundamento en sus facultades.

2. TEXTO ACTUAL

Una de las múltiples reformas que se publicaron en el Decreto por el que se creó el “Código Civil para el Distrito Federal”, fue precisamente a los tres últimos párrafos del artículo 2317, para quedar como sigue:

“Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Gobierno del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el párrafo anterior, podrán otorgarse en documento privado sin los requerimientos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, los contratos que se celebren entre las partes podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto

especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.”²³

En general, la reforma de referencia fue de carácter formal con relación a la denominación del Gobierno del Distrito Federal, porque en su texto anterior, aún se mencionaba al Departamento del Distrito Federal, no obstante lo anterior, y por ser una modificación de fondo, es importante mencionar que fue a partir de dicha transformación que se suprimió una de las dos cantidades máximas de las que dependía la aplicación del artículo, es decir, la establecida en el artículo 730 del Código mencionado, para generalizar como base para su aplicación, la cantidad de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.

Partiendo de que propósito de la investigación, es proponer la modificación del artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, a continuación se analiza el contenido actual del citado numeral, siguiendo el orden de sus párrafos y determinando sus supuestos:

Del estudio del párrafo primero se desprenden las siguientes características:

1. Se regulan las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda el equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.
2. Dentro de estas enajenaciones se incluyen la constitución o transmisión de derechos reales, y las operaciones que garanticen un crédito, siempre y cuando se cumpla el supuesto de la cantidad referida.

²³ AGENDA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, (Compendio de leyes, reglamentos y otras disposiciones conexas sobre la materia), Ediciones Fiscales ISEF, México, 2002.

3. Las enajenaciones descritas, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos, y además las firmas se ratificarán ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Para la determinación del valor de avalúo que refiere dicho párrafo, es necesario consultar las Bases de Valuación para el Distrito Federal, en cuyo caso, la determinación de valores de los bienes inmuebles, se basa en la consideración de algunas premisas básicas de valuación²⁴ como las que se mencionan a continuación:

- **Mercados.-** Premisa que consiste en reconocer la existencia de las diferentes motivaciones o intenciones de los vendedores y/o compradores para instalar en los bienes inmuebles su vivienda o negocio, para destinarlos al arrendamiento o bien para venderlos con algún valor agregado.
- **Valor Físico.-** Es el importe que resulta de restar a la cantidad requerida para reponer el inmueble nuevo, los efectos de la vida útil consumida y del estado de conservación.
- **Valor Comercial.-** Es el resultado de tomar en consideración el mercado, diversos aspectos físicos, políticos, sociales y jurídicos del inmueble, sus antecedentes y condiciones actuales.
- **Valor de Capitalización.-** Es el valor comercial de las rentas que pudiera producir el inmueble analizado.
- **Valor de Oportunidad.-** Es el resultado de analizar los beneficios y perjuicios que se ocasionarían al comprador y/o vendedor de un inmueble, en función del tiempo, de la ubicación y de la geometría.
- **Precios.-** Se determinarán mínimos o máximos, de acuerdo a la posición o situación jurídica que tenga la Entidad o dependencia de la Administración Pública.

El párrafo segundo del mismo artículo, se caracteriza por:

²⁴ Para mayor información sobre los aspectos generales que se deben considerar para la valuación de inmuebles, consultar la Guía de Valuación de Bienes Inmuebles de Propiedad Particular o del Dominio Privado Gubernamental, de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

1. Regular los contratos por los que el Gobierno del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos.
2. Establecer como base de la enajenación, el valor de avalúo que no exceda el equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, es decir, la misma cantidad del primer párrafo.
3. Permitir el otorgamiento de estos actos jurídicos mediante documento privado, que en comparación con el párrafo analizado anteriormente, no establece el requerimiento de testigos o de ratificación de firmas.

La peculiaridad de este párrafo es la intervención del Gobierno del Distrito Federal. Su fin es simplificar en mayor grado las formalidades requeridas para las enajenaciones en que se pretenda constituir el patrimonio familiar o satisfacer la necesidad de una vivienda para personas de escasos recursos económicos, por lo que la intervención del Gobierno del Distrito Federal como parte vendedora, en ejercicio de sus funciones, permite que el documento en el que se hace constar dicho acto se considere público, motivo por el que no es necesario el requisito de la ratificación de firmas, ni los testigos.

Al respecto, el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal,²⁵ en su artículo 327, fracción II, menciona que son documentos públicos, *“Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público en lo que se refiera al ejercicio de sus funciones”*, lo cual sustenta que un documento público no requiera ratificación de otra autoridad.

En el párrafo tercero del numeral objeto del estudio observamos lo siguiente:

²⁵ CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL., Editorial Sista, México, 2002.

1. Se regulan las enajenaciones que resulten de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular.
2. Se establece como valor máximo de la enajenación el del párrafo primero.
3. Menciona al igual que el párrafo segundo, el otorgamiento de los contratos mediante documento privado, sin el requerimiento de testigos o de ratificación de firmas.

De lo expuesto, se observa que la diferencia entre el tercer párrafo y el segundo, radica en el sentido de la enajenación, porque aun cuando en ambos casos interviene el Gobierno del Distrito Federal, en este párrafo la enajenación deberá ser resultado de los programas de regularización de la tenencia de la tierra.

Respecto al valor de avalúo que se requiere para aplicar el segundo y tercer párrafo del citado artículo 2317, cabe aclarar que, el artículo 40 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público²⁶, aplicable en el Distrito Federal, menciona que en las distintas operaciones inmobiliarias en las que intervenga dicho Distrito o alguna de sus entidades, corresponde a la Oficialía Mayor, lo siguiente:

"I. Valuar los inmuebles objeto de adquisición, enajenación, permuta, o de cualquier otra operación traslativa de dominio autorizada por la ley..."

"VII. En general, practicar los avalúos que señalen las leyes y reglamentos. El precio de los inmuebles que se vayan a adquirir, así como el monto de indemnizaciones, no podrá ser superior al señalado en el dictamen respectivo."

La citada Oficialía Mayor es una dependencia de la Administración Pública Centralizada del Distrito Federal, a la que le corresponde, entre otras materias, el

²⁶ ESTATUTO DE GOBIERNO Y LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL, 19ª. edición, Editorial Porrúa, México, 2000, Pág. 431.

despecho de lo relacionado con el patrimonio inmobiliario del Distrito Federal, según se observa en el artículo 33 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal²⁷, en las siguientes fracciones:

“XIX. Establecer la normatividad correspondiente a los arrendamientos, enajenaciones y adquisiciones que realice el Distrito Federal, así como respecto de los servicios que sean prestados e intervenir en unos y otros de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.”

“XXI. Dirigir y coordinar el Sistema de Valuación de bienes del Gobierno del Distrito Federal.”

“XXIV. Celebrar, otorgar y suscribir los contratos, convenios, escrituras públicas y demás actos jurídicos de cualquier índole, necesarios para el ejercicio de las atribuciones del órgano ejecutivo local, excepto los relativos a obra pública, los servicios relacionados con ésta, la contratación de créditos o firma de títulos crediticios y otros que sean atribución de otra dependencia, unidad administrativa u órgano desconcentrado, o correspondan a una facultad indelegable del Jefe del Gobierno del Distrito Federal...”

Aunado a lo anterior, conviene precisar que de conformidad con el artículo 41, párrafo primero, de la citada Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, toda enajenación onerosa de inmuebles que realice el Distrito Federal, debe ser de contado, salvo las enajenaciones que tengan como finalidad la ejecución de proyectos de vivienda de interés social. En esos casos, el Jefe de Gobierno designará las entidades a favor de las cuales se desincorporarán y transmitirán esos inmuebles para su enajenación, previendo que el Órgano de Gobierno de la entidad, debe establecer las modalidades, plazos y tasas de interés, atendiendo a la situación económica de los adquirentes.

²⁷ *Ibidem*, Págs. 185-187

El mismo artículo 41, párrafo segundo de la citada Ley, prevé que *“en el caso de programas de regularización de la tenencia de la tierra, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal podrá, mediante acuerdo, establecer la autoridad encargada de la enajenación, así como los plazos y tasas de interés”*.

Por otro lado, el artículo 118 de la aludida Ley menciona que la Administración Pública del Distrito Federal llevará un registro de los inmuebles del Distrito Federal, denominado Registro del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal, mismo que esta a cargo de la Oficialía Mayor.

Dicha Oficialía debe inscribir entre otros, los títulos y documentos por lo cuales se adquiera, transmita y modifique, afecte o extinga el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles del Distrito Federal y de sus Entidades.

El párrafo cuarto se caracteriza por:

1. Permitir que los contratos en que interviene el Gobierno del Distrito Federal, es decir, los establecidos en el párrafo dos y tres, se otorguen en el protocolo abierto especial a cargo de los Notarios del Distrito Federal.
2. Establecer que en los contratos otorgados en el protocolo abierto especial, los Notarios reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.

Consideramos que la característica principal de dicho párrafo es el otorgamiento del contrato en que intervenga el Gobierno del Distrito Federal en el “protocolo abierto especial”, figura jurídica que estudiaremos más adelante, en atención a su desaparición de la actual Ley del Notariado para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 2000.

Asimismo, alcanza gran relevancia que prevea un beneficio económico, para los adquirentes, consistente en que los Notarios reduzcan en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.

Del análisis realizado, podemos concluir que el artículo objeto de estudio, actualmente consta de cuatro párrafos, en los cuales se regulan tres supuestos para enajenar bienes inmuebles en el Distrito Federal mediante documento privado, estableciendo como condición para su aplicación, que el valor de avalúo no exceda el equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de realizar la constitución o transmisión de derechos reales o de garantizar un crédito.

Los tres primeros párrafos del artículo referido sujetan su aplicación a la existencia de la cantidad base establecida en el párrafo primero, en el cual se regulan las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no deberá exceder el equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal es decir \$15,932.25 (quince mil novecientos treinta y dos pesos 25/100 M.N.), si tomamos en cuenta que dicho salario equivale a \$43.65 (cuarenta y tres pesos 65/100 M.N.) diarios.²⁸

2.1 UBICACIÓN DE SUS SUPUESTOS DENTRO DEL DERECHO CIVIL

A fin de profundizar en las observaciones planteadas en el punto anterior, es necesario primeramente, ubicar lo regulado en el artículo 2317 dentro del Derecho Civil y, posteriormente, analizar sus supuestos de aplicación, por lo cual partiremos señalando que dicho artículo se ubica en la segunda parte del Libro de las Obligaciones, es decir, el de las diversas especies de contratos, pertenece al Título Segundo en el que se regula la compraventa y a su vez es parte del Capítulo VIII,

²⁸ Salario referido al año 2003, considerando que para fines salariales el Distrito Federal se ubica en el área geográfica "A", de conformidad a la Resolución del H. Consejo de Representantes de la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 26 de diciembre de 2002.

que regula la formalidad de los contratos de compraventa de inmuebles en el Distrito Federal.

Así, señalaremos brevemente algunos aspectos generales del término “forma” que en los actos jurídicos y en los contratos tiene diversas acepciones y provoca confusión dentro de las doctrinas generales que pretenden explicar esta figura.

Algunas veces la “forma” se entiende como un elemento extraño al acto jurídico, otras como un elemento de existencia o bien como elemento de validez o simplemente como un medio de prueba.

Sin embargo, el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo considera que *“...todo acto humano consta de los dos elementos del ser “materia y forma”. La “materia” es el acto de la voluntad interna del sujeto; la “forma” su expresión por medio de signos verbales, escritos o por la realización de conductas. Esto significa que no hay acto jurídico ni contrato que no tenga forma, pues esta constituye un elemento de existencia”*.²⁹

Consideramos necesario mencionar que el aludido numeral 2317 establece una formalidad excepcional, si se compara con la requerida en el Código Civil para el Distrito Federal en lo relativo a las enajenaciones de bienes inmuebles establecida en el artículo 2320, que requiere el otorgamiento del acto jurídico en escritura pública, cuando el valor de avalúo excede de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.

En virtud de que los supuestos regulados por el citado artículo en sus cuatro párrafos son sumamente importantes y amplios, cada uno de ellos se analizarán de modo particular en el segundo capítulo de la investigación y en este subtítulo únicamente

²⁹ ARCE Y CERVANTES, José, *Et al.*, “Libro del cincuentenario del Código Civil”, Editado por la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1978, Pág. 177.

señalaremos brevemente que los más destacados por su trascendencia o peculiaridad son:

- El hecho de que el contrato pueda otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos;
- Que las firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad;
- Que se pretenda constituir el patrimonio familiar con un monto mucho menor al límite determinado por el Código Civil para tal efecto;
- Que se pretenda incorporar su aplicación a los inmuebles de propiedad particular sobre los que el Gobierno del Distrito Federal realice programas de regularización de la tenencia de la tierra;
- Que se prevea el otorgamiento de los contratos previstos en su párrafo segundo y tercero en el Protocolo Abierto Especial a cargo de los Notarios del Distrito Federal.

No obstante lo anterior, consideramos que la premisa mayor o supuesto base para la aplicación del artículo en general, es la enajenación de bienes inmuebles de la que a su vez deriva de modo especial el contrato de compraventa, que es una de las modalidades de mayor uso en los actos jurídicos por los que se transmite la propiedad de bienes inmuebles, por lo cual, a continuación se hace un esbozo de los aspectos más relevantes de ambos.

2.2 EL CONTRATO

Partiendo del supuesto de que los contratos tienen su campo de actualización dentro del ámbito patrimonial, y de que el objeto de nuestro estudio se encuentra estrechamente ligado con el patrimonio, por tratarse de la enajenación de bienes inmuebles, es necesario detallar brevemente los aspectos que caracterizan al contrato, como lo son: su significado, características, elementos y clasificación.

Comenzaremos esta reseña señalando de modo general algunas acepciones del contrato y diversas definiciones, que aun cuando no son de validez universal, nos permitirán crear una base objetiva de la cual partiremos.

Primeramente, en el Derecho Positivo Mexicano existe una distinción, que se observa en el Código Civil para el Distrito Federal, que en su artículo 1793 menciona que *“los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.”*³⁰, por lo que resulta necesario definir al convenio como *“el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.”*³¹

Sin embargo, la doctrina define al convenio desde dos perspectivas, señalando que en estricto sentido, el convenio *“es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto modificar o extinguir derechos y obligaciones, así reales como personales”*³², y por otro lado, en sentido amplio lo define como *“el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”*³³, por lo cual, se infiere que el contrato es un convenio en sentido amplio.

Por otro lado, también podemos referirnos al contrato como un acto jurídico, definiéndolo como *“el acuerdo de voluntades conforme a lo dispuesto por un supuesto para producir las consecuencias de derecho consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial”*³⁴, de lo que resulta que es necesaria la preexistencia del acuerdo de voluntades, que se sujetará a un supuesto para que la voluntad expresada pueda crear consecuencias de derecho, por lo tanto, el contrato es el resultado del acto jurídico.

³⁰ AGENDA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, (Compendio de leyes, reglamentos y otras disposiciones conexas sobre la materia), Ediciones Fiscales ISEF, México, 2002.

³¹ *Idem.*

³² TREVIÑO GARCÍA, Ricardo, “Los Contratos Civiles y sus Generalidades”, Editorial McGraw-Hill, México, 1995, Pág. 41.

³³ *Idem.*

³⁴ ZAMORA Y VALENCIA Miguel Ángel, “Contratos Civiles”, 7a. edición. Editorial Porrúa, 1998, Pág. 24

Otra definición que por su contenido nos parece muy importante es la de Seilles, quien define el contrato como *"la fuente ordinaria o normal de las obligaciones"*³⁵.

En atención a esta definición, conviene definir la obligación como el vínculo jurídico, por el que una persona está sujeta, respecto de otra a una prestación, un hecho o una abstención y desde el punto de vista pasivo es un derecho personal, porque se tiene el derecho de exigir a una determinada persona una prestación, un hecho o una abstención. Sin embargo, las obligaciones pueden surgir de diversas formas, por lo cual, el derecho mexicano reconoce como fuentes de las obligaciones las siguientes: el Contrato; la Declaración Unilateral de la Voluntad, la Gestión de Negocios; el Riesgo Profesional; el Enriquecimiento Illegítimo, y el Hecho Ilícito.

Sumado a lo anterior, podemos también hacer referencia al contrato como el documento a través del cual, mediante el uso de signos conocidos para los contratantes, se realiza materialmente la voluntad de las partes. De este modo, el contrato puede servir como prueba o bien para certificar lo convenido, por convertirse en un documento susceptible de ser analizado y estudiado con posterioridad a su otorgamiento.

A fin de robustecer las definiciones expuestas, conviene observar la Jurisprudencia visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en la Novena Época, Instancia: Cuarto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, Tomo: II, Agosto de 1995, Tesis: 1.4o.C. J/2, Página: 319, que se transcribe a continuación.

"CONTRATOS. SE RIGEN POR LA LEY SUSTANTIVA VIGENTE CUANDO SE CELEBRAN. El artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos. Por su parte, el artículo 1796 señala que desde que los contratos se perfeccionan obligan a las partes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las

³⁵ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, "De los Contratos Civiles", 10ª., Editorial Porrúa, México, 1994, Pág. 3.

consecuencias que según su naturaleza sean conformes a lo establecido por la ley. Finalmente, el numeral 1839 prevé que en un contrato, los concertantes pueden poner todas las cláusulas que estimen convenientes, pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato de que se trate, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas, aunque no se expresen, con la salvedad establecida en la última parte del propio precepto. Del contenido de las disposiciones mencionadas, se colige que las relaciones contractuales se rigen por las normas que provienen tanto de las cláusulas convenidas expresamente por las partes, como de la ley vigente en el momento en que se perfecciona el contrato, puesto que al llevarse a cabo tal perfeccionamiento se entiende que las partes han tomado el contenido de la ley vigente, que es la que indica qué tipo de relación jurídica se crea (arrendamiento, compraventa, permuta, etcétera); la que suple la voluntad de los contratantes en los puntos que no hubieran sido materia expresa de la convención y que, sin embargo, son necesarios para el cumplimiento y ejecución del contrato, y la que pone límites a la libertad contractual. Lo expuesto pone de manifiesto la existencia de un principio de no retroactividad de las leyes en materia contractual, pues los contratos se rigen por la ley en vigor al momento de celebrarse. No pasa inadvertido el hecho de que las leyes son obligatorias desde su entrada en vigor, pero en materia contractual esto implica que la nueva ley se aplicará a los convenios que se perfeccionen durante su vigencia, y no a los celebrados con anterioridad a ella, pues de lo contrario se le daría efecto retroactivo en perjuicio de alguno de los contratantes, lo cual está prohibido expresamente en el artículo 14 constitucional³⁶.

Personalmente considero que tanto el contrato como el convenio son especies de actos jurídicos y su materialización es lo que llamamos contrato. Lo anterior partiendo de que el acto jurídico es *“el acontecimiento del hombre en el cual*

³⁶ IUS 2000.

interviene su voluntad en forma directa y que por motivación que hace de un supuesto jurídico, produce consecuencias de derecho".³⁷

Al respecto y debido a la importancia que para el desarrollo del presente estudio representa la forma del contrato, es necesario mencionar la clasificación histórica que se relaciona con la formalidad del documento al que llamamos contrato y que lo clasifica como contrato solemne, real, consensual y formal, misma que se describe a continuación:

Contratos solemnes. La solemnidad se considera como un elemento esencial al contrato (la forma de ser para algunos autores), de tal suerte que si no se satisfacen las formalidades requeridas por la ley, el contrato es inexistente. El Código Civil sólo reconoce la solemnidad en el testamento y el matrimonio.

Contratos reales. Son aquellos contratos cuyo perfeccionamiento exige la entrega de la cosa. No obstante dicha definición, en nuestro Código Civil, no se requiere la entrega física del bien para el perfeccionamiento del contrato, porque basta la entrega jurídica para que se tenga por perfeccionado el contrato, por tanto el deudor tiene la facultad de conservar el bien en su poder. Art. 2858 y 2859 del Ordenamiento señalado.

Contratos consensuales. Estos contratos son los que requieren para su perfeccionamiento la expresión exterior de la voluntad o del acuerdo de voluntades, ya sea verbal, por escrito privado o por escritura pública.

Contratos formales. Son aquellos en los que la ley señala para su validez que la voluntad se manifieste de acuerdo con los formalismos establecidos expresamente por la ley, por ejemplo, en escrito privado, en escritura pública o por procedimiento administrativo.

³⁷ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, "Contratos Civiles", 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 1998, Pág. 20.

Con relación a la clasificación del contrato en cuanto a su formalidad, el jurista Bernardo Pérez Fernández del Castillo, señala que *"en sentido estricto todos los contratos son formales, porque requieren de una forma para exteriorizar la voluntad. Para algunos contratos la ley establece una determinada formalidad mientras que para otros no señala alguna en especial. Consideramos que es más propio hablar de contratos con libertad de formalidades y de contratos con formalidades obligatorias."*³⁸

Sin embargo, existen diversas clasificaciones del contrato en atención al país, autor que las señala o bien al código u ordenamiento legal que las prevé. Así, dentro de la doctrina mexicana, comúnmente, se reconoce la existencia de los contratos unilaterales o bilaterales, onerosos o gratuitos, conmutativos o aleatorios, solemnes, formales o consensuales, reales o consensuales, principales o accesorios, instantáneos o de tracto sucesivo y nominados o innominados.

- Desde el punto de vista de las obligaciones y derechos que generan, serán unilaterales los que generan obligaciones para una sola de las partes y derechos para la otra; y bilaterales, los que crean obligaciones y derechos para ambas partes.
- Desde el punto de vista de los provechos y gravámenes que causan, serán gratuitos si sólo genera gravámenes para una de las partes y provechos para la otra, y onerosos cuando las cargas y provechos se generan para ambas partes; pero existe una subclasificación de los contratos onerosos, atendiendo a la certeza de los provechos y cargas que se generan, por tanto, serán conmutativos, si los provechos y los gravámenes que se crean para las partes son ciertos y

³⁸ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO Bernardo, *Et al.*, "Libro del cincuentenario del Código Civil", Editado por la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1978, Pág. 183.

conocidos desde la celebración del contrato, y aleatorios, si los provechos y gravámenes no son ciertos y conocidos al momento de celebrar el contrato.

- Desde el punto de vista de la manera en que puede o debe manifestarse la voluntad y por ende el consentimiento de las partes; serán solemnes, cuando la ley exige una forma determinada y no otra diferente para que se produzcan ciertas consecuencias y prevé que si no se satisface esa forma, no se producirán consecuencias jurídicas y pueden producirse otras consecuencias no previstas en la norma; serán formales, cuando el supuesto jurídico exige determinada forma y no otra diferente para que se produzcan esas consecuencias jurídicas, pero las consecuencias jurídicas previstas se producen también aunque no se satisfaga la norma prevista y sólo se establece la nulidad del contrato por falta de forma y finalmente, serán consensuales, cuando la ley no exige determinada forma para la validez de un contrato.

- Desde el punto de vista de la entrega de la cosa como elemento constitutivo del contrato, serán reales cuando para su perfeccionamiento sea indispensable que alguna de las partes transmita el dominio, uso o goce de un bien, y consensuales cuando la entrega del bien es una obligación que nace del contrato y se entiende que el contrato se perfeccionó por el simple acuerdo de voluntades.

- Desde el punto de vista de la existencia o dependencia de una obligación previa, serán principales aquellos que para existir y ser válidos no dependen de una obligación previa o de un contrato celebrado con anterioridad, al respecto, el jurista Bejarano Sánchez³⁹ señala que *"surge en forma independiente y no es apéndice de otro contrato, pues cumple autónomamente su función jurídico-económica"*, y por otra parte, los contratos accesorios son aquellos que no tienen existencia por sí mismos, sino que dependen de la existencia y validez de un contrato u obligación previamente celebrado.

³⁹ BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, "Obligaciones Civiles", 4ª. Edición, Editorial Oxford, México, 1999, Pág. 37.

- γ Atendiendo a la posibilidad real y jurídica de cumplir en un sólo acto o plazo las obligaciones que de ellos emanan, serán contratos de ejecución instantánea aquellos en los que las prestaciones de las partes pueden ejecutarse o cumplirse en un solo acto, y de tracto sucesivo, aquellos en los que las prestaciones de las partes o de una sola de ellas, se ejecutan o cumplen dentro de un lapso determinado, porque real o jurídicamente no es posible cumplirlos en un sólo acto.

- γ Desde el punto de vista de la reglamentación de los contratos que haga o deje de hacer un determinado ordenamiento, se clasifican en nominados cuando la ley reglamenta un contrato conceptuándolo y señalando sus elementos causas y consecuencias, y serán contratos innominados cuando la ley no los reglamenta, aunque sólo les dé un nombre o los señale. El Código Civil para el Distrito Federal⁴⁰ prevé la celebración de los contratos innominados y establece las reglas para su interpretación en su artículo 1858.

En el Código Civil para el Distrito Federal, se ordena a los contratos como preparatorios o de promesa de contrato, traslativos de dominio, traslativos de uso, de prestación de servicios, asociativos, aleatorios y de garantía.

No obstante la diversidad de contratos que existen atendiendo a las clasificaciones que señalamos, existen elementos que en forma rigurosa determinarán la formación y efectos del mismo, por tal razón, necesariamente deben integrarlo, con independencia de su clasificación.

Estos elementos han sido clasificados por la doctrina mexicana, como de existencia y de validez; sin embargo, como lo señala el jurista Miguel Ángel Zamora y Valencia, ciertos requisitos son indispensables para que el contrato exista y a éstos debe

⁴⁰ AGENDA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, (compendio de leyes, reglamentos y otras disposiciones conexas sobre la materia), Ediciones Fiscales ISEF, México, 2002.

llamarse precisamente "elementos", y otros que son necesarios para que produzca los efectos y consecuencias previstos en la Ley, a los cuales nos referiremos como requisitos de validez. A continuación señalaremos cada uno de ellos:

Los elementos de existencia del contrato son: el Consentimiento y el Objeto.

1. Consentimiento.

Puede ser expreso o tácito, el expreso se manifiesta verbalmente, por escrito o signos inequívocos, y el tácito resulta de hechos o actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo. (Art. 1803 del C.C.D.F.)

La doctrina define el consentimiento como el acuerdo de dos o más voluntades en los términos de una norma para la producción de las consecuencias previstas en la misma. Debe exteriorizarse de alguna forma para que tenga existencia social y jurídica; aclarando que la voluntad debe apegarse a la norma o no contradecirla, porque de lo contrario la conducta sería ilícita. De lo anterior se desprende que el consentimiento implica:

- El acuerdo de voluntades, como la intención de realizar un objetivo.
- Los términos de una norma de modo libre y cierto para garantizar la licitud del contrato.
- La producción de consecuencias previstas, porque la finalidad del consentimiento es crear consecuencias de derecho.

2. Objeto.

Desde el punto de vista de la doctrina, el objeto directo del contrato es la creación o transmisión de derechos y obligaciones reales y personales, y el objeto indirecto, está representado por la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Cabe aclarar que el Derecho Real deberá entenderse como *“aquel que creando una relación inmediata y directa entre una cosa y la persona a cuya potestad se encuentra sometida, de modo más o menos completo, imponen por ello mismo a todo el mundo la obligación de no estorbar a su titular,”* y Derecho Personal, *“es el derecho de exigir de una persona determinada una prestación, un hecho o una abstención”*.⁴¹

Al respecto, señala el jurista Bejarano Sánchez que *“la cosa apropiada es el objeto del derecho real de propiedad”*⁴²

Según el artículo 1825 del Código Civil para Distrito Federal, la cosa-objeto debe:

- 1) Existir en la naturaleza;
- 2) Ser determinada o determinable en cuanto a su especie, y
- 3) Estar en el comercio.⁴³

Respecto al hecho positivo o negativo, el mismo Código establece en su artículo 1827, que debe ser lícito y posible física y jurídicamente.

A razón de que el consentimiento y el objeto son elementos esenciales del contrato, la ausencia de cualquiera de ellos producirá la inexistencia del mismo y por tanto, no se producirán los efectos jurídicos previstos en el ordenamiento jurídico.

Los requisitos de validez de un contrato son: la capacidad legal de las partes; la ausencia de vicios del consentimiento; el objeto, motivo o fin lícitos y; la manifestación del consentimiento en la forma establecida por la ley.

⁴¹ GAUDEMET, Eugene, Teoría General de las Obligaciones”, Editorial Porrúa, México, 1974, Págs. 17-21

⁴² *Op. Cit.* BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, Pág. 11.

⁴³ Las cosas que no son objeto de apropiación particular pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de ley.

1. Capacidad legal de las partes.

Refiere el jurista Bejarano Sánchez⁴⁴ que *“Para que una acto jurídico se perfeccione y valga es necesario que el agente o agentes (autor o partes) sean capaces”*. Y en el mismo sentido, define la capacidad como *“la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y ejercitarlos”*.

Ahora bien, el artículo 1798 del Código Civil para el Distrito Federal, menciona que *“Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley”*, también define, en el numeral 2, que *“La capacidad jurídica es igual para el hombre y la mujer...”* y, en el 22, señala que la capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento, y se pierde por la muerte.

El mismo Ordenamiento regula la incapacidad en el artículo 23, señalando que *“la minoría de edad, estado de interdicción y demás incapacidades establecidas por la ley, son restricciones a la capacidad de ejercicio que no significan menoscabo a la dignidad de la persona ni a la integridad de la familia; los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes”*.

2. Ausencia de vicios del consentimiento.

Los vicios del consentimiento surgen como consecuencia del otorgamiento de un consentimiento deficiente por falta de conocimiento (error o dolo) o libertad (violencia).

El Artículo 1812 del Código Civil del Distrito Federal señala que el consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia, o sorprendido por dolo.

En cuanto al error, este puede ser de hecho si recae sobre acontecimientos de la naturaleza o la persona; de derecho, cuando recae sobre la existencia, aplicación o

⁴⁴ *Op. Cit.* BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, Pág. 102.

interpretación de una norma; y de cálculo, cuando se trata de cantidades. El artículo 1813 menciona que el error de hecho y de derecho invalidan el contrato cuando recaen sobre el motivo determinante de la voluntad de los que contratan, si se comprueba que en el acto de la celebración se declara ese motivo, o si se comprueba por las circunstancias del mismo contrato, que el falso supuesto lo motivó; y el numeral 1814 señala que el error de cálculo, solo da lugar a que se rectifique.

Respecto al Dolo, el artículo 1815 del mismo Código lo define como *"cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes"*, pero si ambas partes actúan con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.

El mismo artículo 1815 define la mala fe como *"la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido"*.

Finalmente, el artículo 1819, menciona que habrá violencia *"...cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado"*.

3. Objeto, motivo o fin lícito.

El artículo 1830 de Código Civil establece que es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres, por lo que la licitud es la congruencia de la conducta con las normas de orden público y las buenas costumbres, de lo que se deduce que dicha licitud atiende a la conducta.

El motivo o fin es la razón subjetiva y por ende variable que determina a una persona para realizar determinado acto jurídico.

En el objeto habrá ilicitud cuando el derecho que se pretende transmitir o crear no es posible o no existe.

4. Manifestación del consentimiento en la forma establecida por la ley.

Respecto a la forma, el artículo 1832 del Ordenamiento citado establece que *“En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente determinados por la ley”*; por lo que con apego a dicha disposición, el artículo 1833 señala que *“cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido...”*.

Con relación a los elementos citados, el momento en el que se perfecciona la compraventa y la formalidad del contrato de compraventa, cabe citar el siguiente criterio judicial:

“COMPRAVENTA, FALTA DE FIRMA DE UNO DE LOS COMPRADORES, OCASIONA QUE ESTE NO SEA CONSIDERADO PARTE EN EL CONTRATO. Si bien es cierto que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, en relación con el numeral 1803 del mismo ordenamiento, en tratándose del contrato de compraventa, por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando han convenido sobre la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho, y que el consentimiento de las partes contratantes puede ser expreso y tácito; también lo es que los artículos 2316 y 2317 del ordenamiento en consulta son explícitos en determinar que aun cuando el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, debe tenerse en cuenta, que cuando la compraventa recaer sobre inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al

equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, podrá otorgarse en documento privado "firmado" por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad. Por lo tanto, en la especie, sólo forma parte de la relación contractual, aquel comprador que firmó el contrato; no así las demás personas que aunque se les denomine compradores, en el documento base de la acción no aparece su firma."⁴⁵

2.2.1 ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

A fin de establecer que tipo de enajenación regula el legislador en el artículo objeto del estudio, es necesario conceptualizar dicho término como sigue:

El jurista Rafael de Pina Vara, señala que por enajenación debe entenderse *"la transmisión legalmente autorizada de alguna cosa o derecho, de la persona que tiene su propiedad a otra que la adquiere por virtud de este acto"*.⁴⁶

De esta definición se desprende que la naturaleza de la "enajenación" deriva forzosamente a la transmisión de la propiedad de una cosa o derecho, que a su vez representa una obligación de dar.

Las obligaciones de dar se establecen en el artículo 2011 del Código Civil al mencionar que:

"La prestación de cosa puede consistir en:

- I. La traslación de dominio de cosa cierta;*
- II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta y*
- III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida."*

⁴⁵ IUS 2000. Octava Época, Instancia: Quinto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XII, Julio de 1993, Página: 176.

⁴⁶ DE PINA VARA, Rafael, "Diccionario de Derecho", Editorial Porrúa, México, 1978, Pág. 161.

El artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, también la define al decir que *"se entiende por enajenación de bienes: I. Toda transmisión de propiedad aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado, con excepción de los actos de fusión o escisión..."*. Consideramos de suma importancia citar esta definición en virtud de que una transmisión de propiedad implica la adquisición de un bien, que se traduce en un ingreso y para fines fiscales dicho ingreso deberá causar un impuesto. Para el caso de enajenación de bienes inmuebles en el Distrito Federal, los adquirentes deben pagar el "impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles".

Respecto a la traslación de propiedad, el artículo 2014 del Código Civil para el Distrito Federal señala que *"en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad, se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas al Registro Público"*. Y respecto a las enajenaciones de alguna especie indeterminada, el mismo ordenamiento en su artículo 2015, señala que *"la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada"*.

Ahora bien, por enajenación de bienes inmuebles, se atiende al acto por el cual una persona pone en dominio ajeno determinados bienes inmuebles que son de su propiedad.

Partiendo de los supuestos señalados en el citado artículo 2011, la enajenación de bienes puede llevarse a cabo de a través de diversos actos, como son la compraventa, la permuta, la donación, el mutuo, la adjudicación, los fideicomisos, el arrendamiento financiero (al realizarse la opción terminal de compra), la cesión de derechos sobre bienes afectos al fideicomiso, etc.

No obstante los ejemplos señalados en el párrafo anterior, para efectos de la investigación comentaré a continuación aquellos medios que implican una traslación

de dominio de bienes inmuebles determinados, comenzando por el contrato de compraventa, que es la forma más común de transmitir la propiedad y constituye el contrato de mayor uso y representación dentro de los de su clase.

- El contrato de compraventa. Se trata de un contrato tipo de los llamados "traslativos de propiedad" que constituye la principal forma de adquisición de riqueza. En este como en todos los contratos regulados en el Código Civil, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, aunque hay especies en los que el efecto traslativo, no se produce de inmediato, porque se difiere a un momento posterior, como ocurre con la compraventa con reserva de dominio, en la que dicha transmisión queda sujeta a un término suspensivo o bien, a la condición resolutoria.

El bien objeto de la compraventa necesariamente deberá existir en la naturaleza, ser determinado, estar en el comercio y su enajenación no deberá estar prohibida.

- La permuta. Es el antecedente histórico del contrato de compraventa, su objeto tiene las mismas características que los referidos para la compraventa y se traduce en dar una cosa por otra.

Consideramos que la enajenación es total, porque las cosas objeto de la permuta que los contratantes se transmiten mutuamente, constituyen el inicio y fin de la obligación de dar.

En este contrato, al igual que en la compraventa, la transmisión no necesariamente es contemporánea a la celebración del contrato, porque las partes pueden diferir ese efecto real para un momento posterior.

- La donación. Recae sobre un derecho real o un derecho de crédito.

El jurista Rafael de Pina Vara, refiere que Messineo define dicha figura como *“un contrato (con prestación de un solo lado) en virtud del cual una de las partes (donante), por espíritu de liberalidad, y por lo tanto espontáneamente, procura a la otra parte (donatario), un enriquecimiento (ventaja patrimonial): transfiriéndole un derecho propio, constituyéndole un derecho, renunciando un derecho a favor de ella o asumiendo respecto de ella una obligación (de dar, hacer o no hacer).”*⁴⁷

La enajenación es total porque cuando el donante transfiere una parte o la totalidad de sus bienes, previamente se reserva para sí los suficientes para subsistir; sin embargo, debe tomarse en cuenta que la donación podría revocarse cuando el donatario se ubicara en alguno de los siguientes supuestos:

1. Entre consortes, siempre que la donación haya sido antenupcial, cuando durante el matrimonio, el donatario realiza conductas de adulterio, violencia familiar, abandono de las obligaciones alimentarias u otras que sean graves a juicio del Juez de lo Familiar, cometidas en perjuicio del donante o de sus hijos.⁴⁸
2. En casos comunes, por superveniencia de hijos al donante que no los tenía, de conformidad al artículo 2361 del Código Civil para el Distrito Federal, o bien, por ingratitud del donatario, según lo señalado por el numeral 2370 del Ordenamiento citado.

Al respecto, conviene considerar el criterio judicial visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en la Novena Época, Instancia: Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, Tomo: V, Mayo de 1997, Tesis: I.3o.C.135 C, Página: 609, que a continuación se transcribe:

⁴⁷ DE PINA VARA, Rafael, “Derecho Civil Mexicano”, Vol. Cuatro, 8ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997, Pág. 74.

⁴⁸ Artículos 233 y 228 del Código Civil para el Distrito Federal, AGENDA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, (Compendio de leyes, reglamentos y otras disposiciones conexas sobre la materia), Ediciones Fiscales ISEF, México, 2002.

"CESIÓN DE DERECHOS EN FORMA GRATUITA DE BIENES INMUEBLES (DERECHOS REALES). DEBE REGULARSE POR LAS DISPOSICIONES DEL CONTRATO DE DONACIÓN. *La cesión de derechos tiene un carácter variable, en virtud de que es la fuente o causa eficiente de distintos contratos o figuras jurídicas en general. Es decir, como la cesión de derechos puede ser a título oneroso o gratuito, puede dar lugar a una compraventa, si hay un precio cierto y en dinero a cambio del derecho cedido; a una donación, si es a título gratuito; y así a diversas figuras jurídicas como la permuta, aportación de sociedad, etcétera. Luego entonces, la cesión de derechos es un contrato cambiante porque asume la forma de diversos contratos, quedando sujeto su perfeccionamiento a las formalidades expresamente establecidas en el capítulo que se regula. De lo anterior se tiene que cuando no se está realizando una cesión de créditos sino una cesión de derechos reales, no puede aplicarse el capítulo I "De la cesión de derechos" a que alude el título tercero "De la transmisión de las obligaciones" (artículos 2029 al 2050 del Código Civil del Distrito Federal), sino que debe regularse en forma concreta por la figura que más se asemeje, siendo que, en el caso, al ser una cesión de derechos reales en forma gratuita, debe regularse por las disposiciones relativas al capítulo I del título cuarto, relativo a las donaciones; por lo que de conformidad con los artículos 2332, 2340, 2341, 2342, 2345 y 2346 del citado Código Civil, se colige que uno de los requisitos para el perfeccionamiento de la donación es la aceptación del donatario, la cual debe ser, tratándose de inmuebles, en forma escrita y en vida del donante; por tanto, si dicho documento carece de ese requisito, no puede considerarse que se perfeccionó como contrato de donación, máxime que en este tipo de contratos la aceptación debe ser en forma expresa y por escrito y no se perfecciona mediante el consentimiento tácito.*"⁴⁹

⁴⁹ IUS 2000.

- El mutuo. A partir de la creación del Código Civil de 1928, comenzó a considerarse como un contrato traslativo de dominio y no de uso, en virtud de que al obligarse el mutuante a transferir al mutuuario la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles, este último se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad, por lo que al obligarse el mutuuario a devolver otro tanto de la misma especie y calidad, forzosamente hay transmisión de un bien por otro.

Por su finalidad es un contrato traslativo de propiedad, y no obstante que es una institución afín al comodato, no es idéntica, porque *"...entre ellas existe la diferencia de que en tanto que el mutuo constituye un préstamo de consumo, el comodato, lo es simplemente de uso..."*⁵⁰

- La adjudicación. En sentido amplio comprende el acto por el cual se asigna, atribuye o imputa la propiedad de un bien (inmueble o mueble) a un sujeto determinado. Usualmente este acto es de carácter judicial y deriva de la substanciación de un procedimiento de remate o partición hereditaria. El procedimiento de remate incluye aquellos bienes que se venden en almoneda o subasta al comprador considerado como mejor postor, y el procedimiento de partición de herencia incluye únicamente la adjudicación de bienes que legítimamente se hayan reconocido para el heredero.

Con relación a la transmisión que se lleva a cabo a partir de la adjudicación que deriva de la partición hereditaria, conviene considerar el contenido del siguiente criterio judicial:

"IMPUESTO SOBRE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES. SE CAUSA AL MOMENTO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA DE ADJUDICACIÓN RESPECTIVA Y NO A LA MUERTE DEL DE CUJUS. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6o. del Código Fiscal de la Federación las

⁵⁰ *Op. Cit.* DE PINA VARA, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Pág. 90.

contribuciones se causan conforme se realizan las situaciones jurídicas o de hecho previstas en las leyes fiscales vigentes durante el lapso en que ocurren; debiéndose determinar conforme a las disposiciones vigentes en el momento de su causación. Por su parte, los artículos 25 y 26, fracción I, de la Ley de Hacienda del Distrito Federal vigente en el año de 1990 señalan que personas son las obligadas al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles y en que consiste este; se define lo que debe entenderse por adquisición y señala su proceso. Finalmente en los artículos 1288 y 1289 del Código Civil para el Distrito Federal, se indica que los herederos adquirirán "derechos a la masa hereditaria como un patrimonio común" mientras no se haga división, así como, que el heredero podrá disponer de esos derechos, pero no de las cosas que formen la masa hereditaria. Ahora bien, en relación a lo anterior, debe precisarse lo siguiente: La transmisión de una propiedad inmueble puede hacerse por un acto entre vivos o por causa de muerte. Aunque es verdad que la muerte de determinada persona puede originar la transmisión de la propiedad de los bienes afectos a la sucesión, tal hecho no motiva el impuesto; la muerte, en su caso, da margen a la creación de una figura jurídica denominada sucesión, que subsiste hasta la adjudicación de los bienes de la herencia. El hecho imponible de aquél no lo constituye la muerte, sino la adquisición de la propiedad y es entonces cuando debe cubrirse el impuesto respectivo. Además, no debe perderse de vista que a la muerte del autor de la herencia es el albacea que en forma genérica tiene a su cuidado el acervo hereditario, por ignorarse la parte que le corresponde a cada uno de los herederos, ya que será en la fase de partición cuando se determine que bienes les toca a cada uno de ellos, tan es así que cada heredero cubrirá el impuesto sobre adquisición de inmuebles que personalmente le corresponda; si fuera como lo señala la quejosa, la muerte del autor de la sucesión el hecho generador del impuesto, nada impediría que se cubriera el impuesto sobre el total de los bienes de la masa hereditaria. Por tanto, la muerte del de cujus no genera el crédito fiscal, ya que esto acontece en el momento de la adjudicación y es

en este momento cuando surge la obligación de pagar los impuestos respectivos.⁵¹

2.3 REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Para poder introducirnos al tema de la regularización territorial, es necesario mencionar su razón de ser, es decir, los asentamientos humanos irregulares.

El problema de la irregularidad se desprende de dos situaciones; primero, por el rápido crecimiento poblacional y, segundo, por el fenómeno de la migración de las familias que tradicionalmente viven en el campo y se trasladan a las zonas urbanas en busca de mejorar su calidad de vida. El resultado de la combinación de estas provoca desequilibrio urbano y crecimiento desproporcionado de las ciudades, esto último, como consecuencia de que las familias se asientan generalmente en tierras no previstas o aptas para el asentamiento humano y sobre todo de propiedad social. De ahí, nace el concepto de asentamiento humano irregular.

La combinación de ambos factores, provoca un conflicto legal entre el ámbito agrario y el urbano; el primero, en virtud de que generalmente los asentamientos irregulares se dan en las orillas de las ciudades, donde la propiedad de la tierra es de origen ejidal, comunal o federal; y el segundo porque estos mismos asentamientos demandan servicios con características urbanas.

Pero además de generar controversias sobre la tenencia de la tierra, en virtud de posesiones al margen de la ley; desorden urbano, viviendas carentes de higiene y servicios básicos. Si a esto combinamos intereses económicos por parte de los propietarios originales de la tierra, aparición de venta de predios al margen de la ley, así como una escasa disponibilidad de recursos municipales para atender la creciente demanda de servicios, todo ello, se resume en conflicto social.

⁵¹IUS 2000, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XII, Octubre de 1993, Página: 435.

Adicionalmente a esta problemática que involucra la necesaria participación del Estado, aparece otra de manera recurrente, la necesidad de cubrir los requerimientos elementales de cualquier comunidad, la dotación de servicios como el agua, drenaje, luz, áreas verdes, pavimentación, zonas de equipamiento urbano, como son centros de salud, escuelas, áreas deportivas, entre otras.

La regularización de la tenencia de la tierra tiene sus antecedentes inmediatos en el Programa Nacional de Regularización de Zonas Urbanas Ejidales (PRONARZUE), coordinado por los titulares del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización (DAAC) y Fondo Nacional de Fomento Ejidal de 1971. Con el transcurso del tiempo, se fueron creando algunos programas especiales de regularización, como los fideicomisos de Ciudad Netzqualcoyotl, Cumbres de Llano Largo, Bahía de Banderas, FIDEURBE en el Distrito Federal, etc.

Pero no fue sino hasta el año de 1973, con la constitución del Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, que se dio el paso definitivo en que se sustentó el procedimiento expropiatorio para la regularización de terrenos ejidales y comunales en que se habían producido asentamientos irregulares. Dicha Comisión se creó por Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el lunes 20 de agosto de 1973, con la finalidad de realizar un programa nacional y prever la disponibilidad de espacios para el debido crecimiento urbanístico de las poblaciones.

Uno de sus objetivos fue vender a los ocupantes cada lote e incorporar éstos al régimen jurídico de la propiedad privada; sin embargo, debido a su falta de personalidad, dicho Comité se transformó, casi un año después, en la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), a la cual desde su surgimiento se le dio el carácter de organismo público descentralizado⁵².

⁵² Según el Decreto Presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de noviembre de 1974, Págs. 7-9.

La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra es un organismo público descentralizado, de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado para regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares ubicados en predios de origen ejidal, comunal y de propiedad federal.

Su personalidad jurídica, radica en que tiene atribuciones suficientes y fuerza legal Institucional, con carácter independiente de la Administración Pública Federal Centralizada para efectos de la tramitación de solicitudes de expropiación; en la ejecución de la expropiación y en la regularización de los terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal, que se expropian para su propiedad con el propósito de la regularización, extendiendo las escrituras a sus legítimos poseedores, así como para incorporar al fondo legal de las ciudades, las áreas regularizadas, y su patrimonio se genera con sus propios recursos.

El patrimonio propio lo forman los recursos provenientes de la contratación y escrituración de lotes principalmente, así como otros que se generan por intereses moratorios en contrataciones formuladas a crédito, por trámites de cambio de posesionarios, cuando las gestiones de contratación se encuentran avanzadas y otros, que por cualquier medio le donan.

Conforme al marco normativo, la fuente de recursos se integra con:

1. Las aportaciones de cualquier especie, que le hagan el Gobierno Federal, las Dependencias y Organismos públicos, privados o bien de particulares.
2. Los ingresos que obtenga de las operaciones de compraventa que realice por concepto de regularización de predios.
3. Las demás que se obtengan por cualquier otro título legal.

Los objetivos que justifican su presencia son:

- Regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares ubicados en predios de origen ejidal, comunal y de propiedad federal;
- Promover la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales para el desarrollo y la vivienda, en coordinación con los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal y del Distrito Federal, y en concertación con los sectores social y privado, particularmente con los núcleos agrarios a través de los procesos de expropiación y adopción del dominio pleno de predios de origen ejidal y comunal, así como la desincorporación y transmisión de inmuebles de la Federación, con el objeto de legalizar la propiedad a favor de sus ocupantes; y
- *"Suscribir -cuando así corresponda- las escrituras públicas o títulos de propiedad con los que reconozcan la propiedad de los particulares, como el resultado de la regularización efectuada."*⁵³

⁵³ MEDINA CERVANTES, Ramón, "Derecho Agrario", Editorial Harla, México, 1987. Págs. 485-486

CAPÍTULO II

SUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 2317 DEL C.C.D.F.

Sumario: 1. Supuestos de aplicación del párrafo primero.- 1.1 Ante un Notario.- 1.2 Ante el Juez competente.- 1.2.1 Fundamento legal.- 1.3 Ante el Registro Público de la Propiedad.- 1.3.1 Antecedentes y referencias legales.- 2. Supuestos de aplicación del párrafo segundo.- 2.1 El patrimonio familiar y su importancia.- 2.1.1 Definición y clases de patrimonio.-3. Supuestos de aplicación del párrafo tercero.- 3.1 Regularización de la tenencia de la tierra.-3.2 Instituciones que realizan la regularización de la tenencia de la tierra.- 4. Supuestos de aplicación del párrafo cuarto.- 4.1 Protocolo especial abierto.-4.2 Aplicación actual.

1. SUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL PÁRRAFO PRIMERO

A continuación transcribiremos el primer párrafo del artículo 2317 del Código Civil, para ir determinando los supuestos más importantes que de él se desprenden:

"Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad."

Para iniciar el análisis de éste párrafo es necesario describir cada uno de elementos que conjuntamente permitirán que la transmisión de derechos reales o créditos garantizados cuyo valor de avalúo no exceda el equivalente a trescientas sesenta y

cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, se ubiquen perfectamente en supuesto de aplicación del mismo. Estos son:

- El documento privado en el que podrán otorgarse;
- La firma de los contratantes y de los testigos en el documento, y
- La ratificación de las firmas ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Respecto al documento privado, podemos señalar primeramente, que la palabra documento proviene del latín *documentum* "enseñanza, lección"⁵⁴, y desde el punto de vista funcional, se estima que debe considerarse como tal todo objeto mueble que tenga como función representar un hecho o una idea.

Ahora bien, los documentos privados se definen como "*aquellos que no han sido expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones*"⁵⁵, o por profesionales dotados de fe pública.

El artículo 334 de Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal⁵⁶ señala que:

"...son documentos privados los vales, pagares, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formados por las partes o de su orden, y que no estén autorizados por escribanos o funcionario competente."

En cuanto a la firma, podemos conceptualizarla como el conjunto de signos o rasgos manuscritos que habitualmente caracterizan los escritos cuyo contenido aprueban las personas, por lo que en este orden de ideas, los comparecientes del contrato por medio del cual se lleve a cabo una enajenación, deberán ratificar dichos signos o

⁵⁴ Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 12va. Edición, Editorial Porrúa, México, 1998, Pág. 1201

⁵⁵ *Ibidem*. Pág. 1202.

⁵⁶ CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Editorial Sista, México, 2002.

rasgos reconociéndolos como suyos, ante un Notario, Juez competente o Registrador del Registro Público de la Propiedad.

El término contratantes, deberá entenderse referido a las partes que intervienen en el otorgamiento del acto jurídico, sin confundirlo con el de "comparecientes" que también será utilizado para referirnos a aquellas personas que aun cuando no son partes en el contrato, intervienen por diversas causas, como es el testificar.

Por otro lado, para definir el término testigos, es necesario enunciar que su raíz deriva de *testimonium*, que significa atestación de una cosa, prueba o justificación. De este modo, un testimonio provendrá de la persona que tenga conocimiento directo de los hechos y, a dicha persona se le denominará testigo.

Aludiendo al hecho de ratificar, conviene citar que el término consiste en *"hacer constar por el Notario la autenticidad de una firma por medio de la fe del conocimiento respectivo de la persona que lo suscribió y la declaración de la misma de ser propia, sin que el Notario haya intervenido en la redacción y contenido del documento"*⁵⁷, por lo que no debemos confundir la ratificación con el hecho de elevar el contrato a escritura pública, puesto que estaríamos afirmando que el Notario esta constituyendo el contrato, dándole las formalidades establecidas en la ley y por tanto responsabilizándolo de su actuación respecto a la fe de conocimiento, de la capacidad y manifestación de voluntad de las partes.

Es importante destacar que la ratificación a que se refiere el párrafo primero del artículo objeto del estudio, obedece a la formalidad que el legislador estableció para el acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad del inmueble, y en apego a lo señalado por los artículos 1796 y 1832 del Código Civil, que aluden al hecho de que los contratos no requieren mayor formalidad que la excepcionalmente establecida en la ley aplicable, previendo que el contrato no será válido hasta

⁵⁷ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Notarial", 10ª. edición, Editorial Porrúa, México, 2000, Pág. 124.

entonces no se cumpla con esa formalidad. En este orden de ideas, la elevación de las formalidades establecidas por la ley, no sólo sirve como medio de prueba, sino también para lograr claridad y certeza, porque constituye una declaración de verdad.

1.1 ANTE UN NOTARIO

La Ley del Notariado para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de marzo de 2000, establece en su artículo 102 fracción XX, párrafo último, que *"Las enajenaciones de bienes inmuebles y la constitución o transmisión de derechos reales a partir de la cantidad mencionada en el Código Civil al efecto, así como aquellos actos que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada en los artículos relativos del Código Civil, deberán de constar en escritura ante Notario, salvo los casos de excepción previstos en el mismo."* De esta transcripción se desprende que dicha Ley nos remite al Código Civil para determinar que tipo de transmisiones se otorgarán mediante contrato privado o bien, mediante escritura pública, situación que se definirá, según la cuantía de los bienes inmuebles que se pretendan transmitir.

Al respecto, el Código Civil en su artículo 2320, señala que las compraventas de inmuebles se otorgarán en escritura pública cuando el valor de avalúo exceda a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, lo que se traduce en una regla general, y a *contrario sensu*, el artículo objeto de la propuesta confirma dicha disposición. También el artículo 2917 del referido ordenamiento, establece que para constitución de créditos con garantía hipotecaria se observarán las formalidades establecidas en los artículos 2317 y 2320.

Una vez determinado el fundamento jurídico que permite al Notario ratificar el documento privado que se otorga en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2317, conviene señalar quien es el Notario y la forma que debe tomar el documento notarial por medio del cual dicho Notario hace constar su fe pública, partiendo del conocimiento de que esa fe pública es siempre documental.

Cabe precisar que la fe pública notarial es *“una facultad del Estado otorgada por la Ley. La fe del notario es pública porque proviene del Estado y porque tiene consecuencias que repercuten en la sociedad”*⁵⁸.

Primeramente, nos referiremos al Notario como el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado y como *“un auxiliar en la administración de justicia”*⁵⁹ que *“tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar, y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídica a los actos y hechos jurídicos pasados ante él, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría”*.⁶⁰

Los documentos notariales son aquellos que constan en forma original en el protocolo del Notario, los dos básicos son la escritura pública y el acta notarial, como se indica a continuación:

1. Escritura pública.- Es el documento original que lleva la firma y sello del Notario, por medio del cual se hace constar un acto jurídico.

El artículo 100 de la citada Ley del Notariado para el Distrito Federal, define la escritura como cualquiera de los instrumentos públicos siguientes:

I. “El original que el Notario asienta en folios, para hacer constar uno o más actos jurídicos y que firmado por los comparecientes, el Notario autoriza con su sello y con su firma y,

II. El original integrado por lo siguiente:

a) Por el documento en el que el Notario consigna uno o más actos jurídicos y que deberá llenar las formalidades que este capítulo establece; ser firmado

⁵⁸ *Ibidem*, Pág. 174

⁵⁹ *Ibidem*, Pág. 161.

⁶⁰ Artículo 42 de la LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL, Ediciones Andrade, México, 2002.

en cada una de sus hojas y al final por los comparecientes y el Notario; llevar el sello de éste en los expresados lugares y agregarse al apéndice con sus anexos. Hará mención de la escritura de la que forma parte y el o los folios en los que se contiene la síntesis a que se refiere el inciso siguiente y, b) Por la síntesis asentada por el Notario en los folios que correspondan, en la que se señalen los elementos personales y materiales del o de los actos consignados. Dicha síntesis contendrá el número de hojas de que se compone así como una relación completa de sus anexos, y una vez firmada por los comparecientes será autorizada por el Notario con su sello y firma.”

2. Acta Notarial.- Es el instrumento público original autorizado por el Notario con su firma y sello, asentado en el protocolo, en el que a solicitud de parte interesada, hace contar bajo su fe y relaciona uno o varios hechos presenciados por él o que le consten.

Su descripción la podemos observar en el artículo 125 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, y algunos de los hechos que el Notario debe hacer constar en acta se encuentran en el artículo 128 de la misma ley, del que destaca entre otros:

“... II. La existencia, identidad, capacidad legal, reconocimiento y puesta de firmas en documentos de personas identificadas por el Notario...”

Existen otros documentos notariales que se desprenden del protocolo del Notario, estos son:

1. El Testimonio que es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o un acta, y se transcriben, o se incluyen reproducidos, los documentos anexos que obran en el apéndice con excepción de los que se hayan insertado en el instrumento y que por la fe del Notario tienen el valor del instrumento público;

2. Las Copias Certificadas que son la reproducción total o parcial de una escritura o acta, así como sus respectivos documentos del apéndice, o sólo de estos o de alguno o algunos de estos, y

3. La Certificación Notarial que es la relación que hace el Notario de un acto o hecho que obra en su protocolo, en un documento que él mismo expide o en un documento preexistente, así como la afirmación de que una transcripción o reproducción coincide fielmente con su original.

De esta descripción de los documentos notariales, podemos destacar que la actuación del Notario para fines de ratificar la firma de los comparecientes y los testigos que intervengan en la transmisión de bienes inmuebles que prevé el artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, deberá hacerse constar en un Acta Notarial, observando lo siguiente:

- a) Que dicha acta deberá firmarse por quien solicite la intervención del Notario y demás comparecientes en el hecho jurídico, es decir, la puesta de firmas, y
- b) Que en el acta el Notario hará constar lo sucedido al respecto ante él, así como la identidad de los comparecientes y que estos tienen capacidad.

En la ratificación y reconocimiento de firmas el Notario deberá hacer constar los siguientes elementos:

- Número de libro al que pertenece el acta.
- Número de acta, atendiendo al orden progresivo de los instrumentos que haya expedido con anterioridad.
- Un proemio en el que señalará lugar y fecha en que se asiente el acta, su nombre y apellidos, número de la notaría a su cargo, el hecho que contiene el instrumento y los nombres de los otorgantes y comparecientes, y en su caso, el de los representantes de ambos.
- Mencionará que actúa a petición de los interesados.

- **Relacionará los antecedentes que le exhiban y certificará haber tenido a la vista los documentos que le hubieren presentado para la formación del acta.**
- **Relacionará y en su caso agregará al apéndice del acta los documentos que le exhiban para la satisfacción de requisitos administrativos y fiscales, como:**
 - **El certificado de existencia o inexistencia de gravámenes;**
 - **El certificado de zonificación;**
 - **Constancias de no adeudos de predio y agua;**
 - **Avalúo realizado por un perito autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y**
 - **Constancia de liquidación del Impuesto Sobre Adquisiciones de Bienes Inmuebles y, en su caso, del Impuesto Sobre la Renta, debidamente pagados.**
- **Insertará la manifestación de los otorgantes y comparecientes en el sentido de que ratifican el contenido del documento privado que le exhiben y que reconocen como suyas las firmas que lo calzan por haber sido puestas de su puño y letra.**
- **Manifestación de las personas que en el documento privado previsto en el artículo 2317 del Código Civil, aparezcan como testigos, en el sentido de que conocen y les consta la capacidad e identidad de las personas que otorgan el contrato que consta en el citado documento.**
- **Declarará acreditada la personalidad de quienes o quien comparezca a través de representante, relacionando los documentos respectivos, y agregando dichos documentos en original, o copia cotejada o certificación al apéndice del instrumento.**
- **Asignará una letra o número para cada documento que adjunte al apéndice de los instrumentos que otorgue.**
- **Hará las certificaciones correspondientes respecto:**
 - **Al derecho que tienen para leer personalmente el instrumento;**
 - **A que se les leyó la escritura y se les ilustró acerca del valor y consecuencias legales del instrumento;**

- A que las firmas de los comparecientes y otorgantes son auténticas y las mismas que utilizan en todos los actos y contratos en que intervienen, y a todo hecho que presencie y guarde relación con el acto que autorice;
 - A los documentos que tuvo a la vista y que mandó al apéndice;
 - A la identidad y capacidad;
 - A la conformidad de los otorgantes y comparecientes con el instrumento, la fecha o fechas en que este se firme.
- Los datos generales de los comparecientes y otorgantes, como nombre completo, nacionalidad, lugar y fecha de nacimiento, estado civil, ocupación y domicilio completo.
 - Su firma y sello después de las de los otorgantes y comparecientes, autorizando definitivamente el instrumento.

Respecto a la ratificación de que se trata, conviene observar el siguiente criterio judicial:

“CONTRATO PRIVADO RATIFICADO ANTE NOTARIO POR SUS OTORGANTES, VALOR DEL. La circunstancia de que un contrato privado sea ratificado por sus otorgantes ante Notario público y que éste haya intervenido dando fe de que las firmas y huellas que calzan el documento en comento fueron puestas en su presencia, no le atribuye el carácter de haber sido otorgado ante dicho fedatario, en virtud de que de lo único que hace fe, es que ante él se presentó un contrato privado, pero no que ese acto haya sido autorizado por aquél.”⁶¹

Además, también es importante aclarar que la importancia de la ratificación radica en que sólo a partir de dicho acto el contrato privado tendrá una fecha cierta ante terceros, lo cual, se desprende de la siguiente tesis:

⁶¹ IUS 2000. Novena Época, Instancia: Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito, Fuente: Semanario Judicial, de la Federación y su Gaceta, Tomo: VII, Marzo de 1998, Tesis: XX.1o.157 C, Página: 779.

"INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO, INEFICACIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA INCIERTA, PARA ACREDITARLO. Si bien en términos del artículo 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles, los documentos privados no objetados en juicio hacen prueba plena, esta regla, no es aplicable en tratándose de documentos privados en los que se hace constar un acto traslativo de dominio, los cuales, para tener eficacia probatoria y surtir efectos contra terceros requieren de ser de fecha cierta, lo que este Supremo Tribunal ha estimado ocurre a partir del día en que se celebran ante fedatario público o funcionario autorizado, o son inscritos en el Registro Público de la Propiedad de su ubicación, o bien, a partir de la muerte de cualquiera de los firmantes; por lo que es dable concluir, que con esa clase de documentos no debe tenerse por acreditado el interés jurídico del quejoso que lo legitime para acudir al juicio de amparo, pues la circunstancia de ser de fecha incierta, imposibilita determinar si todo reclamo que sobre esos bienes realicen terceros, es derivado de actos anteriores o posteriores a la adquisición del bien litigioso, garantizándose de esta manera, la legalidad y certeza jurídica que debe imperar en este tipo de operaciones y evitando que el juicio de amparo sea utilizado con fines desleales."⁶²

1.2. ANTE EL JUEZ COMPETENTE

Para estar en posibilidad de determinar quién es el Juez competente, primeramente, es necesario establecer que se entiende por Competencia.

Competencia. Deriva de la voz latina *competentia*, (*competens, entis*), "relación proposición, aptitud, apto, competente, conveniencia"⁶³.

⁶² IUS 2000. Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: X, Diciembre de 1999, Tesis: 1a./J. 46/99, Página: 78.

⁶³ *Op. Cit.*, Diccionario Jurídico Mexicano, Pág. 542.

En sentido jurídico se alude a una idoneidad atribuida a un órgano de autoridad para conocer o llevar a cabo determinadas funciones o actos jurídicos. En este orden de ideas, cuando nos referimos a la tarea de juzgamiento atribuida a los órganos judiciales, es necesario considerar que existe un sistema de turno judicial, por medio del cual el demandante debe presentar el escrito por el cual inicia un procedimiento ante la Oficialía de Partes común de los juzgados de la rama de que se trate, para que ésta lo turne al juzgado que corresponda.

El artículo 144 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que la competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio, mismos que la doctrina distingue como criterios y que se definen como sigue:

- **Materia.-** Este criterio de distribución del quehacer judicial toma en consideración la creciente necesidad de conocimientos especializados respecto a las normas sustantivas que tutelan los intereses jurídicos involucrados en el debate sujeto a juzgamiento, por tanto, se instaura en razón de la naturaleza jurídica del conflicto planteado. Así existen órganos que conocen de materia civil, familiar, penal, constitucional, administrativa, laboral, agraria, fiscal, etc.
- **Territorio.** Este criterio no se limita al ámbito terrestre, sino que abarca el suelo, la superficie terrestre, una columna del espacio aéreo hasta los límites que los recientes descubrimientos astronáuticos recomienden. En el ámbito internacional abarca otras instituciones como el mar jurisdiccional, la plataforma continental, el zócalo submarino, etc. Pero en apego al principio de extraterritorialidad se extiende al espacio que ocupan las embajadas, las legaciones ubicadas en el extranjero, así como el de las naves y aeronaves nacionales.

En nuestro país la división territorial de la competencia obedece a una organización constitucional que establece autoridades y normas de carácter Federal y Estatal.

- **Cuantía.** Tanto el orden Federal como el Local se regula por las Leyes Orgánicas del Poder Judicial y la determinación de la competencia obedecerá a la cuantía que se determine para el acto reclamado, esto es, los juicios se suelen clasificar *“en de mayor, menor y mínima cuantía, de acuerdo al valor pecuniario”*⁶⁴, aunque el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal sólo distingue entre juicios de mayor cuantía y de mínima cuantía.
- **Grado.** Este se refiere al lugar que ocupa un órgano jurisdiccional en el orden jerárquico de la Administración de Justicia, es decir, se emplea la palabra grado como sinónimo de instancia.

1.2.1 FUNDAMENTO LEGAL

Tomando en cuenta que toda demanda debe formularse ante el juez competente y que la competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio, para fines de establecer quien es el Juez competente para ratificar la firma de los contratantes que intervienen en las enajenaciones que contempla el artículo 2317 del Código Civil, primeramente, es necesario reseñar que la reglas para la fijación de dicha competencia las establece ordenadamente el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal⁶⁵ en su artículo 156, como sigue:

Art. 156. Es juez competente:

- I. *“El del lugar que el deudor haya designado para ser requerido judicialmente de pago;*
- II. *El del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación. Tanto en este caso como en el anterior, surte el fuero no sólo*

⁶⁴ OVALLE FABELA, José, “Derecho Procesal Civil”, 8va. Edición, Editorial Oxford, México, 2001, Pág. 44.

⁶⁵ CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL., Editorial Sista, México, 2002.

para la ejecución o cumplimiento del contrato, sino para la rescisión o nulidad;

III. El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre inmuebles. Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles;

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

V. En los juicios hereditarios, el juez en cuya jurisdicción haya tenido su último domicilio el autor de la herencia; a falta de ese domicilio lo será el de la ubicación de los bienes raíces que forman la herencia; y a falta de domicilio y bienes raíces, el del lugar del fallecimiento del autor de la herencia. Lo mismo se observará en casos de ausencia;

VI. Aquel en cuyo territorio radica un juicio sucesorio para conocer:

a) De las acciones de petición de la herencia;

b) De las acciones contra la sucesión antes de la partición y adjudicación de los bienes;

c) De las acciones de nulidad, rescisión y evicción de la partición hereditaria;

VII. En los concursos de acreedores el juez del domicilio del deudor;

VIII. En los actos de jurisdicción voluntaria, el del domicilio del que promueve, pero si se tratare de bienes raíces, lo será el del lugar en donde estén ubicados;

IX. En los negocios relativos a la tutela de los menores e incapacitados, el juez de la residencia de éstos, para la designación del tutor, y en los demás casos el del domicilio de éste;

X. En los negocios relativos a suplir el consentimiento de quien ejerce la patria potestad o impedimentos para contraer matrimonio, el del lugar donde se hayan presentado los pretendientes;

XI. Para decidir las diferencias conyugales y los juicios de nulidad del matrimonio, lo es el del domicilio conyugal;

XII. En los juicios de divorcio, el tribunal del domicilio conyugal, y en caso de abandono de hogar, el del domicilio del cónyuge abandonado;

XIII. En los juicios de alimentos, el domicilio del actor o del demandado, a elección del primero”.

Pero es el artículo 158 de dicho Código el que, en complemento a lo expuesto, señala que *“en las contiendas sobre propiedad o posesión de un inmueble, la competencia se determinará por el valor que tenga. Si se trata de usufructo o derechos reales sobre inmuebles, por el valor de la cosa misma...”*.

Con relación al artículo transcrito anteriormente, el Título Especial del mismo Código denominado “De la Justicia de Paz”, establece en su artículo 2º, que en materia civil, conocerán los jueces de paz de los *“juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre los bienes inmuebles ubicados dentro de su jurisdicción y que tengan un valor de hasta tres mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal y en los demás negocios de jurisdicción contenciosa común o concurrente cuyo monto no exceda de mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, cantidades las anteriores que se actualizarán anualmente como lo dispone el artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal...”*⁶⁶.

El juicio que en materia civil debe seguirse, ante los juzgados de paz del Distrito Federal es conocido como de “mínima cuantía”, que se caracteriza porque en él *“se tramitan demandas civiles patrimoniales cuyo valor económico no exceda de las cantidades que se determinen con base en lo que dispone el artículo 71, fracción I de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal”*.⁶⁷

El mencionado artículo 71 fracción I, prevé que los juzgados de paz en materia civil conocerán de juicios sobre propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles, que

⁶⁶ *Op. Cit.* OVALLE FABELA, José. Pág. 169.

⁶⁷ *Ibidem.* Pág. 319.

tengan un valor hasta de sesenta mil pesos, y de los demás juicios civiles cuyo monto no exceda de veinte mil pesos, previendo que éstas cantidades se deben actualizar cada año, con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor que el Banco de México determine.

No obstante lo anterior, y en atención a la contradicción que existe entre el citado artículo 70 fracción I de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y el 2 del Título Especial del Código de Procedimientos Civiles de Distrito Federal, mediante Acuerdo 9-149/98 emitido el 9 de diciembre de 1998, el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal actualizó las cantidades a que hace referencia el citado artículo 71 fracción I, para limitar la cuantía máxima a \$134,000.00, para los juicios sobre propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles, y \$45,000.00, para los demás juicios.

Por lo expuesto, y tomando en consideración que el artículo objeto de la propuesta es el 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, que únicamente es aplicable dentro del mismo Distrito y que la cantidad base para la aplicación del mismo es el equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, concluimos que, en su caso, el Juez competente para ratificar las firmas de los contratantes a que se refiere el artículo citado, será uno de Paz, circunscrito al Distrito Federal.

Ahora bien, el procedimiento ante los juzgados de paz se rige por el principio de libertad de formas establecido en el artículo 41 del citado Título Especial del Código de Procedimientos señalado, y en teoría la *“forma predominantemente oral del juicio de mínima cuantía se extiende no sólo a las fases probatoria y de alegatos, las cuales se deben desarrollar en una audiencia, sino también a la demanda, que puede ser formulada verbalmente o por escrito, y a la sentencia, la cual debe ser pronunciada por el juez en la misma audiencia de pruebas y alegatos”*⁶⁸; no obstante lo anterior, en la práctica lo usual es que las partes presenten sus demandas por

⁶⁸ *Ibidem*. Pág. 322.

escrito, y que la audiencia se divida en dos partes, una para dar contestación a la demanda (ya sea en forma oral o escrita), y la otra probatoria y de alegatos.

1.3 ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

El Registro Público de la Propiedad, en su acepción jurídica, es la institución de la adecuada publicidad de existencia y estado de los derechos reales, que tiende a dar el efecto de la seguridad en el tráfico de estos derechos.

Desde el punto de vista doctrinal podemos identificarlo como *"...una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico sobre bienes muebles, limitaciones y gravámenes a que están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: asociaciones y sociedades civiles"*.⁶⁹

En el Distrito Federal, dicha institución depende del ejecutivo local, quien la dirige por conducto de un Director General que es el depositario de la fe registral.

Según el artículo 1° del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, dicho Registro *"...es la Institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros"*.⁷⁰

Tal publicidad se logra a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales, de tal forma que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen las inscripciones o anotaciones.

⁶⁹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Registral", 5ª. edición, Editorial Porrúa, México, 1995, Pág. 61.

⁷⁰ AGENDA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, (Compendio de leyes, reglamentos y otras disposiciones conexas sobre la materia), Ediciones Fiscales ISEF, México, 2002.

De acuerdo a lo anterior, debe inferirse que cualquier persona está en posibilidad de conocer el estado verdadero de la propiedad con todos sus antecedentes, transmisión o modificación.

A efecto de proporcionar la seguridad y defensa a los intereses legítimos, que en el orden privado demanda el tráfico de inmuebles, el Distrito Federal cuenta con un organismo encargado de tal función: el Registro Público de la Propiedad, que por medio de las inscripciones y anotaciones permite conocer el estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.

Por registro debemos entender la anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa, por lo que también pudiera aludirse con éste término, al libro o libros donde se llevan las anotaciones; sin embargo en este subtítulo al referimos al Registro o al Registro Público, aludiremos al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Cabe señalar que aún cuando en el presente subtítulo únicamente nos referiremos al Registro Inmobiliario (a fin de exponer lo conveniente para la investigación de que se trata), dentro del sistema registral que lleva el Registro Público, también se contempla un Registro Mobiliario y otro de Personas Morales.

En síntesis, el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es una institución que depende del poder Ejecutivo Local, destinada a hacer constar por medio de la inscripción de los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; así como los documentos relativos a contratos o actos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales, como la constitución del patrimonio familiar, las fundaciones de beneficencia privada y en general los títulos que la ley ordena que sean registrados.

Al respecto, encontramos el criterio judicial que a continuación transcribimos, en el que se confirma la función y efectos del Registro Público:

“REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO. EFECTOS DE LAS ANOTACIONES MARGINALES. La anotación marginal ordenada por el juez de origen al registrador público de la propiedad y del comercio, sobre los lotes de terreno materia del litigio, a petición del actor, no infringe garantías, toda vez que dicha determinación no implica modificación alguna de los derechos del propietario, pues dicho acto únicamente es declarativo y no constitutivo, es decir, los derechos provienen del acto jurídico declarado mas no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad al acto para poner de manifiesto la condición de los inmuebles en cuanto a sus modificaciones o mutaciones, desmembramiento, gravámenes y restricciones que limitan su valor y circulación, y así, evitar fraudes y abusos provenientes de ocultaciones, e imprimir seguridad a los hechos y actos jurídicos en lo que atañe a las partes y a terceros, pero sin que se modifique de alguna forma los derechos del propietario.”⁷¹

1.3.1 ANTECEDENTES Y REFERENCIAS LEGALES

El principal objetivo del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal es brindar a los bienes inmuebles un régimen jurídico de publicidad y seguridad, que permita conocer su historia y situación jurídica al momento de adquirir el dominio, constituir gravámenes o constituir demás derechos reales sobre los mismos. Dicho objetivo nos permite entender la importancia que tiene el Registro para brindar plena eficacia a los convenios cuyo objeto de modificación, transmisión, creación o extinción, son los bienes inmuebles.

La inminente rapidez en las ventas de bienes inmuebles creó la necesidad de determinar en forma precisa quién era el verdadero propietario de un inmueble, razón por la cual, a través del tiempo se fueron creando diversas legislaciones y

⁷¹ IUS 2000. Octava Época, Instancia: Tercer Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: VI, Segunda Parte-2, Julio a Diciembre de 1990, Página: 637.

procedimientos respecto a los derechos sobre inmuebles y gravámenes, hasta que dichas disposiciones fueron recopilándose para formar los sistemas registrales.

Los Sistemas Registrales por lo que se refiere a los efectos de la inscripción, se clasifican en tres: el germánico; el francés y el australiano, teniendo en común cada uno de ellos, el propósito de brindar publicidad y seguridad a la propiedad inmobiliaria y proteger a quien de buena fe se atiene razonablemente a la apariencia jurídica de la situación de los bienes raíces.

El sistema germánico señala que *“el régimen de la propiedad inmueble es completamente distinto al régimen de la propiedad mueble, dado que los bienes raíces son parte del territorio que es uno de los elementos constitutivos del Estado y por esta razón las relaciones jurídicas sobre bienes inmuebles tienen un carácter público, que obligan al Estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial.”*⁷² Se caracteriza porque el Registro Inmobiliario está a cargo de los tribunales judiciales y porque existe una relación muy estrecha entre éste y el catastro. Se conoce también como sistema constitutivo, porque el derecho real nace con el contrato o acto jurídico, pero para su perfección es obligatoria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Por su parte, en el sistema francés, el Registro Público de la Propiedad está a cargo de una oficina administrativa, que no tiene relación estrecha con el catastro no distingue entre el régimen de la propiedad inmueble y el de la propiedad mueble, porque ambos pertenecen al derecho privado, además los derechos reales se adquieren por el sólo consentimiento, es decir por acuerdo extrarregistral, (por ello también es conocido como sistema declarativo) y las inscripciones se llevan a cabo en libros y por orden cronológico. De lo expuesto se desprende que sólo se inscribe si se desea que el contrato acto jurídico surta efectos frente a terceros.

⁷² SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, “DE LOS CONTRATOS CIVILES”, 10ma. Edición, Editorial Porrúa, México, 1989, Pág. 534.

En el sistema australiano también conocido como sustantivo, que se inspiró en el germánico, la inscripción es inicialmente potestativa, porque el propietario es libre de inmatricular o no su finca, pero una vez hecha la inmatriculación, en lo sucesivo todas las operaciones jurídicas de la misma quedan sujetas al registro, por lo tanto en adelante, la inscripción será un elemento de existencia para la adquisición de bienes inmuebles y a diferencia del francés, no es el contrato el que da nacimiento al derecho real, sino la inscripción que se hace sobre el certificado del título y de la cual queda un registro en un folio real.

En sentido estricto, el Registro Público de la Propiedad se implantó en México en el año de 1871 y desde entonces hasta la fecha, según el jurista Sánchez Meda,⁷³ han existido dos sistemas registrales que han seguido los lineamientos generales irrazados en la legislación española, el primero operó desde 1871 hasta 1979, y el segundo desde 1979 hasta la fecha; sin embargo, ambos sistemas adoptaron el efecto declarativo para la inscripción registral, que es propio del sistema francés, así como la separación del Catastro y del Registro Público de la Propiedad, y la dependencia de este de la autoridad administrativa y no de los tribunales judiciales, pero con cierta aproximación al régimen inmobiliario germánico de protección al tercero adquirente de buena fe.

La diferencia radical entre los dos sistemas que caracterizan la legislación mexicana, radica en el modo de llevar a cabo las inscripciones, puesto que en el primero estas se llevaban a cabo mediante libros numerados, foliados y seriados, mientras que en el segundo, que rige desde 1979, se lleva mediante folios dispersos, conocidos como folios reales, aunque dicho nombre no significa que la legislación mexicana haya adoptado el sistema germánico o el australiano que se caracterizan por la adopción del "folio real" para dar efectos constitutivos a la inscripción.

⁷³ *Ibidem*. Pág. 538.

Una alusión al sistema declarativo adoptado por México la encontramos en la siguiente Jurisprudencia:

“COMRAVENTA, LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS DE. La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no constituye un elemento esencial de validez en los contratos de compraventa ni en los actos solemnes como los testamentos, a virtud de los cuales se opera el traslado de dominio de un bien determinado, porque como lo sostiene la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en diversas ejecutorias entre las que puede citarse la pronunciada en el diverso amparo número 9643/949/1a, promovido por Felipa Vélez Fuentes, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad según la legislación mexicana, no significa traslación de dominio como acontece en Alemania y en Suiza, donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, siendo en México puramente declarativa, ya que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es mas que la declaración de lo que se realizó en ese acto.”⁷⁴

El establecimiento del folio real facilitó la *“inscripción de fincas en el folio y no de títulos como se venía haciendo, de tal suerte que en un solo documento se puede conocer la situación de la finca, quién es el titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas”*.⁷⁵

Existen cuatro clases de folios: el real de inmuebles; el real de muebles; el folio de personas morales (conocido como mercantil), y el auxiliar. No obstante, lo anterior, para efectos la presente propuesta únicamente detallaremos algunas de las cuestiones más relevantes respecto a los folios reales de inmuebles, dado que en estos, se inscribirá lo relacionado con las enajenaciones de bienes inmuebles.

⁷⁴ IUS 2000. Novena Época, Instancia: Segundo Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: II, Agosto de 1995, Tesis: VI.2o. J/24, Página: 306.

⁷⁵ *Op. Cit.* PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. “Derecho Registral”. Pág. 53.

En el folio real se llevan a cabo tres clases de asientos, respectivamente, en una primera parte, las inscripciones de propiedad o posesión; en una segunda las inscripciones de gravámenes y limitaciones al dominio; y en la tercera parte las inscripciones preventivas. Con la característica de que todos los asientos deberán ir firmados por el Registrador y expresar la fecha en que se practiquen, así como el día y número del asiento de presentación.

Dentro de las anotaciones de propiedad o posesión que se pueden inscribir en el mencionado Registro, se encuentran las siguientes:

- I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II. La constitución del patrimonio familiar;
- III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles con duración mayor a seis años, o aquellos en que se anticipen rentas por mas de tres años; y
- IV. La inmatriculación que es la inscripción de la propiedad o posesión en el Registro, de un inmueble que carece de antecedentes registrales. Ésta puede ser judicial (emitida por el Juez competente) o administrativa (emitida por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad).

Toda inscripción que se haga en los folios de bienes inmuebles deberá expresar los datos señalados en el artículo 3061 del Código Civil para el Distrito Federal, entre los que se encuentran: la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción; la naturaleza extensión y condiciones del derecho de que se trate; el valor de los bienes o derechos de que se trate (que deberá estar sustentado en un avalúo practicado por un perito valuador autorizado); en caso de hipotecas, la obligación garantizada, su importe o la cantidad máxima a garantizar, su plazo, etc.; los nombres de la persona a cuyo favor se haga la inscripción, incluyendo los datos generales de dichas personas.

Debemos aclarar que previa inscripción de información judicial o administrativa de dominio, deberá cuidarse que se esté en cumplimiento de los programas de desarrollo urbano, de las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por autoridad competente, o bien que se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, porque de lo contrario dichas inscripciones no se inscribirán, de conformidad con el artículo 3058 del señalado Código Civil.

El cumplimiento de los programas de desarrollo urbano a que se refiere el párrafo anterior, lo podemos constatar obteniendo un certificado de zonificación, en el que la autoridad competente, manifiesta el tipo de uso permitido para cada inmueble, y que tipo de terreno de que se trata, de acuerdo a dichos programas de desarrollo en el Distrito Federal. El citado certificado de zonificación tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición.

Ahora bien, para que se pueda inscribir o anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que lo otorgó o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, por lo que el solicitante de la inscripción deberá acompañar al documento inscribible un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes que previamente se debe solicitar ante el mismo Registro, para efectos de acreditar que la persona que enajena es la propietaria del inmueble, que dicho inmueble se encuentra matriculado, que el mismo bien no tiene gravámenes (hipotecas, fideicomisos, embargos o anotaciones preventivas de demandas o de estar en curso el otorgamiento de alguna escritura ante algún Notario) y que ya se había dado aviso al Registro del acto jurídico que se pretendía constituir sobre el inmueble. Cabe prevenir que el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, tiene vigencia de 30 días a partir de su expedición, por lo que deberá cuidarse que al momento de celebrarse el acto jurídico que conste en el documento inscribible, dicho certificado esté vigente.

En virtud de que *“sólo pueden inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y forma,”*⁷⁶ previo ingreso del documento registrable que cumpla con los requisitos de fondo exigidos por la legislación aplicable, debe cuidarse también, el cumplimiento de obligaciones fiscales y administrativas relacionadas con el acto jurídico asentado en dicho documento, lo anterior, a fin de que el registrador califique el documento aprobando su inscripción, con apego al artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad⁷⁷ que establece las atribuciones de los registradores como sigue:

- 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 aplicables, así como con las instrucciones que les trasmita el Director General.”*

Por otra parte, resulta de suma importancia mencionar las bases o directrices que rigen el procedimiento registral de la propiedad se sintetizan en los siguientes principios:

- **Publicidad.-** Es el principio registral por excelencia que se traduce en el derecho que tiene toda persona para enterarse de lo inscrito en el Registro de

⁷⁶ *Op. Cit.*, PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, “Derecho Registral”, Pág. 90.

⁷⁷ AGENDA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, (Compendio de leyes, reglamentos y otras disposiciones conexas sobre la materia), Ediciones Fiscales ISEF, México, 2002.

la Propiedad, en observancia de dicho principio, es Público. Lo anterior, se sustenta en el artículo 3001 del Código Civil, que señala la obligación para los encargados de la oficina, de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del registro y de los documentos relacionados con las inscripciones.

- Oponibilidad o Inscripción.- En virtud de que el sistema registral mexicano es declarativo, los derechos reales y personales se adquieren extrarregistralmente por el mero acuerdo de voluntades entre las partes contratantes o por actos de autoridad y la determinación específica de la cosa objeto del derecho; sin embargo, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es necesaria (no obligatoria) para que el derecho inscrito sea oponible y produzca efectos en perjuicio de terceros. (Art. 3007 del Código Civil).

Dicha inscripción es únicamente de documentos, como lo establece el artículo 3005 del Código en consulta, cuyo texto es:

“Artículo 3005.- Sólo se registrarán:

- I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;*
- II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;*
- III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo.”*

- **Especialidad o Determinación.-** En observancia a dicho principio, en cada inscripción se deberá anotar con precisión cada uno de los datos característicos del bien inscrito, que sirvan para identificarlo individualmente, la naturaleza del derecho inscrito y sus circunstancias particulares, los nombres y demás datos generales de las personas físicas que hayan intervenido como causante o causahabientes, la naturaleza del hecho o acto jurídico que motiva la inscripción y los datos individuales del documento inscrito. (Art. 3070 del Código Civil)

- **Fe Pública Registral.-** Este principio tiene como contenido considerar que lo inscrito en el Registro Público de la Propiedad es la verdad histórica y formal respecto del bien o derecho registrado y que por tanto, el titular que registra está legitimado registralmente para enajenar o gravar ese derecho. También da origen a la buena fe registral, que es la confianza que todo tercero puede tener en los datos objetivos que aparecen en el registro, por ser coincidentes con la precitada verdad histórica.

- **Consentimiento.-** Un asiento no puede ser corregido, modificado o cancelado, sino con la autorización del titular del derecho inscrito, salvo que se haga en cumplimiento de una orden de autoridad competente. La autorización puede ser expresa o tácita, esta última se da cuando el derecho registrado es enajenado, limitado o gravado por un acto jurídico realizado por el titular registral, pues el hecho de firmar el documento que contiene ese acto, significa que autoriza la cancelación o la modificación del asiento registral en que aparece inscrito su derecho. (Art. 3030 del Código Civil)

- **Tracto Sucesivo.-** El registro debe contener la historia ininterrumpida del derecho inscrito, de tal suerte que la nueva inscripción que se realice sea causa de cancelación de la anterior, además esta cancelación no puede efectuarse en tanto no sea el antecedente inmediato de la nueva inscripción. El cumplimiento estricto de este principio trae como consecuencia que las

inscripciones estén eslabonadas cronológicamente y que por tanto, un mismo derecho sobre el mismo bien, no pueda aparecer registrado simultáneamente a favor de dos personas, salvo cuando se trate de cotitulares del derecho.

- **Prioridad.-** Sólo puede concebirse este principio por la posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos: (a) Porque se trata de dos derechos cuya coexistencia sea imposible (como dos ventas de la misma cosa), o bien (b) que se trate de derechos que aunque pueden coexistir exijan un supuesto diferente (como la existencia de dos hipotecas sobre la misma cosa). En atención a la contradicción este principio sustenta que se deberá reconocer en primer lugar el derecho del primero que ingresa el documento respectivo a la oficina del Registro Público de la Propiedad, tomando en consideración en su caso, la hora de presentación y el orden numérico correspondiente.
- **Rogación.-** El Registro Público de la Propiedad no está facultado para actuar de oficio, por lo que dicho principio consiste en la necesidad de que el particular interesado, el fedatario que haya intervenido en la formalización del acto jurídico respectivo, o la autoridad judicial o administrativa correspondiente, solicite u ordene en su caso, la inscripción que considere procedente. (Art. 3018 del Código Civil)
- **Legalidad.-** Este principio acepta como verdad incontrovertible que el objeto del Registro Público de la Propiedad es otorgar seguridad jurídica a quienes adquieren derechos sobre los bienes incorporados a esa Institución, evitando con ello ilícitos de graves consecuencias jurídicas y económicas. Para lograr esta seguridad, es necesario que el registrador efectúe bajo su estricta responsabilidad, un análisis jurídico del documento que se pretende inscribir, a fin de resolver si procede el registro solicitado o bien si debe suspenderse o denegarse, según se desprenda de su forma y de su contenido.

2. SUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL PÁRRAFO SEGUNDO

El párrafo segundo del artículo objeto del estudio que regula los contratos por los que el Gobierno del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por la cantidad que resulte de multiplicar trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, establece que estos podrán otorgarse en documento privado sin los requerimientos de testigos o de ratificación de firmas que señala el párrafo primero del mismo artículo, lo cual se justifica en el criterio simplificador de formalidades que inicialmente motivo al legislador del Código Civil de 1928, y con el objeto de favorecer la formación del llamado patrimonio familiar administrativo que es el constituido con bienes raíces que el Gobierno vende a precios módicos, para proporcionar a personas de escasos recursos un hogar modesto, pero seguro, que por lo reducido de sus ingresos resultaría imposible de adquirir en condiciones normales de venta.

El artículo 735 del Código Civil prevé que con el objeto de favorecer la formación del patrimonio de familia, se venderán las propiedades raíces que se indican:

- I. "Los terrenos pertenecientes al Gobierno del Distrito Federal que no estén destinados a un servicio público ni sean de uso común;*
- II. Los terrenos que el Gobierno adquiera por expropiación, de acuerdo con el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y*
- III. Los terrenos que el Gobierno adquiera para dedicarlos a la formación del patrimonio de las familias que cuenten con pocos recursos."*

Respecto a la supresión del requisito de los testigos y ratificación de firmas, conviene expresar que la misma se justifica a partir de la intervención del Gobierno del Distrito Federal como parte vendedora, en ejercicio de sus funciones, porque en tal supuesto, se entenderá que el documento auténtico en el que se hace constar el acto jurídico de que se trate, es un documento público, y con apego a lo señalado por el

artículo 328 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, *"los documentos públicos expedidos por autoridades federales o funcionarios de los Estados, harán fe en el Distrito Federal sin necesidad de legalización"*.

2.1 EL PATRIMONIO FAMILIAR Y SU IMPORTANCIA

Al reseñar los antecedentes del patrimonio en México, el jurista Chávez Ascencio menciona, que en la época precortesiana *"la propiedad de la tierra se dividía entre el rey, la nobleza, la clase sacerdotal y el pueblo. Para este se creó la parcela familiar que se adscribía a cada una de las familias habitantes en un barrio (calpulli) determinado"*⁷⁸. Dichas parcelas tenían un gravamen consistente en pagar un canon de maíz y algunos productos agrícolas que debía hacer la familia al cacique del lugar. La familia podía perder el disfrute de la tierra en caso de abandonar el *calpulli*. El régimen de comunidad descrito fue adoptado durante la época virreinal.

En cuanto al marco legal que sustenta la figura jurídica del patrimonio familiar, es importante señalar, que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos⁷⁹ establece en su artículo 27, fracción XVII, párrafo tercero que *"Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni gravamen ninguno"* y en su similar 123, fracción XXVIII, que *"Las leyes determinarán los bienes que constituyan el patrimonio de la familia, bienes que serán inalienables, no podrán sujetarse a gravámenes reales ni embargos, y serán transmisibles a título de herencia con simplificación de las formalidades de los juicios sucesorios"*.

De lo anterior se desprende que se trata de un régimen excepcional que por tanto, sustrae de la prenda general a los acreedores y de la libre disposición al propietario. En tal virtud, el Código Civil prevé que sólo se podrá constituir un patrimonio familiar,

⁷⁸ CHÁVEZ ASCENCIO, Manuel, "La Familia en el Derecho", 4a. edición, Editorial Porrúa, México, 1999, Pág. 464.

⁷⁹ AGENDA DE AMPARO 2002, (Compendio de Leyes, Reglamentos y Disposiciones Conexas sobre la Materia), Ediciones Fiscales ISEF.

para cada familia, porque lo contrario desvirtuaría las razones para las que dicha institución fue creada.

Por su parte el artículo 544 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal,⁸⁰ establece que quedan exceptuados de embargo entre otros: *"I. Los bienes que constituyen el patrimonio de familia desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en los términos establecidos por el Código Civil. ..."*, que al efecto establece en su artículo 723 que:

".....El patrimonio familiar puede incluir la casa-habitación y el mobiliario de uso doméstico y cotidiano; una parcela cultivable o los giros industriales y comerciales cuya explotación se haga entre los miembros de la familia; así como los utensilios propios de su actividad, siempre y cuando no exceda su valor, de la cantidad máxima fijada por este ordenamiento."⁸¹

Como breve paréntesis, conviene mencionar que ya desde tiempos muy remotos, el derecho romano antiguo, consideraba como patrimonio familiar *"los terrenos en el suelo de Italia..., con sus servidumbres rústicas, los esclavos y los animales que sirven para ser montados o tirar de un carro o de un arado"*.⁸²

La institución del patrimonio familiar se creó para la protección de la familia, buscando el fortalecimiento económico de esta célula primordial y básica de la sociedad, que en algún tiempo la doctrina consideraba integrada, *"exclusivamente por los parientes consanguíneos (excepcionalmente puede comprender al hijo adoptivo), pero aún dentro de los mismos existe una limitación,... porque en sentido amplio, "comprende en general a todos los que descienden de un antepasado*

⁸⁰ AGENDA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, (Compendio de leyes, reglamentos y otras disposiciones conexas sobre la materia), Ediciones Fiscales ISEF, México, 2002.

⁸¹ *Idem.*

⁸² D'ORS, "Derecho Privado Romano", 8ª edición, Ediciones Universidad de Navarra, S.A. Pamplona, España, 199, Pág. 179.

*común,... y en sentido estricto, "comprende en realidad sólo a padres e hijos, entre tanto éstos no se casen y constituyan una nueva familia".*⁸³

Actualmente, el Código Civil para el Distrito Federal, reconoce que una familia se constituye "...por personas vinculadas por lazos de matrimonio, parentesco o concubinato"⁸⁴, respecto de lo cual cabe señalar que el parentesco, según el artículo 292 del aludido Ordenamiento, puede ser de consanguinidad, afinidad y civil.

La concepción de familia que se desprende de lo anteriormente expuesto, se refleja en el artículo 724 del mismo Código que señala:

"Pueden constituir el patrimonio familiar la madre, el padre o ambos, la concubina, el concubino o ambos, la madre soltera o el padre soltero, las abuelas, los abuelos, las hijas y los hijos o cualquier persona que quiera constituirlo para proteger jurídica y económicamente a su familia".

Los beneficiarios de los bienes afectos al patrimonio familiar, nombrarán por mayoría un representante común que gestionará todo lo que al patrimonio se refiere, en sus relaciones ante terceros, toda vez que cada miembro de la familia beneficiaria se considera copropietario del patrimonio y es precisamente el número de miembros lo que determina el porcentaje de copropiedad.

El patrimonio familiar "*esta destinado a asegurar la prosperidad económica de la familia,...*" protegiéndola contra aquellas "*adversidades o también contra la poca prudencia de quien debería tener entrañable como ninguna otra cosa la suerte económica de dicha familia*".⁸⁵

⁸³ ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Compendio de Derecho Civil", Tomo I, 21ª edición, Editorial Porrúa, México, 1986, Pág. 211.

⁸⁴ Artículo 138 QUINTUS de la AGENDA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, (Compendio de leyes, reglamentos y otras disposiciones conexas sobre la materia), Ediciones Fiscales ISEF, México, 2002.

⁸⁵ *Op. Cit.* ROJINA VILLEGAS, Rafael, Pág. 224.

2.1.1 DEFINICIÓN Y CLASES DE PATRIMONIO

Cabe señalar que la figura jurídica del patrimonio merece por sí misma un estudio amplio y detallado, sin embargo para efectos de evitar que se desvíe la exposición del presente proyecto, únicamente se puntualizará en aspectos básicos que servirán como referencia.

Ahora bien, para poder definir con cierta precisión la Institución del patrimonio familiar, es necesario primeramente definir al patrimonio y a su vez ligar dicha definición con las relaciones familiares.

El Maestro Antonio de Ibarrola define el patrimonio como "*el conjunto de los derechos y compromisos de una persona, aplicables en dinero*", señalando además, que dicho término proviene del latín "*patrimonium*", "*bienes que el hijo tiene heredados de su padre y abuelos*".⁸⁶

Al respecto, menciona el jurista Chávez Ascencio,⁸⁷ que el patrimonio está íntimamente unido al aspecto económico y que desde ese punto de vista se le puede considerar como el conjunto de derechos y obligaciones en su apreciación económica atribuidos a un solo titular.

El patrimonio encierra un pasivo y un activo, en el pasivo se comprenderán toda clase de bienes y en pasivo todas las obligaciones.

Para definir el patrimonio existen fundamentalmente dos teorías:

1. La Clásica Francesa, que trata del patrimonio-personalidad, y que se caracteriza porque el patrimonio siempre está en vinculación constante con la persona jurídica. Además entre sus principios sustenta que sólo las personas pueden

⁸⁶ DE IBARROLA, Antonio, "Cosas y Sucesiones", 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 1991, Pág. 41.

⁸⁷ *Op. Cit.* CHÁVEZ ASCENCIO. Pág. 467

tener un patrimonio, porque sólo ellas son sujetas de derechos y obligaciones; que toda persona necesariamente debe tener un patrimonio, que cada persona sólo tendrá un patrimonio, que el patrimonio es inseparable de la persona a quien se le atribuye, que es la prenda tácita que garantiza las deudas contraídas por la persona.

2. Teoría del Patrimonio-Afectación o Moderna. Radica en el destino que en cierto momento tengan determinados bienes, derechos y obligaciones, con relación a un fin jurídico o económico. Por lo que sostiene que una persona puede tener distintos patrimonios en razón de que puede tener distintos fines jurídicos o económicos por realizar, por lo que considera a los patrimonios como masas autónomas.

Respecto a dichas teorías, nuestro país se ha inclinado por apegarse a la teoría clásica; sin embargo, el patrimonio familiar ha sido regulado de manera autónoma y los bienes que lo integran forman una universalidad destinada a la realización de ciertos fines jurídico-económicos, por lo que consideramos muy importante la apreciación del Maestro Rojina Villegas⁸⁸ en el sentido clasificarlo como un patrimonio de afectación de conformidad con la teoría moderna.

Ahora bien, para que la familia pueda cumplir su misión de formar personas educar en la fe y participar en el desarrollo de la comunidad, requiere de ciertos elementos entre los que se encuentra en lo económico, un patrimonio, mismo que se define como se indica:

El jurista Antonio de Ibarrola, menciona que patrimonio familiar es *"el conjunto de derechos que sirven para llenar el conjunto de necesidades económicas de una familia legalmente establecida"*.⁸⁹

⁸⁸ ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Compendio de Derecho Civil", Tomo I, 21ª edición, Editorial Porrúa, México, 1986, Pág. 227

⁸⁹ *Ibidem*. Pág. 542.

En el mismo sentido, Chávez Ascencio estima que *“son varios los bienes que lo integran, incluyendo el salario o sueldos que reciba el sostén de la familia”*⁹⁰.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 723 lo define al citar que *“El patrimonio familiar es una institución de interés público, que tiene por objeto afectar uno o más bienes para proteger económicamente a la familia y sostener el hogar...”*.

La constitución del patrimonio familiar sobre la casa habitación o parcela cultivable puede hacerse con bienes del dominio particular o con bienes dominio público que para tal efecto se adquieran; lo cual tiene sustento en el artículo 832 del citado Código Civil que declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno del Distrito Federal de terrenos apropiados, con la finalidad de venderlos para la constitución del patrimonio familiar o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante un pago de renta módica.

Al respecto, es conveniente observar el siguiente criterio judicial:

“PATRIMONIO FAMILIAR. SU EXISTENCIA REQUIERE DE PREVIA APROBACION JUDICIAL. Conforme al artículo 723, fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal es objeto del patrimonio de la familia la casa habitación, pero de ahí no se puede arribar a la conclusión de que por el hecho de que un determinado bien inmueble sirva de casa habitación a la familia, éste necesariamente constituya su patrimonio, en atención a que la finalidad que se persigue con la constitución del patrimonio familiar es convertir en inalienables determinados bienes, según lo preceptúa el artículo 727 del Código Civil para el Distrito Federal, por tanto, no basta la afirmación que se haga, en el sentido de que cierto bien forma parte del patrimonio de familia, sino que se requiere el surtimiento de los requisitos previstos en los

⁹⁰ *Op. Cit.* CHÁVEZ ASCENCIO. Pág. 468.

artículos 731 y 732 del ordenamiento citado, sin los cuales no cabe aceptar la existencia del patrimonio de familia.⁹¹

En concordancia con dicha tesis, debemos aclarar que la constitución del patrimonio sobre bienes particulares es un acto unilateral que solicitará el representante de los miembros de la familia, por escrito al Juez de lo Familiar de su domicilio, designando con precisión los bienes muebles e inmuebles, de modo que puedan ser inscritos en el Registro Público. Dicha solicitud contendrá:

- Los nombres y apellidos de los miembros de la familia;
- El domicilio de la familia;
- El nombre del propietario de los bienes destinados para constituir el patrimonio familiar, así como la comprobación de su propiedad y certificado de libertad de gravámenes; y
- El valor de los bienes constitutivos del patrimonio que no deberán exceder la cantidad resultante de multiplicar el factor 10,950 por el importe de tres salarios mínimos generales diarios, vigentes en el Distrito Federal en la época de la constitución, autorizando como incremento anual, el porcentaje de inflación que en forma oficial determine el Banco de México.

Por otro lado, es importante mencionar que una vez constituido el patrimonio familiar, únicamente podrá extinguirse, de conformidad a lo señalado por el artículo 741 del Código Civil, por las siguientes razones:

- En virtud de que el derecho de los miembros de una familia para usar y disfrutar de los bienes afectos al patrimonio familiar, deriva de la obligación de dar alimentos que hacia dichos miembros tiene la persona que constituye dicho patrimonio, la primera razón por la que se puede extinguir es cuando los beneficiarios cesan de tener derecho a percibir alimentos.

⁹¹ IUS 2000. Octava Época. Instancia: Cuarto Tribunal Colegiado. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: II, Segunda Parte-2, Julio a Diciembre de 1988, Página: 377.

- Debido a que el artículo 740, establece que una vez constituido el patrimonio familiar, la familia deberá habitar la casa, explotar el comercio y la industria y cultivar la parcela, también podrá extinguirse si la familia deja de habitar por una año, sin causa justificada, la casa que debe servirle de morada, si deja de explotar el comercio o la industria, o si deja de cultivar por su cuenta la parcela afectada por el patrimonio familiar, además, consideramos que en dichos casos pudiera justificarse porque el patrimonio familiar dejaría de cumplir el objetivo para el cual se creó.
- También se extinguirá cuando la familia demuestre que hay una gran necesidad o utilidad, por la que requiere extinguirlo.
- Cuando se expropien bienes que lo forman, por causas de utilidad pública, pero con su debida indemnización.
- Cuando el patrimonio familiar se constituyó con bienes vendidos por el Gobierno del Distrito Federal, según el artículo 735 que se transcribió anteriormente, se extinguirá el patrimonio, cuando judicialmente se declara nula o rescindida la venta de esos bienes.

3. SUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL PÁRRAFO TERCERO

Según se desprende del párrafo tercero del artículo 2317 que a continuación se transcribe, el supuesto base de la transmisión de propiedad, es a través de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Distrito Federal:

“En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, los contratos que se celebren entre las partes podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.”

3.1. REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Antes de abordar el presente Subcapítulo, cabe aclarar que nos apegamos a lo expuesto por el jurista Jorge Ramón Miranda Gutiérrez,⁹² en el sentido de que cuando ordinariamente nos referimos a la regularización de la tenencia de la tierra, *“en términos jurídicos estamos aludiendo al régimen de propiedad... y lo que hay que regularizar no es precisamente la tierra, sino su indebido fraccionamiento, su correcta titularidad...”*, debiendo entender por régimen de propiedad al nacional, al privado y al social.

Ya desde el Código Civil de 1870 se niega a la propiedad el exclusivismo individual, al determinar que la propiedad es el derecho de usar y disponer de una cosa, con las limitaciones que fijen las leyes, pero dicho precepto era únicamente de carácter enunciativo, porque no se determinaban limitaciones, y debieron transcurrir muchos años, hasta que el influjo de las doctrinas socialistas permitió que se establecieran limitaciones, que fijaron a la propiedad privada una función social que beneficiara tanto al titular del derecho de propiedad, como al grupo humano del cual forma parte en poseedor de bienes, sin dejar de lado el hecho de que según nuestra Constitución, la propiedad originaria le corresponde a la Nación.

Al respecto, menciona el Maestro Burgoa que *“todo individuo tiene la obligación de cumplir en la sociedad una cierta función en razón directa al lugar que en ella ocupa. Ahora bien, al poseedor de la riqueza, por lo mismo que la posee, puede realizar un cierto trabajo que sólo a él le es posible cumplir. Sólo él puede aumentar la riqueza general haciendo valer el capital que posee, por lo que está obligado socialmente a realizar esta tarea y no será protegido por ella más que si la cumple y en la medida en que cumple”*.⁹³

⁹² SANDOVAL HERNÁNDEZ, Sergio, *Et al.*, “Curso Introductorio de Derecho Registral”, editado por el Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., México, 1991, Pág. 220.

⁹³ BURGOA O., Ignacio, “Derecho Constitucional Mexicano”, 8ª edición, Editorial Porrúa, México, 1989, Pág. 192.

Como lo mencionamos en el Capítulo I de este proyecto, el Código Civil de 1928, se caracterizó por armonizar los intereses individuales con los de la sociedad, creando así un Derecho Privado Social, adaptando sus disposiciones a las necesidades, costumbres y condiciones del país, en este orden de prioridades, la función social de la propiedad debe favorecer siempre a las clases más desprotegidas, y precisamente la regularización de la tenencia de la tierra, es un medio que puede utilizar el Estado y en este caso el Gobierno del Distrito Federal, a fin de cumplir con esa función social de la propiedad.

La necesidad de regularizar la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, es inminente y sumamente remota, por lo general deriva del crecimiento desproporcionado de la ciudad, que a su vez es consecuencia del alto índice de migración, o bien, de la falta de cultura jurídica en la población que permite la irregularidad jurídica prolongada en aquellos bienes inmuebles objeto de sucesiones intestamentarias.

El elevado incremento demográfico de la ciudad de México y la migración de los habitantes del campo a la misma, ha ocasionado entre otros problemas, irregularidad en la tenencia de la tierra, posesiones al margen de la ley, ausencia de servicios públicos, viviendas sin las condiciones mínimas satisfactorias, etc. Por lo que la regularización por sí misma es un medio tendiente a la resolución de estos problemas mediante la adopción de medidas tendientes a regularlos, así como a solucionarlos.

Es posible que los bienes sobre los cuales el Gobierno del Distrito Federal pretenda llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra, pertenezcan a dicha Entidad, para lo cual sería necesario que los mismos dejaran de pertenecer al Dominio Público o Privado de dicha Entidad, sometiéndolos a un procedimiento de desincorporación del patrimonio local.

Pero también es posible que los bienes inmuebles objeto de la regularización, pertenezcan al dominio privado de algún ciudadano, para lo cual, el Gobierno del Distrito Federal, tendría que expropiarlos por causa de utilidad pública y mediante indemnización, observando debidamente las garantías de audiencia y seguridad jurídica previstas en el artículo 14 constitucional, segundo párrafo, que menciona que:

“Nadie puede ser privado de la vida, de la libertad, o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.”⁹⁴

Y la de legalidad, prevista en el mismo Ordenamiento, artículo 16, primer párrafo, en el sentido de que:

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

La expropiación que es uno de los modos mas usuales e importantes que utiliza el Gobierno para adjudicarse bienes, esta regulada por el Derecho Público, constituye un acto administrativo desde el punto de vista orgánico, formal y material, y según el Profesor Rafael I. Martínez Morales, es *“el acto unilateral de la administración pública para adquirir bienes de los particulares, por causa de utilidad pública y mediante indemnización”⁹⁵*.

Al respecto, señala el Código Civil para Distrito Federal en su numeral 830, que *“El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y*

⁹⁴ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Editorial Porrúa, 134va. Edición, México, 2001.

⁹⁵ MARTÍNEZ MORALES, Rafael I.. “Derecho Administrativo 3er. y 4º. Cursos”, 2ª edición, Editorial Oxford University Press- Harla, México, 1997, Pág. 54.

modalidades que fijen las leyes", por lo que, en alcance a dicho precepto, el similar 831 determina que *"La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización"*.

3.1.1. INSTITUCIONES QUE REALIZAN LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Estas Instituciones tienen sus antecedentes en los siguientes Organismos:

- La "Oficina de Colonias Populares" que se creó por acuerdo del entonces Jefe de Departamento del Distrito Federal, Lic. Javier Rojo Gómez, el 13 de mayo de 1941. Dicha Oficina había figurado hasta ese año como Mesa y después la elevaron a Sección, dependía de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal y se regía por la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal que estaba vigente.
- "La Procuraduría de Colonias Populares" que se creó en el sexenio del Presidente Luis Echeverría Álvarez, ante la urgente necesidad de crear un organismo que viniera a crear las bases de regularización en el Distrito Federal en virtud de la creciente generación de asentamientos humanos irregulares, por lo cual uno de sus objetivos primordiales fue promover la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas populares.
- El "Fideurbe" fue un Fideicomiso de Interés Social creado por acuerdo del entonces Presidente Luis Echeverría Álvarez el 31 de mayo de 1973, para fomentar el desarrollo urbano de la Ciudad de México. Del que destaca que en las regularizaciones se preveían dos movimientos: primero el crear un contrato preparatorio de compraventa que se celebraba por Fideurbe con los colonos, en el que se asentaban los elementos esenciales el contrato definitivo como objeto, precio, plazo de pago y las modalidades de cada proceso de regularización, y segundo, que dicho Fideicomiso debía desarrollar un proyecto de desarrollo

urbano que incluía la lotificación para que una vez que éste se aprobara, se procediera a la protocolización de los contratos y a su inscripción. Generalmente se procedía a la escrituración cuando los colonos satisfacían la cuota de regularización que ya incluía los gastos y honorarios que la compraventa causaba.

- El Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, se creó en 1973,⁹⁶ a fin de realizar un programa nacional y prever la disponibilidad de espacios para el debido crecimiento urbanístico de las poblaciones. Dicho Comité debía proponer a entidades como el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular y el Fondo Nacional de Fomento Ejidal, la coordinación de sus actividades a fin de realizar un programa nacional para regularizar la tenencia de la tierra en los asentamientos humanos. Pero es hasta 1974, que adquiere carácter de *“Organismo Público Descentralizado de carácter técnico y social con personalidad jurídica y patrimonio propios”*.⁹⁷
- La “Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal” (CODEUR), se creó en junio de 1977⁹⁸ a partir de la liquidación del Fideurbe, como una institución desconcentrada del Departamento del Distrito Federal que vino a absorber todos los Organismos dependientes del mencionado Departamento, en materia de regularización.
- La Dirección del Área de Recursos Territoriales (DART), se creó en 1978, con la peculiaridad de que dicha Dirección dependía de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, por lo que tuvo mayores facilidades para realizar la inscripción de instrumentos que derivaban de la regularización territorial que tenía como uno de sus fines.

⁹⁶ Vid. Diario Oficial de la Federación del 20 de agosto de 1973, para referencias mayores.

⁹⁷ Diario Oficial de la Federación del 8 de noviembre de 1974, Pág. 8

⁹⁸ Vid. Diario Oficial de la Federación del 29 de junio de 1977, para referencias mayores.

Entre las Instituciones encargadas de la regularización territorial, destacan:

- A. La Dirección General de Recursos Territoriales, que surgió en el año de 1983, se transformó al año siguiente en la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT).**

Tiene como objetivos, entre otros, coadyuvar con los Delegados Políticos, Dependencias y Organismos Federales, así como con los Gobiernos Estatales y Municipales a fin de regularizar y rehabilitar las colonias y zonas urbanas populares; la ejecución de programas de regeneración urbana relacionados con la tenencia o titulación de la tierra y en general con la propiedad y posesión de inmuebles; intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados o susceptibles de ser destinados a la habitación popular o a otros fines de desarrollo urbano, etc.

- B. La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), que es un organismo público descentralizado, de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado para regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares ubicados en predios de origen ejidal, comunal y de propiedad Federal. Es producto de la transformación del Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, que se creó en 1973. No obstante que su principal finalidad es regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares ubicados en predios de origen ejidal, comunal y de propiedad federal, es importante mencionarla, en virtud de que estará en constante apoyo con la DGRT, para promover la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales para el desarrollo y la vivienda, en coordinación con el Gobierno del Distrito Federal, y en concertación con los sectores social y privado, particularmente con los núcleos agrarios a través de los procesos de expropiación y adopción del dominio pleno de predios de origen ejidal y comunal, así como la desincorporación y transmisión**

de inmuebles de la Federación, con el objeto de legalizar la propiedad a favor de sus ocupantes.

Con relación a dicha coordinación de autoridades federales y estatales, cabe señalar el siguiente criterio judicial:

“COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA. INVASIÓN DE ESFERAS POR UNA AUTORIDAD LOCAL (DELEGACIÓN DE IZTAPALAPA EN EL DISTRITO FEDERAL). La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra está constituida como un organismo público descentralizado que forma parte de la administración pública paraestatal federal. En ese carácter se considera que las autoridades de una Delegación del Distrito Federal no pueden imponerle sus ordenamientos legales, porque el organismo está sujeto a disposiciones de carácter federal y en ese orden de ideas, se plantea un conflicto de aplicación de leyes federales o locales que sólo puede ser resuelto a través de la controversia constitucional a que se refiere el artículo 105, fracción I, inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que la cuestión planteada en la demanda no constituye violación a garantías individuales del quejoso.”⁹⁹

Los instrumentos Jurídicos que conjuntamente prevén la regularización territorial en el Distrito Federal son la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

4. SUPUESTOS DE APLICACIÓN DEL PÁRRAFO CUARTO

El señalado párrafo establece que *“Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorgan con motivo de los programas de regularización de la*

⁹⁹ IUS 2000. Novena Época, Instancia: Cuarto Tribunal Colegiado en materia Administrativa del Primer Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: IX, Abril de 1999, Tesis: I.4o.A.300 A, Página: 507.

*tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los Notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo”.*¹⁰⁰

4.1 PROTOCOLO ABIERTO ESPECIAL

La palabra protocolo se utiliza para designar a todos los libros utilizados en una notaría, estos libros estarán integrados por “folios” que son aquellas hojas que constituyen la papelería oficial que el Notario usa para ejercer su función notarial.

Los folios deberán utilizarse en forma progresiva por ambas caras y se encuadernarán en libros que se integrarán por doscientos folios, sin embargo si el último instrumento que se pretenda encuadernar excede los doscientos folios, se deberá dar por terminado el libro sin incluir este instrumento.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal define el Protocolo en su artículo 76, desde dos perspectivas, una material y otra estricta o formal, como se muestra a continuación:

Desde el punto de vista material, lo define como *“el conjunto de libros formados por folios numerados y sellados en los que el notario,... asienta y autoriza las escrituras y actas que se otorguen ante su fe, con sus respectivos apéndices; así como por los libros de registro de cotejos con sus apéndices”.*

Y en sentido estricto, lo define como *“el conjunto de instrumentos públicos fuente original o matriz en los que se hacen constar las relaciones jurídicas constituidas por los interesados bajo la fe notarial”,* o como *“la colección ordenada cronológicamente de escrituras y actas autorizadas por el Notario y aquellas que no pasaron, y de sus*

¹⁰⁰ AGENDA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL., (Compendio de leyes, reglamentos y otras disposiciones conexas sobre la materia), Ediciones Fiscales ISEF, México, 2002.

respectivos apéndices, conforme a una periodicidad, procedimiento y formalidades reglados en esta ley...".

Este Protocolo también es conocido como "Protocolo Abierto", porque lo forman folios encuadernables con número progresivo de instrumentos y libros y es el único establecido en la vigente Ley; sin embargo, existe otro Protocolo Especial regulado en la Ley General de Bienes Nacionales que aun cuando no está descrito en la Ley del Notariado para el Distrito Federal, debe ser utilizado por los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal.

En el Protocolo Especial los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal harán constar las adquisiciones o enajenaciones a título gratuito u oneroso de aquellos bienes inmuebles propiedad del Gobierno Federal o de los que formen parte del patrimonio de los organismos descentralizados que sean de dominio público, previa autorización mediante Decreto del Ejecutivo Federal.

Los nombramientos de los Notarios del Patrimonio Inmueble Federal se realizarán por la Secretaría de Desarrollo Social, con apego a la citada Ley General de Bienes Nacionales (LGBN).

Los límites de la actuación del Notario en este tipo de enajenaciones y adquisiciones, se establecen en el artículo 74 de la LGBN que señala:

Art. 74.- "No se requerirá la intervención del notario en los casos siguientes:

- I. Donaciones que se efectúen en favor del Gobierno Federal;*
- II. Donaciones que efectúe el Gobierno Federal en a favor de los gobiernos estatales y municipales;*
- III. Enajenaciones que realicen las entidades paraestatales a personas de escasos recursos para resolver necesidades de vivienda de interés social;*

- IV. Donaciones que realicen los gobiernos de los Estados o de los Municipios a favor de entidades de la Administración Pública Federal, para la prestación de servicios públicos a su cargo*
- V. Donaciones que efectúe el Gobierno Federal a favor de entidades paraestatales, y*
- VI. Adquisiciones y enajenaciones a título oneroso que realice el Gobierno Federal con las entidades paraestatales...*

En los casos a que se refieren las fracciones I, II, V y VI, el documento que consigne el contrato respectivo tendrá el carácter de escritura pública. En los casos a que se refiere la fracción III, se requerirá que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología¹⁰¹ autorice los contratos respectivos para que estos adquieran el carácter de escritura pública."

En este tipo de actuaciones notariales la Secretaría de Desarrollo Social tomando como base el arancel que establezca los honorarios de los Notarios, determinará el porcentaje de reducción de tales honorarios, tomando en cuenta el uso público o interés social al que pretendan aplicarse los inmuebles que sean objeto de la enajenación o adjudicación, sin que dicha reducción pueda ser inferior al 50% de los honorarios determinados en el arancel.

De lo expuesto, se desprende que la actuación del Notario en este protocolo que llamaremos "Protocolo del Patrimonio Inmueble Federal", no incluye aquellos contratos previstos en el cuarto párrafo del artículo 2317 del C.C.D.F., que se otorgan con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realiza el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular.

Ahora bien llamado Protocolo Abierto Especial (PAE), objeto de este subtema, fue uno de los elementos notariales que utilizaban los Notarios del Distrito Federal con

¹⁰¹ Cabe mencionar que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología actualmente es la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)

fundamento en el artículo 59-A de la Abrogada Ley del Notariado para el Distrito Federal de 1980, que establecía que *"los notarios llevarán un Protocolo Abierto Especial para actos y contratos en que intervenga el Departamento del Distrito Federal. En este mismo protocolo podrán también asentar las actas y escrituras en que intervengan las dependencias y entidades de la administración pública federal, cuando actúen para el fomento de la vivienda o con motivo de programas para la regularización de la propiedad inmueble."*¹⁰²

Mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de enero de 1994, se reformaron, adicionaron y derogaron diversas disposiciones, entre otras leyes, la del Notariado para el Distrito Federal de 1980, derogando el citado numeral 59-A que regulaba el Protocolo Abierto Especial (PAE), y en sus Transitorios Segundo y quinto se dispuso que:

"SEGUNDO.- "Todas las referencias en la Ley del Notariado para el Distrito Federal, al Departamento del Distrito Federal se entenderán hechas a las autoridades del Distrito Federal..." y

*"QUINTO.- Los folios del Protocolo Abierto Especial actualmente en uso serán utilizados por los notario hasta que se terminen."*¹⁰³

A partir de dicha reforma, la figura que sustituyó al Protocolo Abierto Especial fue el Protocolo Especial, regulado en el artículo 43 que disponía que *"los notarios llevarán un protocolo especial para actos y contratos en que intervengan las autoridades del Distrito Federal, con sus respectivos apéndices e índices de instrumentos"*.¹⁰⁴

Respecto al citado Protocolo Especial, los Notarios también estaban facultados para asentar las actas y escrituras en que intervenían las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, a fin de fomentar la vivienda o con motivo de programas para la regularización de la propiedad inmueble en el Distrito Federal, y

¹⁰² LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL, Editorial Porrúa, México, 1993.

¹⁰³ Diario Oficial de la Federación el 6 de enero de 1994.

¹⁰⁴ *Ibidem.*

todos los instrumentos, libros y apéndices que integraban dicho protocolo, debían estar numerados en forma progresiva e independiente al protocolo ordinario y en cada caso se anteponía al número las siglas “PE”.

No obstante que las normas del Protocolo Especial, suplieron al antiguo Protocolo Abierto Especial, respecto a intervención del Notario en aquellos contratos previstos en el cuarto párrafo del artículo 2317 del C.C.D.F., que se otorgan con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realizaba el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, mediante Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de marzo de 2000, se abrogó la Ley del Notariado para el Distrito Federal de 1980, por lo que las disposiciones concernientes al aludido Protocolo Especial también desaparecieron, sin que en la nueva ley se prevea algún protocolo que substituya al citado Protocolo Especial.

En dicho Decreto únicamente se establece en el artículo Transitorio Octavo que *“Los folios del protocolo especial que preveía la reforma a la Ley del notariado publicada en el Diario Oficial del 6 de enero de 1994, no utilizados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley en cada Notaría, se deberán utilizar por el Notario respectivo, por el suplente o asociado que le corresponda bajo las siguientes condiciones:*

- I. El Notario relativo dará aviso al Colegio de cuantos folios sin usar del Protocolo Especial se encuentran en la Notaría;*
- II. Al iniciarse la vigencia de la ley, el Notario utilizará en primer término los mencionados folios del protocolo especial, para lo cual, en una hoja no foliada asentará que a partir de esa fecha utilizará los mencionados folios y el número de los que dispone para ello, y*
- III. Cuando utilice el último de dichos folios, también en una hoja no foliada asentará razón de ello y que a partir de esa fecha inicia o procederá utilizar los folios del Protocolo Ordinario cuya utilización está suspendida hasta ese momento.”*¹⁰⁵

¹⁰⁵ CODIFICACIÓN NOTARIAL, Ediciones Andrade, 4ta. reimpresión, México, 2000.

4.2 APLICACIÓN ACTUAL

De la reseña expuesta, se concluye que aun cuando las dependencias y entidades de la Administración Pública del Distrito Federal acudieran ante algún Notario del mismo Distrito para que se otorgaran los contratos a que se refieren los párrafos segundo y cuarto del artículo 2317 del Código Civil, los Notarios no podrían utilizar el Protocolo Abierto Especial a que se refiere el cuarto Párrafo de dicho artículo, porque el PAE ya no existe, de lo que resulta que actualmente lo relativo al protocolo de que se trata, no tiene aplicación, aun y cuando el artículo 2317 del Código Civil, lo sigue mencionando.

Sin embargo, los Notarios del Distrito Federal si tendrían facultades para intervenir en el otorgamiento de los contratos de enajenación aludidos, según lo dispuesto en los artículos 17 y 18 de la Ley del Notariado vigente, de la que se desprende que los únicos Notarios facultados para prestar sus servicios a las dependencias y entidades de la Administración Pública del Distrito Federal que realizan actividades relacionadas con la regularización de propiedad de inmuebles y el fomento a la vivienda en el Distrito Federal, son los del Distrito Federal, quienes prestarán sus servicios con tarifas reducidas y convenidas previamente por las autoridades correspondientes con el Colegio de Notarios del Distrito Federal, que es una Asociación Civil que agrupa a todos los Notarios del Distrito Federal, y que a su nombre, ejerce ante las autoridades correspondientes, las facultades de representación, organización, gestión, intervención, verificación y opinión.

CAPÍTULO III

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 2317 DEL C.C.D.F.

Sumario: 1. Exposición de motivos para modificar el artículo 2317 del C.C.D.F.- 1.2 Necesidad actual.- 1.3 Aplicación actual.-2. Fundamentación y texto de la propuesta.- 2.2 Leyes relacionadas.-2.2.1 Código Financiero del Distrito Federal.- 2.2.2 Ley del Notariado para el Distrito Federal.-2.2.3 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.- 2.2.4 Ley de Vivienda del Distrito Federal.-2.2.5 Ley General de Asentamientos Humanos.- 3 Demostración de la procedencia de la consiguiente propuesta.

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS PARA MODIFICAR EL ARTÍCULO 2317 DEL C.C.D.F.

La conveniencia de modificar el artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, se justifica tomando como punto de partida los dos supuestos que a continuación se indican, mismos que no se sujetan a la realidad jurídica, social y económica del país:

Primer Supuesto.

Por una parte, se aprecia que la aplicabilidad de los tres primeros párrafos del artículo referido se sujeta al supuesto establecido en el párrafo primero, donde se regulan las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda el equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.

Ahora bien, para justificar la utilización del referido numeral se establece una cantidad máxima de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, es decir \$15,932.25 (quince mil novecientos treinta y dos pesos 25/100 M.N.), si tomamos en cuenta que dicho salario equivale a \$43.65

(cuarenta y tres pesos 65/100 M.N.) diarios; sin embargo, la primera razón para justificar la conveniencia de modificar el artículo 2317 del Código Civil, obedece a que dicho artículo prevé como único parámetro de actualización de la cantidad base, su equivalencia de conformidad al salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, pero partiendo siempre de la misma cantidad, es decir, los trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, por lo es evidente que se omite considerar que algunos factores como el transcurso del tiempo y la pérdida adquisitiva que caracteriza a dicho salario, hacen que en la actualidad resulte irreal establecer que un inmueble digno y decoroso que se pretenda habitar en este Distrito Federal, se encuentre dentro de ese parámetro.

Una de las razones que explican la pérdida adquisitiva del salario mínimo, la observamos en la última Resolución del H. Consejo de Representantes de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos que fijó los salarios mínimos generales y profesionales vigentes a partir del 1 de enero de 2003, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 2002, que señala en su Resolución Quinta en la que firmaron los CC. Representantes Propietarios y Suplentes de los Trabajadores, que: *"el sector obrero considera que es insuficiente el aumento, pero en vista del voto en contra del Sector Empresarial y para no entorpecer esta revisión a los salarios mínimos, manifiestan que votan a favor considerando el bien superior de la Nación y no a intereses de grupo, pese a que no se cumple con lo que se ha solicitado y justificado, al no cubrir las necesidades de los trabajadores mexicanos, como lo establece la fracción VI del artículo 123 constitucional, y demostrar una vez más con ello, que los incrementos salariales no repercuten en la inflación y no generan desempleo, dejando en la más amplia libertad para que los trabajadores y empresarios revisen los Contratos Colectivos de Trabajo de cada empresa, de manera que el incremento promedio ponderado al salario mínimo no sea "techo" ni "piso" para las revisiones contractuales..."*¹⁰⁶

¹⁰⁶ Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 2002. -Resolución del H. Consejo de Representantes de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos que fija los salarios mínimos generales y profesionales vigentes a partir del 1 de enero de 2003.

Conviene destacar que en términos del artículo 4º, párrafo quinto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y considerando que el mencionado artículo 2317 es uno de los instrumentos previstos en la legislación mexicana para tal fin, entonces es prudente y necesario que el mismo sea viable en toda época, lo cual pudiera lograrse si la cantidad base de su aplicación se actualizara de modo progresivo y equitativo con relación a otros parámetros contemporáneos.

A fin de justificar la propuesta de modificación que expone este proyecto, consideramos conveniente tomar en cuenta la intención perseguida por el legislador para crear la norma referida y darle un sentido específico.

Por lo anterior, conviene destacar que en la exposición de motivos del Código Civil de 1928, se señala que el legislador pretendía brindar la "*protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes e ilustrados*"¹⁰⁷, así como "*considerar el derecho de propiedad como un medio de cumplir una verdadera función social*" y como "*un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades sociales*"¹⁰⁸, y sin importar que inicialmente el artículo pretendía simplificar las formalidades en la enajenación para facilitar a los más desprotegidos la adquisición de una vivienda digna para destinarla a la habitación, la cantidad que se establece como base de aplicación, no se ha actualizado con relación al costo actual de las viviendas en el Distrito Federal; lo cual implica, por ejemplo, que una vivienda que se considera de interés social¹⁰⁹ que se caracteriza por tener como precio máximo hasta 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal, lo que equivale a \$238,983.75 (doscientos treinta y ocho mil novecientos ochenta y tres pesos 75/100 M.N.), sobrepasa considerablemente la cantidad de \$15,932.25, (quince mil novecientos treinta y dos pesos 25/100 M.N.) que es el equivalente a

¹⁰⁷ Exposición de motivos del Código Civil de 1928, Pág. 8.

¹⁰⁸ *Ibidem*. Pág. 19.

¹⁰⁹ La Ley de Vivienda del Distrito Federal en su artículo 4º establece la diferencia entre una vivienda de interés social y una de interés popular. LEY DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL, 16ª. edición, Editorial Porrúa, México, 2002

trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, es decir, lo establecido en el artículo objeto del estudio.

Segundo Supuesto.

El último párrafo del referido artículo 2317, que regula los contratos por los que el Gobierno del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, señala que dichos actos podrán otorgarse en el "protocolo abierto especial".

Al respecto, cabe mencionar que en el Capítulo Segundo, subtema 4.2, del presente trabajo, se expuso brevemente lo relativo al Protocolo Abierto Especial y al Protocolo Especial, señalando que mediante Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de marzo de 2000, se abrogó la Ley del Notariado para el Distrito Federal de 1980, que preveía en su artículo 43 la figura del Protocolo Especial, sin que la nueva Ley del Notariado para el Distrito Federal determinara alguna figura similar o substitutiva, por lo que quedó debidamente concluido de que el llamado "Protocolo Abierto Especial" ya no es parte de los supuestos normativos de la nueva Ley del Notariado.

Por lo anterior, se considera que es un error de sincronización y concordancia el hecho de que el último párrafo del artículo objeto de la investigación, aluda al "Protocolo Abierto Especial", que era el libro o juego de libros autorizados por el Distrito Federal en los que el Notario, durante su ejercicio, asentaba y autorizaba con las formalidades de la Ley del Notariado las escrituras y actas notariales que se otorgaban ante su fe, pero con la salvedad de que únicamente en aquellos actos y contratos donde intervenía el Gobierno del Distrito Federal.

Se presume que la omisión del legislador para sincronizar el contenido del artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal con relación a lo normado en la actual Ley del Notariado para el Distrito Federal, obedece a que la última reforma al citado artículo 2317, fue precisamente la que se publicó el 25 de mayo de 2000, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, es decir la realizada dos meses después de la publicación de la nueva Ley del Notariado para el Distrito Federal.

1.1 NECESIDAD ACTUAL

El elevado incremento demográfico del país y la migración de los habitantes del campo a la ciudad, ha ocasionado entre otros problemas, la existencia de viviendas sin condiciones satisfactorias mínimas y la ausencia de toda clase de servicios urbanos.

El constante aumento de la población en el Distrito Federal hace más grave e inminente la necesidad de hacer accesible la propiedad y la habitación digna a un mayor número de habitantes, pero para satisfacer esa necesidad, existen factores que la autoridad no debe descuidar, como son:

- Favorecer y preservar el equilibrio de la naturaleza;
- Atender los problemas derivados de la contaminación del ambiente y de los recursos de la tierra, principalmente en las zonas más conurbadas;
- Proteger la fisonomía e imagen urbana, incluyendo el patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural del Distrito Federal; y
- El cumplimiento de los programas de desarrollo urbano que tienen su razón de ser en factores como la búsqueda de la distribución armónica de la población, el acceso equitativo a la vivienda, servicios, infraestructura, así como la distribución equilibrada de los mismos en el Distrito Federal, evitando los asentamientos humanos en las áreas de mayor vulnerabilidad, riesgos o conservación.

Aunado a lo anterior, conviene tener en cuenta dos puntos que marcan el equilibrio en materia de propiedad: *"...por una parte, que el derecho de propiedad privada debe mantenerse y procurar que se extienda al mayor número de personas; y" por otra, "que ese derecho no es ilimitado ni absoluto como lo plantea el individualismo, sino que tiene una función social, de bien común"*.¹¹⁰

Por ello resulta incongruente que por una parte el artículo 2317 del Código Civil establezca como base de su aplicación un monto de hasta trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, que hoy en día equivale a \$15,932.25, (quince mil novecientos treinta y dos pesos 25/100 M.N.), y que por otra, la autoridad del Distrito Federal pretenda hacer accesible la "vivienda digna" a un mayor número de habitantes, pues resulta imposible que un inmueble ubicado en el Distrito Federal este valuado en la citada cantidad, lo cual, a fin de cuentas se refleja como una imposibilidad de la población para hacer uso de la simplificación de formalidades que establece el numeral aludido.

1.2 APLICACIÓN ACTUAL

Partiendo de la afirmación expuesta anteriormente, en el sentido de que no es posible, desde el punto de vista económico, que un inmueble que se pretenda habitar en el Distrito Federal, esté valuado en \$15,932.25, (quince mil novecientos treinta y dos pesos 25/100 M.N.), es decir, hasta trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, considerando que dicha cantidad es la base que determina la aplicación del referido artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal; resulta entonces que en atención a que la cantidad base de su aplicación es tan pequeña, comparada con el precio real de los inmuebles, dicho artículo se ha convertido únicamente en una exposición de buenos supuestos tendientes a simplificar formalidades en la adquisición de inmuebles, pero ha dejado de trascender en el ámbito práctico.

¹¹⁰ ARCE Y CERVANTES, José, "De los Bienes", 4ª edición, Editorial Porrúa, México, 2000, Pág. 131.

2. FUNDAMENTACIÓN Y TEXTO DE LA PROPUESTA

A continuación exponemos el texto que proponemos para el artículo 2317 del Código Civil:

“Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda el señalado como límite máximo para las viviendas de interés social, en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Gobierno del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, cuyo valor de avalúo no exceda el señalado en el párrafo anterior, podrán otorgarse en documento privado sin los requerimientos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, los contratos que se celebren entre las partes podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán otorgarse en el protocolo a cargo de los Notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un

cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo."

La modificación al primer párrafo está relacionada con la cantidad base que se utiliza para determinar su aplicación, es decir, los trescientos sesenta y cinco días el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, en tal virtud, proponemos que dicho monto se sustituya por el valor de avalúo que no exceda el límite máximo señalado para las "viviendas de interés social" en el Distrito Federal, y que según el artículo 7°, fracción XLVIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es de hasta 15 salarios mínimos anuales vigentes en el citado Distrito, lo cual coincide con la cantidad señalada para dichas viviendas en el artículo 4° de la Ley de Vivienda del Distrito Federal.

Ahora bien, siguiendo con el orden de ideas establecidas por el legislador, la modificación al párrafo segundo y tercero es breve y tiende a unificar la cantidad base de su aplicación, por lo que únicamente estriba en aludir a la cantidad referida en el párrafo primero en el que sugerimos el valor establecido para las "viviendas de interés social" en el Distrito Federal.

Por otra parte, consideramos importante conservar el hecho de que no se requiera ratificación de firmas en los contratos en que intervenga el Gobierno del Distrito Federal, precisamente en atención a la intervención de dicha autoridad.

La reforma al último párrafo radica en omitir la mención que se hace del "protocolo abierto especial", figura que ya no está prevista en la Ley del Notariado para el Distrito Federal, y se consideró apremiante conservar el resto de su texto en virtud de que resulta de suma importancia el beneficio económico que representa para los adquirentes el hecho de que los Notarios reduzcan sus cuotas en un 50%.

Cabe aclarar que, respecto al aludido párrafo cuarto, en la redacción que se propone sólo se cita al "protocolo" a cargo de los Notarios del Distrito Federal, puesto que la

actual Ley del Notariado para el Distrito Federal no hace distinción al respecto; asimismo, se estimó conveniente respetar que se mencione únicamente a los Notarios del Distrito Federal, en virtud de la limitación a que alude el artículo 18 de la mencionada Ley del Notariado vigente, en el sentido de que *“Las dependencias y entidades de la Administración Pública del Distrito Federal que realizan actividades relacionadas con la regularización de la propiedad de inmuebles y el fomento a la vivienda en el Distrito Federal, requerirán los servicios únicamente de notarios de esta entidad federativa para el otorgamiento de las escrituras relativas....”*.

2.1 LEYES RELACIONADAS

Teniendo como premisa que el artículo 2317 del Código Civil prevé diversos supuestos a través de los cuales se enajenan bienes inmuebles, a continuación enlistaremos aquellas leyes relacionadas con las disposiciones del numeral citado, y sus respectivas disposiciones que resulten útiles a fin de fundamentar adecuadamente la propuesta de modificación:

- Código Financiero del Distrito Federal
- Ley del Notariado para el Distrito Federal
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal
- Ley de Vivienda del Distrito Federal
- Ley General de Asentamientos Humanos

2.1.1. CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL¹¹¹

Las disposiciones del Código Financiero para el Distrito Federal, en lo sucesivo el Código Financiero, son de orden público e interés general y tienen por objeto entre otros, regular la obtención, administración y aplicación de los ingresos del Distrito Federal.

¹¹¹ CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, Ediciones fiscales ISEF, México, 2002.

Algunos de los ingresos que regula provienen del pago de las contribuciones a que están sujetas las personas físicas y morales que se encuentran en las situaciones de hecho o de derecho previstas en el mismo.

Al respecto, es importante observar determinadas disposiciones que se aplican obligatoriamente en materia de enajenación de bienes inmuebles, aunque debemos aclarar que en esta materia también existen disposiciones que únicamente son de carácter normativo, pero que, de igual forma se relacionan con la enajenación de bienes inmuebles prevista en el artículo 2317 del Código Civil.

Según el Código Financiero, al referirse a contribuciones relacionadas con bienes inmuebles, deberá entenderse que se trata de los impuestos sobre adquisición de bienes inmuebles, predial y contribuciones de mejoras. (Artículo 23).

A continuación esbozaré algunas disposiciones del aludido Ordenamiento, dividiéndolas para fines didácticos en dos tipos: las de carácter exclusivamente normativo y las de carácter tributario.

Disposiciones de carácter exclusivamente normativo:

- De conformidad con el numeral 29 del Código Financiero, las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares son de aplicación estricta.
- Los contribuyentes que realicen actos o contratos ante notarios, jueces, corredores públicos y demás personas que por disposición legal tengan fe pública, mediante los cuales se adquiera o transmita a propiedad de bienes inmuebles, así como en la constitución o transmisión de derechos reales sobre los mismos, deberán presentar ante las autoridades fiscales, un aviso en el que se relacionen declaraciones y comprobantes de pago relativos a contribuciones de los últimos 5 años que se relacionen con el o los inmuebles objeto del contrato, lo anterior se establece en el artículo 38 del citado Código.

- En los contratos o actos citados, los contribuyentes deberán incluir una "cláusula especial" en la que se incluya el aviso correspondiente a las declaraciones y comprobantes de pago referidas.
- Prevé que en los documentos en que se hagan constar actos o contratos mediante los cuales se adquiera o transmita la propiedad de bienes inmuebles, así como en la constitución o transmisión de derechos reales sobre los mismos, el Registro Público de la Propiedad sólo inscribirá aquellos en que se haya hecho constar la cláusula especial a que refiere su artículo 38.
- Su numeral 30 obliga a los contribuyentes a presentar declaraciones para el pago de contribuciones, y prevé que ante la negativa de la autoridad fiscal para recibir los pagos, el contribuyente podrá consignarlo ante el Tribunal Contencioso mediante cheque certificado o de caja, y una vez recibidos por dicho Tribunal, en el plazo de dos días deberá remitirlos a la Tesorería.

Disposiciones de carácter tributario:

- Con relación al impuesto predial.

Según el artículo 148 del Código Financiero, las personas físicas y morales que sean propietarias o poseedoras del suelo y/o las construcciones adheridas a él, están obligados a pagar el impuesto predial independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. De lo que se desprende que el enajenante de un inmueble tendrá la obligación de presentar el aviso a que se refiere el artículo 38 del mismo Código.

- Con relación al impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.

El artículo 156 del aludido Ordenamiento obliga a las personas físicas y morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo y/o las construcciones adheridas a él ubicados en Distrito Federal, a pagar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (ISAI).

Debiéndose entender por adquisición, según el artículo 157: *...". Todo acto por el que se transmita la propiedad..."* Y para fines de pago del ISAI, deberá considerarse el valor más alto entre el valor de adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo vigente practicado por la autoridad fiscal.

Por lo expuesto, conviene aclarar que los avalúos tendrán una vigencia de 6 meses contados a partir de la fecha en que fueron realizados, siempre y cuando no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.¹¹²

Para efectos de la enajenación prevista en el artículo 2317 del Código Civil en la que se adquiere mediante documento privado, el numeral 161, fracción VII, del Código Financiero prevé que dicho impuesto deberá pagarse mediante declaración, a través de forma oficial autorizada que se presentará acompañada del aviso a que refiere el artículo 38 aludido, ante la autoridad dentro de los 15 días siguientes a aquel en que se adquiera el dominio del bien conforme a las leyes, por lo cual, conviene considerar que los modos de adquirir la propiedad comprenden aquellos *"...hechos o actos jurídicos a los cuales el Derecho reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto, o sea la incorporación a un patrimonio de un bien que estaba fuera de él..."*¹¹³

- Con relación a los Derechos por el suministro de agua.

¹¹² Vid. "Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria así como de Autorización y Registro de Personas para practicar Avalúos". Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 27 de Junio de 2002.

¹¹³ ARCE Y CERVANTES, José, "De los Bienes", 4ª edición, Editorial Porrúa, México, 2000, Pág. 51.

De conformidad con el artículo 196 del Código Financiero, los usuarios están obligados a pagar los derechos por el suministro de agua que provea el Distrito Federal, que para efectos de inmuebles de uso habitacional se medirá según el volumen de consumo bimestral que registren los medidores respectivos.

- Con relación a la inscripción de actos y contratos ante el Registro Público de la Propiedad.

Se establecen las cuotas que al efecto deberán pagarse por inscribir documentos por los cuales se adquiera, transfiera, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes muebles o inmuebles o derechos reales.

Resulta importante señalar que el artículo 213, fracción II, prevé que cuando los actos que se pretenden inscribir tengan un valor menor al monto establecido para viviendas de interés social establecido en el artículo 7, fracción XLIX, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la cuota a pagar será de \$774.60 (setecientos setenta y cuatro pesos 60/100 M.N.).

También se determinan las cuotas por la inscripción de aquellos documentos en que se haga constar la constitución del patrimonio familiar o su cancelación. (Artículo 221).

- Respecto a los derechos a pagar por la ratificación de firmas ante el registrador, se establece en el artículo 219 una cuota de \$35.50 (treinta y cinco pesos 50/100 M.N.), por cada firma ratificada.
- El artículo 246, fracción I, determina que la cuota a pagar por la expedición de certificados de zonificación para uso específico, para usos de suelo permitidos y certificación de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, será de \$598.70 (quinientos noventa y ocho pesos 70/100 M.N.).

2.1.2. LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL¹¹⁴

Fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de marzo de 2000.

Su artículo 1° prevé como objeto regular, con carácter de orden e interés público y social la función notarial y al notariado en el Distrito Federal.

El numeral 16 establece que *“Las autoridades podrán requerir de los notarios la prestación de sus servicios para atender asuntos de orden público o de interés social. En estos casos las autoridades y el colegio convendrán los honorarios correspondientes.”* Lo cual se estima relevante en virtud de que determina el fundamento que le permite al Gobierno del Distrito Federal suscribir convenios que se relacionan con los honorarios que deberán cobrar los Notarios en aquellas adquisiciones en las que pudieran incluirse las previstas en el artículo objeto del análisis.

Lo anterior se relaciona con el artículo 17 de la Ley en comento que establece: *“Los notarios participarán también, con tarifas reducidas y convenidas por el Colegio con las autoridades correspondientes, en programas de fomento a la vivienda y regularización de la tenencia de la propiedad inmueble”.*

Su artículo 18, con relación a los dos citados anteriormente, señala que:

“Las dependencias y entidades de la Administración Pública del Distrito Federal que realizan actividades relacionadas con la regularización de la propiedad de inmuebles y el fomento a la vivienda en el Distrito Federal, requerirán los servicios únicamente de notarios de esta entidad federativa para el otorgamiento de las escrituras relativas. Las instrucciones

¹¹⁴ AGENDA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, (compendio de leyes, reglamentos y otras disposiciones conexas sobre la materia), Ediciones Fiscales ISEF, México, 2002.

correspondientes serán giradas al colegio el cual las turnará a sus miembros por estricto orden y con apego a la equidad.

Para los efectos de este artículo, los notarios respetarán un estricto orden de insaculación, conforme al siguiente procedimiento:

El titular de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, el titular de la Dirección General de Legalidad y Responsabilidades y el Presidente del Consejo del Colegio, llevarán a cabo la insaculación, depositando en una urna el nombre y número de cada Notario de la entidad, en funciones al momento de la insaculación y mantendrán el riguroso orden en que se vayan sorteando. De dicha insaculación se levantará acta pormenorizada que será firmada por las personas mencionadas, debiendo el Consejo hacerla del conocimiento de todos los miembros del Colegio, en un plazo que no excederá de cinco días hábiles siguientes a la fecha de su firma.

Cada nuevo notario se incorporará intercalado en el orden establecido por insaculación, ocupando el turno inmediato siguiente que tenga lugar en el momento de su inicio de ejercicio profesional.

El colegio informará mensualmente a las autoridades competentes, en los primeros cinco días hábiles de cada mes, los turnos que hubiere hecho durante el mes anterior.

Los notarios dejarán constancia en el texto de cada instrumento, de las instrucciones recibidas."

El numeral 78 prevé que *"El Notario no podrá autorizar acto alguno sin que lo haga constar en los folios que forman el protocolo, salvo los que deban constar en los libros de registro de cotejos..."*.

Entre los requisitos que deberá cubrir el Notario al suscribir una escritura se observan los siguientes:

"Artículo 102.- El Notario redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas

como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:

I.- Expresará en el proemio el lugar y fecha en que se asiente la escritura, su nombre y apellidos, el número de la notaría a su cargo, el acto o actos contenidos y el nombre del o de los otorgantes y el de sus representados y demás comparecientes, en su caso;

II.- Indicará la hora en los casos en que la Ley así lo ordene y cuando a su juicio sea pertinente;

III.- Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura;

IV.- Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos; relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho objeto del acto contenido en la escritura y citará los datos de su inscripción en el Registro Público, o señalará, en su caso, que dicha escritura aún no está registrada;

V.- En los títulos o documentos presentados o exhibidos al Notario con motivo de la constitución, enajenación, gravamen o liberación de la propiedad de inmuebles o de derechos reales, al margen de la descripción de la finca o fincas o derechos objeto del contrato, o al pie del documento, pondrá el Notario autorizante de la nueva operación certificación respecto de la transmisión o acto de los referidos de que se trate, con la fecha, su firma y su sello. Cuando fueren varios los bienes o derechos será suficiente con poner una sola nota al pie del documento.

VI.- Los documentos exhibidos al Notario para la satisfacción de requisitos administrativos y fiscales, deberán ser relacionados;

VII.- Si no le fuese exhibido el documento que contenga los antecedentes en original, el Notario podrá imponerse, por rogación de parte y bajo su responsabilidad y criterio notarial, de la existencia de documentos o de asientos que obren en archivos y registros públicos o privados y que tutelen a su entender la certidumbre o apariencia jurídica necesarias para hacer la escritura. De ello hará mención el instrumento;

VIII.- No deberá modificarse en una escritura la descripción de un inmueble, si por una modificación se le agrega un área que no le corresponde conforme a sus antecedentes de propiedad. La adición podrá ser hecha si se funda en una resolución o diligencia judicial, o en una orden o constancia administrativa que provenga de autoridad competente. Por el contrario, cualquier error aritmético material o de transcripción que conste en asientos o instrumentos registrales sí podrá rectificarse mediante escritura, sin los requisitos señalados, teniéndose esto en cuenta para que el Registro haga posteriormente la rectificación correspondiente en términos del Código Civil en el asiento respectivo. En todo caso el Notario asentará expresamente el haber efectuado dicha rectificación por la rogación de parte pudiendo expresar las evidencias que le indujeron a efectuarla;

IX.- En las protocolizaciones de actas que se levanten con motivo de reuniones o asambleas, se relacionarán únicamente, sin necesidad de transcribir, o transcribirán los antecedentes que sean necesarios en concepto del Notario para acreditar su legal constitución y existencia, así como la validez y eficacia de los acuerdos respectivos, de conformidad con su régimen legal y estatutos vigentes, según los documentos que se le exhiban al Notario.

En caso de duda judicial está deberá ser sobre la situación jurídica de fondo de existencia o no de dicha acreditación en el plano de los derechos subjetivos y no por diferencias de criterio formales sobre relación o transcripción. En este caso, sobre dichos antecedentes y dicha acreditación, la carga de la prueba corresponde a quien objeta la validez de los actos contenidos en el documento;

X.- En caso de urgencia, a juicio del Notario, los interesados podrán liberarlo expresamente en la escritura de tener a la vista alguno de los documentos antecedentes;

XI.- Al citar un instrumento pasado ante otro Notario, expresará el nombre de éste y el número de la notaría a la que corresponde el protocolo en que

consta, así como el número y fecha del instrumento de que se trate, y en su caso, su inscripción en el Registro Público;

XII.- Redactará ordenadamente las declaraciones de los comparecientes, las que en todo caso se considerarán hechas bajo protesta de decir verdad. El Notario les enterará de las penas en que incurren quienes declaren con falsedad;

XIII.- Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad, concisión y precisión jurídica y de lenguaje, preferentemente sin palabras ni fórmulas inútiles o anticuadas;

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

XV.- Determinará las renunciaciones de derechos que los otorgantes hagan válidamente conforme a su voluntad manifestada o las consecuencias del acto, y de palabra, subrayando su existencia, explicará a los otorgantes el sentido y efectos jurídicos de las mismas; cuidando proporcionar, en el caso de personas que recientemente hayan cumplido la mayoría de edad, o de cónyuges que por su situación pudieran requerirla, y en general, de grupos sociales vulnerables, una mayor explicitación oral de sus términos y consecuencias, y respondiendo todo cuestionamiento al respecto;

XVI.- Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro o en ejercicio de un cargo, por cualquiera de los siguientes medios:

a) Relacionando o insertando los documentos respectivos o bien agregándolos en original o copia cotejada al apéndice haciendo mención de ellos en la escritura, o

b) Mediante certificación, en los términos del artículo 155 Fracción IV de esta Ley.

En dichos supuestos los representantes deberán declarar en la escritura que sus representados son capaces y que la representación que ostentan y por

la que actúan está vigente en sus términos. Aquellos que comparecen en el ejercicio de un cargo protestarán la vigencia del mismo;

XVII.- Cuando se presenten documentos redactados en idioma distinto al español, deberán ser traducidos por un perito reconocido como tal por autoridad competente del Distrito Federal. El Notario agregará al apéndice el original o copia cotejada del documento con su respectiva traducción;

XVIII.- Al agregar al apéndice cualquier documento, expresará la letra o el número que le corresponda en el legajo respectivo;

XIX.- Expresará el nombre y apellidos paterno y materno, nacionalidad, fecha y lugar de nacimiento, estado civil, ocupación y domicilio de los otorgantes, y de sus representados, en su caso. Sólo que la mujer casada lo pida, se agregará a su nombre y apellidos, el apellido o apellidos paternos del marido. En el caso de extranjeros pondrá sus nombres y apellidos tal como aparecen en la forma migratoria correspondiente. El domicilio se anotará con mención de la población, el número exterior e interior, en su caso, del inmueble, el nombre de la calle o de cualquier otro dato que precise la dirección hasta donde sea posible. Respecto de cualquier otro compareciente, el Notario hará mención también de las mismas generales, y

XX.- Hará constar bajo su fe:

a) Su conocimiento, en caso de tenerlo o que se aseguró de la identidad de los otorgantes, y que a su juicio tienen capacidad;

b) Que hizo saber a los otorgantes el derecho que tienen de leer personalmente la escritura y de que su contenido les sea explicado por el Notario.

c) Que les fue leída la escritura a los otorgantes y a los testigos e intérpretes, o que ellos la leyeron, manifestaron todos y cada uno su comprensión plena;

d) Que ilustró a los otorgantes acerca del valor, las consecuencias y alcance legales del contenido de la escritura cuando a su juicio así proceda, o de que fue relevado expresamente por ellos de dar esa ilustración, declaración que asentará;

e) Que quien o quienes otorgaron la escritura, mediante la manifestación de su conformidad, así como mediante su firma; en defecto de ésta, por la impresión de su huella digital al haber manifestado no saber o no poder firmar. En sustitución del otorgante que no firme por los supuestos indicados, firmará a su ruego quien aquél elija;

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

g) Los hechos que el Notario presencie y que guarden relación con el acto que autorice, como la entrega de dinero o de títulos y otros.

Las enajenaciones de bienes inmuebles y la constitución o transmisión de derechos reales a partir de la cantidad mencionada en el Código Civil al efecto, así como aquellos actos que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada en los artículos relativos del Código Civil, deberán de constar en escritura ante Notario, salvo los casos de excepción previstos en el mismo.”

Y finalmente, es importante destacar que según su artículo 156, *“En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un instrumento, registro, testimonio o certificación notariales, estos serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en el instrumento de que se trate, que hicieron las declaraciones que se narran como suyas, así como de la verdad y realidad de los hechos de los que el Notario dio fe tal como los refirió y de que observó las formalidades correspondientes”.*

2.1.3 LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL ¹¹⁵

Su fundamento se encuentra en el artículo 115, fracciones I y V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos¹¹⁶, que establece lo siguiente:

¹¹⁵ LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, 16ª. edición, Editorial Porrúa, México, 2002.

"Artículo 115.- Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre conforme a las bases siguientes: I.- Cada municipio será administrado por un Ayuntamiento de elección popular directa y no habrá ninguna autoridad intermedia entre éste y el gobierno del Estado... V.- Los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencia y permisos para construcciones, y participar en la creación y administración de zonas de recursos ecológicos. Para tal efecto y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la constitución, expedirá los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios."

Entre sus principales objetivos están:

I.Fijar las normas básicas para planear, programar y regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimiento urbano del Distrito Federal;

II.Determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación;
y

¹¹⁶ AGENDA DE AMPARO 2002, (Compendio de Leyes, Reglamentos y Disposiciones Concexas sobre la Materia), Ediciones Fiscales ISEF, México 2002.

III. Establecer las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal a fin de mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural.

Entre las prioridades que deberán buscar los programas que se formulen con apoyo en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, está señalar la ubicación de las zonas, áreas y predios, así como las relotificaciones destinadas a la vivienda y urbanización de carácter social y popular.

Determina en su artículo 7, fracciones XLVIII y XLIX que deberá entenderse por vivienda de interés social la "*...vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal*" y por vivienda de interés popular aquella "*...cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal, y que no excede de 25 salarios mínimos anuales.*"

Su artículo 22, fracción I, obliga a las personas físicas y morales, públicas o privadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

El citado artículo también establece en su fracción II, que "*Todos los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener las cláusulas correspondientes a su utilización, de conformidad con los programas*", por lo que, prevé que en su caso, los fedatarios públicos deberán agregar al apéndice de las escrituras las certificaciones en que se acredite lo anterior.

De lo expuesto, se deduce que para que un particular pueda demostrar su apego a los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles, deberá solicitar la expedición de un certificado de zonificación para usos permitidos, que se define en el artículo 88 del referido ordenamiento, como "*el documento oficial,*

expedido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en el que se hace constar lo que los programas vigentes disponen en materia de uso de suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente”, o bien un certificado de zonificación para uso específico, en el que, además, se hará constar si el uso de suelo esta permitido o prohibido para un inmueble.

Según el artículo 32, fracción III, la zonificación determinará los usos permitidos y prohibidos, así como los destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, señalando que dichas zonas son: para suelo urbano; para suelo de conservación; y para poblados rurales.

El artículo 30 clasifica el territorio del Distrito Federal en dos clases:

- Suelo Urbano.- Que comprende los usos de suelo habitacional, comercial, de servicio, industrial, de equipamiento e infraestructura, espacios abiertos y áreas verdes, parques y jardines; y
- Suelo de Conservación.- Que comprende áreas de rescate ecológico, áreas de preservación ecológica y áreas de producción rural y agroindustrial.

Por otra parte, el artículo 91 de la referida Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece una obligación para los fedatarios públicos que autoricen actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad o con el uso o aprovechamiento de inmuebles ubicados en el Distrito Federal, en el sentido de que deberán transcribir en dichos actos jurídicos, los certificados del Registro de los Planes y Programas en los que asienten las normas de planeación urbana que regulen el bien de que se trata.

2.1.4. LEY DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL¹¹⁷

Fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 2 de marzo del 2000.

Su artículo 1° señala que dicha Ley *"...es aplicable para el territorio del Distrito Federal, sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:*

- I. Orientar la política de vivienda y las acciones habitacionales del Gobierno del Distrito Federal en concurrencia con las diversas disposiciones económicas, sociales, urbanas y poblacionales, establecidas para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México;*
- II. Definir los lineamientos generales de la política y los programas de vivienda en la entidad;*
- III. Regular las acciones de los sectores público, privado y social dirigidas a garantizar el derecho y disfrute de una vivienda digna y decorosa para toda familia que habite el Distrito Federal;*
- IV. Establecer los criterios de protección y promoción para la población vulnerable de bajos recursos económicos y en situación de riesgo del Distrito Federal;*
- V. Establecer el carácter normativo y regulador en materia habitacional, del Gobierno del Distrito Federal y;*
- VI. Propiciar y fomentar la participación de los sectores social y privado para la producción de vivienda en todas sus modalidades."*

Su artículo 2° dispone que serán de aplicación supletoria a la misma, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley Federal de Vivienda, la Ley Ambiental del Distrito Federal¹¹⁸, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de

¹¹⁷ ESTATUTO DE GOBIERNO Y LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL, 19ª edición, Editorial Porrúa, México, 2000.

¹¹⁸ La referencia que se hace a la Ley Ambiental del Distrito Federal, no está actualizada, por lo que la misma deberá entenderse referida a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Construcciones y demás ordenamientos legales relacionados con la materia de vivienda, vigentes en el Distrito Federal.

Algunas de las definiciones más sobresalientes que complementan la investigación, las enumera su artículo 4°, como sigue:

Acción Habitacional.- *“La actividad tendiente a la producción, distribución, uso y mejoramiento de viviendas, así como el equipamiento y los servicios urbanos de las mismas”.*

Población de Bajos Recursos Económicos.- *“La que percibe por ingreso familiar hasta 3.7 salarios mínimos mensuales, vigentes en el Distrito Federal”.*

Vivienda de Interés Popular.- *“La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y no exceda de 25 salarios mínimos anuales”.*

Vivienda de Interés Social.- *“La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal”.*

Según su 8° artículo, *“...son autoridades competentes en la aplicación de las disposiciones legales de vivienda, las siguientes:*

- I. El Jefe de Gobierno del Distrito Federal;*
- II. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y;*
- III. El Instituto de Vivienda del Distrito Federal. Las dos últimas conforme a sus respectivas atribuciones, serán las responsables de diseñar, proponer y coadyuvar a la integración, coordinación, análisis y ejecución de la política de vivienda y de los programas de vivienda del Distrito Federal”.*

Otro de los numerales que conviene destacar es el 47, que excepcionalmente establece que *“Para la autorización definitiva de las escrituras, contratos y documentos, en los que se hagan constar las adquisiciones de inmuebles a que se refiere esta Ley, o a la constitución del régimen de propiedad en condominio, cuando*

los bienes inmuebles provengan del régimen privado del Gobierno del Distrito Federal o del Instituto, no será necesaria la expedición del certificado de libertad de gravámenes, ni la obtención de constancia de no adeudos de la Tesorería del Distrito Federal a que se refiere la legislación de la materia, asimismo se tendrá como avalúo el mismo precio de venta”.

Lo anteriormente expuesto destaca, en virtud de que el párrafo segundo del artículo 2317 del Código Civil, prevé como supuesto aquellos contratos por los que el Gobierno del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, en cuyo caso sería aplicable dicho artículo 47.

2.1.5. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS¹¹⁹

Dicha Ley integra la planeación del Desarrollo Urbano del país y según la describe el jurista Miranda Gutiérrez, *“...abre la participación orquestada de los tres niveles de gobierno: federación, estados y municipios, en la ordenación del territorio, y siendo un ordenamiento matriz, induce la creación de nuevos cuerpos legales en el panorama local”*.¹²⁰

Su artículo 12 prevé que *“La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se llevarán a cabo a través de:*

- I. El programa nacional de desarrollo urbano;*
- II. Los programas estatales de desarrollo urbano;*
- III. Los programas de ordenación de zonas conurbadas;*

¹¹⁹ LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, 16ª. edición, Editorial Porrúa, México, 2002.

¹²⁰ SANDOVAL HERNÁNDEZ, Sergio, *Et al.*, “Curso Introductorio de Derecho Registral”, editado por el Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., México, 1991, Pág. 219.

IV. Los planes o programas municipales de desarrollo urbano;

V. Los programas de desarrollo urbano de centros de población, y

VI. Los programas de desarrollo urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta ley y la legislación estatal de desarrollo urbano”.

Al efecto, señala que dichos planes o programas se regirán por las disposiciones de esa Ley y, en su caso, por la legislación estatal de desarrollo urbano y por los reglamentos y normas administrativas estatales y municipales aplicables.

En su artículo 15 establece que *“Los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano, y estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen”.*

Dentro de sus supuestos normativos, regula la creación de asentamientos humanos regulares, destacando en dicha regulación, los siguientes artículos:

- *El 27 en el sentido de que “Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables”.*

- Y el similar numeral 30, en el que señala que *“La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles para el aprovechamiento urbano, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas”*.

Delimita las bases que los Estados y Municipios deberán seguir en el desarrollo de su actividad reguladora del desarrollo urbano, por lo que su artículo 41, fracción IV, prevé que entre otros aspectos, la Federación por conducto de la Secretaría de Desarrollo Social, suscribirá acuerdos de coordinación con las entidades de la Administración Pública Federal, las Entidades Federativas y los Municipios y para especificar los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.

En cuanto a la regularización de la tenencia de la tierra, señala en su numeral 45 que *“...para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes disposiciones:*

- I. Deberá derivarse como una acción de mejoramiento urbano, conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;*
- II. Solo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y*
- III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de desarrollo urbano aplicables”*.

Asimismo, prevé en su artículo 46, que la Federación, los Estados y los Municipios deben instrumentar programas de desarrollo social, para que los titulares de

derechos ejidales o comunales cuyas tierras sean incorporadas al desarrollo urbano y la vivienda, se integren a las actividades económicas y sociales urbanas.

Su carácter de estricta aplicación se ve reflejado en su artículo 53, al determinar que *“No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta ley, la legislación estatal en la materia y los planes o programas de desarrollo urbano”*.

Además, su artículo 54 refleja el mecanismo utilizado por el legislador para asegurar su estricta aplicación, al señalar que *“Los notarios y demás fedatarios públicos solo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos a que se refiere el artículo anterior, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta ley, la legislación estatal de desarrollo urbano y otras disposiciones jurídicas aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos”*.

Suponemos que el citado artículo está dirigido a los Notarios o fedatarios públicos porque ellos están facultados para hacer constar actos jurídicos mediante los cuales se enajena la propiedad de inmuebles.

Finalmente, y a fin de reforzar la estricta aplicación de sus disposiciones, el artículo 55 prevé lo siguiente:

“No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los planes o programas de desarrollo urbano.

No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en los registros públicos de la propiedad o en los catastros, que no se ajuste a lo dispuesto en la

legislación de desarrollo urbano y en los planes o programas aplicables en la materia”.

3. DEMOSTRACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA CONSIGUIENTE PROPUESTA

Respecto a la modificación de los tres primeros párrafos, que radica en cambiar los trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, que es la cantidad determinada en el referido artículo 2317 como base de su aplicación, por el valor de avalúo que no exceda el límite máximo señalado para las “viviendas de interés social” en el Distrito Federal, cabe aclarar que la consideramos procedente toda vez que:

- Se tendría como base de su aplicación una cantidad que representa un parámetro real que determinará el costo de las viviendas en el Distrito Federal, en este caso, el de las de interés social.
- Al aludir a las viviendas de interés social, se pretende que el lector se remita, al artículo 7, fracción XLVIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal¹²¹ que la define como aquella “...vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal”; o bien, al similar numeral 4° de la Ley de Vivienda del Distrito Federal que la identifica exactamente igual.
- Considerando que el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal es de \$43.65 (cuarenta y tres pesos 65/100 M.N.) diarios, en el año 2003, al multiplicar dicha cantidad por 15 y elevarla a trescientos sesenta y cinco, que representa el término anual, tenemos que el límite máximo de la vivienda de

¹²¹ LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, 16ª. edición, Editorial Porrúa, México, 2002.

interés social es de \$238,983.75 (doscientos treinta y ocho mil novecientos ochenta y tres pesos 75/100 M.N.).

Además, se tomó en cuenta que se obtendrían, entre otros, los siguientes beneficios:

- Toda vez que el valor de las viviendas de interés social está determinado de conformidad al salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, implícitamente supone una actualización anual.
- El utilizar el parámetro referido permite establecer un sistema flexible que mantendría actualizado el valor real de los bienes inmuebles objeto de los contratos de enajenación, sin necesidad de modificaciones o reformas constantes al Código Civil para el Distrito Federal y conforme lo buscó inicialmente el legislador.
- Considerando que el Código Financiero del Distrito Federal establece en su artículo 265-W una reducción de impuestos y derechos a las personas que adquieran o regularicen la adquisición de viviendas de interés social o popular, equivalente al 100% y 80%, respectivamente, aplicable en el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y en los derechos del Registro Público de la Propiedad, dicho beneficio le sería aplicable al 100% a los adquirentes que se ubicaran en los supuestos del artículo 2317 del Código Civil.

Las referencias a las leyes citadas anteriormente no sólo se consideran aplicables por los supuestos que tratan, sino también en atención a lo determinado por la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público¹²² que regula lo relativo al patrimonio del Distrito Federal, y que establece en su artículo 5°, que a falta de disposición expresa en la misma, serán aplicables supletoriamente en el siguiente orden:

¹²² ESTATUTO DE GOBIERNO Y LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL, 19ª. Edición, Editorial Porrúa, México, 2000.

- I. El Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal;
- II. La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal;
- III. La Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y
- IV. El Código Financiero del Distrito Federal.

Ahora bien, por lo que hace al último párrafo del artículo objeto de la propuesta, como se expresó, la modificación radica en omitir la mención que se hace del "protocolo abierto especial", atendiendo a que dicha figura ya no está prevista en la vigente Ley del Notariado para el Distrito Federal, buscando con ello, subsanar el error de de sincronización y concordancia entre la citada Ley y el texto del artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal.

Además, se estimó que era apremiante conservar el beneficio económico que representa para los adquirentes el hecho de que los Notarios reduzcan sus cuotas en un 50%, supuesto que encuentra su fundamento en el artículo 17 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal que establece que: *"Los notarios participarán también, con tarifas reducidas y convenidas por el Colegio con las autoridades correspondientes, en programas de fomento a la vivienda y regularización de la tenencia de la propiedad inmueble"*.

CONCLUSIONES

1.- En la exposición de motivos del Código Civil de 1928, el legislador adoptó la Teoría Progresista que *"considera el derecho de propiedad como un medio de cumplir una función social"* y como *"un derecho mutable que debe modelarse sobre las necesidades sociales"*.

2.- Lo anterior hace viable la propuesta de modificación al artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, en virtud de que con ella se busca su actualización, que según nuestro criterio, haría posible que un mayor número de personas pudieran adquirir una propiedad atendiendo a la simplicidad de formalidades que determina el citado artículo.

3.- Según se aprecia en cada una de las reformas al artículo 2317, ha existido una tendencia para modificarlo con la finalidad de actualizar la cantidad base de su aplicación, así como la de incorporar otros supuestos de enajenación, buscando siempre la autenticidad del documento privado en el que conste la transmisión del bien inmueble; en este orden de ideas, también se busca la actualización de la cantidad base de su aplicación, en aras de hacer congruente dicha cantidad con la realidad económica y social del Distrito Federal.

4.- El artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal se ubica en la segunda parte del Libro de las Obligaciones, es decir, en el de las diversas especies de contratos, pertenece al Título Segundo en el que se regula la compraventa y a su vez es parte del Capítulo VIII, que regula la formalidad de los contratos de compraventa de inmuebles en el Distrito Federal, todo lo cual permite afirmar que dentro de las formalidades de los contratos de compraventa, en el artículo 2317 establece la excepción a la regla general que determina el similar 2320 del mismo ordenamiento, en el sentido de que las compraventas de inmuebles se otorgarán en escritura pública, cuando el valor de avalúo exceda a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, por lo que en todo caso, la

propuesta de modificación al artículo 2317, por lo que hace a la cantidad base de su aplicación, forzosamente implica la modificación al 2320 del referido Código Civil para el Distrito Federal.

5.- Por enajenación debemos entender todo acto mediante el cual se transmita la propiedad de un bien, lo cual, implica una obligación de dar y para fines de este proyecto únicamente aludimos a las enajenaciones que implican una transmisión de dominio de bienes determinados.

6.- El supuesto que determina la aplicación del artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, es la cantidad equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, que se combina con factores como son el hecho de otorgar las enajenaciones mediante documento privado, en el que se deberán ratificar las firmas de los contratantes y los testigos ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad, cuando en el acto jurídico no intervenga el Gobierno del Distrito Federal.

7.- La modificación a la cantidad base de aplicación del referido artículo 2317, resultaría útil y necesaria, porque es absurdo afirmar que en el Distrito Federal, en el año 2003, un inmueble pudiera costar \$15,932.25 (quince mil novecientos treinta y dos pesos 25/100 M.N.), y en todo caso la cantidad que sugerimos como base de aplicación es la determinada para las viviendas de interés social en el Distrito Federal, lo que representa una parámetro actualizable.

8.- Finalmente, es necesaria la reforma del párrafo cuarto del artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, en lo que se refiere al "protocolo abierto especial", a fin de subsanar el error de sincronización y concordancia de dicho párrafo con relación a la Ley del Notariado para el Distrito Federal en la que ya no se contempla dicho protocolo.

GLOSARIO

Bien Mueble. El Código Civil para el Distrito Federal los define por su naturaleza como aquellos cuerpos que pueden trasladarse de un lugar otro, ya sea que se muevan por si mismos, o bien por efecto de una fuerza exterior y por determinación de la ley, como las obligaciones, derechos y acciones que tienen por objeto cosa muebles o cosas exigibles en virtud de acción personal, generalizando a todos aquellos que por ley no sean considerados inmuebles.

Bien Inmueble.- Se definen en razón de su naturaleza, como aquellos bienes que no pueden trasladarse de un lugar a otro sin alterar de algún modo su forma o substancia; en razón de su destino, como aquellos que se adhieren permanentemente a un inmueble; y por su objeto se consideran a aquellos derechos reales que se constituyen o recaen sobre inmuebles.

Documento. Del latín *documentum* "enseñanza, lección" Desde el punto de vista funcional, se estima que debe considerarse como tal todo objeto mueble que tenga como función representar un hecho o una idea.

Derecho de Propiedad.- Implica un poder jurídico sobre el bien para aprovecharlo totalmente, se traduce en el uso, disfrute o disposición del bien.

Enajenación.- Del latín *enajeno*; enajenar. Es la transferencia de dominio de una persona a otra. Dentro del nombre genérico de enajenación se comprenden, la venta, la permuta, la donación, y en una palabra todas las formas de transmisión de bienes y derechos.

Imprescriptible.- (Del latín *in*, partícula negativa, y de *praescribo*, preceptuar). Calidad de algunas relaciones jurídicas que no desaparecen por el mero transcurso del tiempo.

Inalienable.- (Del latín *in*, partícula privativa y de *alienare*, enajenar). Calidad atribuida a ciertos derechos que los imposibilita de ser enajenados, de manera que no es posible que cambien de titular mediante cualquier acto jurídico (como compraventa, donación, permuta, cesión, subrogación) o cualquier forma de gravamen.

Interés general. Es el conjunto de pretensiones relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegidas mediante la intervención directa del Estado.

Orden público. Es el dominio de las leyes imperativas por oposición a las leyes dispositivas o supletorias. Es un mecanismo a través del cual el Estado impide que ciertos actos particulares afecten los intereses fundamentales de la sociedad.

Población de Bajos Recursos Económicos.- La que percibe por ingreso familiar hasta 3.7 salarios mínimos mensual, vigentes en el Distrito Federal.

Vivienda de Interés Popular.- La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y no exceda de 25 salarios mínimos anuales.

BIBLIOGRAFÍA

DOCTRINA:

- ACOSTA ROMERO, Miguel, "Teoría General del Derecho Administrativo", Primer Curso, 14ª. edición, Editorial Porrúa, México, 1999.
- ARCE Y CERVANTES, José, Et al, "Libro del cincuentenario del Código Civil", Editado por la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1978.
- BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán, "Derecho Notarial", Tomo I, 4ª edición, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1990.
- BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, "Obligaciones Civiles", 4ª. edición, Editorial Oxford, México, 1999.
- BORJA SORIANO, Manuel, "Teoría General de las Obligaciones", 15va. edición, Editorial Porrúa, México, 1997.
- BURGOA O., Ignacio, "Derecho Constitucional Mexicano", 8ª edición, Editorial Porrúa, México, 1989.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis, "Derecho Notarial y Registral", 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 1983.
- CHÁVEZ ASCENCIO, Manuel, "La Familia en el Derecho", 4a. edición, Editorial Porrúa, México, 1999.
- DE IBARROLA, Antonio, "Cosas y Sucesiones", 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 1991.

- DE IBARROLA, Antonio, "Derecho de Familia", 4ª edición, Editorial Porrúa, México, 1993.
- DE IBARROLA, Antonio, "Derecho Agrario", 2ª edición, Editorial Porrúa, México, 1983.
- D'ORS, "Derecho Privado Romano", 8ª edición, Ediciones Universidad de Navarra, S.A. Pamplona, España, 1991.
- DE PINA VARA, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Vol. Cuatro, 8ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997.
- GARCÍA, Trinidad, "Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho", 29ª. edición, Editorial Porrúa, México, 1991.
- EUGENE GAUDEMET, "Teoría General de las Obligaciones," Traducción y Notas de Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, México, 1974.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, "El Patrimonio", El pecuniario y el Moral o Derechos de la Personalidad y Derecho Sucesorio, 3ª edición, Editorial Porrúa, México, 1990.
- LANZ DURET, Miguel, "Derecho Constitucional Mexicano", 5º edición, Editorial Continental, México, 1982.
- LASTRA LASTRA, José Manuel, "Fundamentos de Derecho", Editorial Macgraw-Hill, México, 1994.
- MAGALLÓN IBARRA, José Mario, "Instituciones de Derecho Civil", Tomo IV, Editorial Porrúa, México, 1990.

- MARTÍNEZ MORALES, Rafael I., "Derecho Administrativo 1er. Curso", 2ª. edición, Editorial Harla S.A. de C.V., México, 1994.
- MARTÍNEZ MORALES, Rafael I., "Derecho Administrativo 3er. y 4to. Cursos", 2ª. edición, Editorial Oxford University Press-Harla, México, 1997.
- MEDINA CERVANTES, Ramón, "Derecho Agrario", Editorial Harla, México, 1987.
- OVALLE FABELA, José, "Derecho Procesal Civil", 8va. edición, Editorial Oxford, México, 2001.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Notarial", 10ª. edición, Editorial Porrúa, México, 2000.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Registral", 5ª. edición, Editorial Porrúa, México, 1995.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Compendio de Derecho Civil", Tomo I, 21ª edición, Editorial Porrúa, México, 1986.
- RUÍZ MASSIEU, José Francisco, y VALDEZ, Diego; "Nuevo Derecho Constitucional Mexicano", Editorial Porrúa, México, 1983.
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, "De los Contratos Civiles", 10ª. edición, Editorial Porrúa, México, 1989.
- SANDOVAL HERNÁNDEZ, Sergio, Et al., "Curso Introductorio de Derecho Registral", editado por el Instituto Mexicano de Derecho Registral, A.C., México, 1991.

- **TENA RAMÍREZ, Felipe**, "Derecho Constitucional Mexicano", 25ª edición, Porrúa, México 1991.
- **TREVIÑO GARCÍA, Ricardo**, "Los Contratos Civiles y sus Generalidades", Editorial McGraw-Hill, México, 1995.
- **ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel**, "Contratos Civiles", 7ª edición, Editorial Porrúa, México, 1998.

LEYES, CODIGOS, REGLAMENTOS Y DICCIONARIOS:

- **AGENDA CIVIL 2001**, (Código Civil del D.F. y Disposiciones Conexas), Ediciones Fiscales ISEF, México, 2001.
- **AGENDA CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL**, (Compendio de leyes, reglamentos y otras disposiciones conexas sobre la materia), Ediciones Fiscales ISEF, México, 2002.
- **AGENDA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL**, (Compendio de leyes, reglamentos y otras disposiciones conexas sobre la materia), Ediciones Fiscales ISEF, México, 2002.
- **AGENDA DE AMPARO 2002**, (Compendio de Leyes, Reglamentos y Disposiciones Conexas sobre la Materia), Ediciones Fiscales ISEF, México 2002.
- **CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL 1932-1982**, edición Conmemorativa del 50 aniversario de su entrada en vigor, Facultad de Derecho, Editado por la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1982.

- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, concordado por Lisandro Cruz Ponce y Gabriel Leyva, Colección Themis Chapultepec, México, 1978.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, 57ma. edición, Porrúa, México, 1989.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, Comentado, Tomo I y V, 1ra. reimpresión, Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM, México, 1990.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES Y LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA, Anotado por el Doctor en Derecho Rafael de Pina, Ediciones Cicerón, México, 1955.
- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, Editorial Sista, México, 2002.
- CODIFICACIÓN NOTARIAL, Ediciones Andrade, 4ta. reimpresión, México, 2000.
- CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, Ediciones Fiscales ISEF, México, 2002.
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 90ª. edición, Editorial Porrúa, México, 1990.
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 94ta. edición, Editorial Porrúa, México, 1994.

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 134ª edición, Editorial Porrúa, México, 2001.
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Editada por el Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación, México, 2001.
- DE PINA VARA, Rafael, "Diccionario de Derecho", Editorial Porrúa, México, 1978.
- DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 12ª edición, Editorial Porrúa, México, 1998.
- ESTATUTO DE GOBIERNO Y LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL, 19ª edición, Editorial Porrúa, México, 2000.
- LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, 16ª edición, Editorial Porrúa, México, 2002.
- LEY DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL, 16ª edición, Editorial Porrúa, México, 2002.
- LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS, 2da. edición, con prontuarios, Ediciones Cicerón, México, 1952.
- LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL, Editorial Porrúa, México, 1993.
- LEY GENERAL DE ASENTANMIENTOS HUMANOS, 16ª edición, Editorial Porrúa, México, 2002.

- **LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES**, (compendio de leyes, reglamentos y otras disposiciones conexas sobre la materia), Ediciones Fiscales ISEF, México, 2002.

- **MEXICANO ÉSTA ES TU CONSTITUCIÓN**, Comentado por Emilio O. Rabasa y Gloria Caballero, 1ra. Reimpresión, Editorial Porrúa, México, 1996.

- **NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES**, anotado por el Notario Licenciado Manuel Andrade, 9ª. edición, Editorial Información Aduanera de México, México, 1948.

CONSULTA HEMEROGRÁFICA:

- Diario Oficial de la Federación del 13 de diciembre de 1870.

- Diario Oficial de la Federación del 10 de diciembre de 1925.

- Diario Oficial de la Federación del 31 de agosto de 1928.

- Diario Oficial de la Federación del 1 de septiembre de 1932.

- Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre de 1966.

- Diario Oficial de la Federación del 20 de agosto de 1973.

- Diario Oficial de la Federación del 8 de noviembre de 1974.

- Diario Oficial de la Federación del 29 de junio de 1977.

- Diario Oficial de la Federación el 6 de enero de 1994.

- Diario Oficial de la Federación del 22 de agosto de 1996.

- Diario Oficial de la Federación del 29 de diciembre de 2002.

- Gaceta Oficial del Distrito Federal del 27 de Junio de 2002.

CONSULTA ELECTRÓNICA

- IUS 2000.