



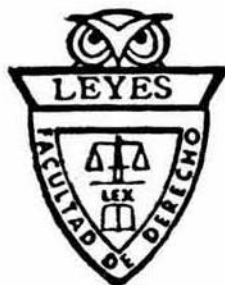
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO AGRARIO

ANALISIS COMPARATIVO DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
Y EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADA EN DERECHO
P R E S E N T A :
ANA LAURA VILLAGRANA MEDINA



ASESORA: LIC. CARINA CARMEN GONZALEZ RAMOS

MEXICO, D.F.

CD. UNIVERSITARIA 2004



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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

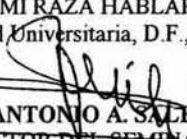
FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO AGRARIO
OFICIO FDER/SDA/0003/04
ASUNTO: AUTORIZACION DE IMPRESION
DE TESIS


ING. LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ
DIRECTOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACION ESCOLAR
DE LA U.N.A.M.
P R E S E N T E

La Pasante de Licenciatura en Derecho, ANA LAURA VILLAGRANA MEDINA , con No. de Cuenta: 89373642, solicitó su inscripción en este Seminario el día 10 de Julio de 2002, y registró el tema "ANALISIS COMPARATIVO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO Y EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL", siendo Asesora de la misma la Lic. CARINA CARMEN GONZALEZ RAMOS.

En escrito de fecha 14 de Enero del presente año, la Asesora de la Tesis mencionada, manifiesta que se encuentra correcto el trabajo de tésis aludido, por lo que en mi carácter de Director del Seminario de Derecho Agrario, estimo que reúne los requisitos que exige el Reglamento de Exámenes Profesionales, y considero a bien AUTORIZAR SU IMPRESIÓN, para ser presentado ante el Jurado, que para efecto de Examen Profesional, se designe por esta Facultad de Derecho.

A T E N T A M E N T E
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Ciudad Universitaria, D.F., 20 de Febrero de 2004


LIC. ANTONIO A. SALEME JALILI
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE
DERECHO AGRARIO


FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO
AGRARIO

NOTA DE LA SECRETARIA GENERAL: El interesado deberá concluir el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a exámen profesional, misma autorización que no podrá otorgarse nuevamente sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del exámen haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de la Facultad.

- c.c.p. LIC. LUIS GUSTAVO ARRATÍBEL SALAS. Srio. General de la Facultad de Derecho, para los efectos de control, presente.
- c.c.p. LIC. JOSÉ AURELIO ZALDÍVAR VÁZQUEZ. Srio. de Exámenes Profesionales de la Facultad de Derecho, para los efectos de control, presente.
- c.c.p. La tesista, ANA LAURA VILLAGRANA MEDINA, para su conocimiento, presente

ASJ*csv.

MEXICO, D.F. 14 DE ENERO DE 2004

LIC. ANTONIO SALEME JALILI
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE DERECHO AGRARIO
DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO
P R E S E N T E.

MEDIANTE ESTE ESCRITO, VENGO A EXHIBIR ANTE USTED EL TRABAJO DE TESIS DE LA ALUMNA ANA LAURA VILLAGRANA MEDINA, TITULADO: "ANÁLISIS COMPARATIVO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO Y EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL"; CON LA FINALIDAD DE SOMETERLO A SU CONSIDERACIÓN, PARA EFECTOS DE SU POSTERIOR APROBACIÓN, ASI MISMO ME PERMITO MANIFESTARLE, QUE A CRITERIO DE LA SUSCRITA, ESTE TRABAJO DE TESIS, CUMPLE CON LOS REQUISITOS REGLAMENTARIOS SEÑALADOS POR LA UNIVERSIDAD.

SIN OTRO PARTICULAR, LE REITERO A USTED MI CONSIDERACIÓN DISTINGUIDA, AGRADECIENDO DE ANTEMANO LAS ATENCIONES QUE BRINDE A LA PRESENTE.

ATENTAMENTE /


LIC. CARINA CARMEN GONZALEZ RAMOS
ASESORA DE TESIS.

**EL PRESENTE TRABAJO DE TESIS, FUE
ELABORADO EN EL SEMINARIO DE
DERECHO AGRARIO, SIENDO DIRECTOR DEL
MISMO, EL LIC. ANTONIO SALEME JALILI,
BAJO LA ASESORIA DE LA LIC. CARINA
CARMEN GONZÁLEZ RAMOS**

AGRADECIMIENTOS

CON INFINITA GRATITUD Y RESPETO

**A MI ASESORA
LIC. CARINA CARMEN GONZÁLEZ RAMOS**

**AL DIRECTOR DEL SEMINARIO
LIC. ANTONIO SALEME JALILI**

**MI GRATITUD Y AMOR A DIOS POR QUE ME HA
DADO TANTO PARA LOGRAR ALCANZAR LO
QUE CREÍ INALCANZABLE**

CON CARIÑO

**A MI PADRE QUE AUNQUE TUVO QUE PARTIR A UN LUGAR ETERNO SÉ
QUE PUDO SENTIRSE ORGULLOSO DE MI ESFUERZO**

**A MI MADRE QUE ME DIO LOS MEJORES DE SUS CONSEJOS PARA MI
SUPERACIÓN**

CON TODO MI CORAZÓN

**A MI HIJO QUE ES EL FRUTO MÁS QUERIDO Y HERMOSO DE MI VIDA
QUE CON SU TIERNA SONRISA DE ÁNGEL ME MOTIVÓ A SUPERARME
CADA DÍA MÁS**

CON GRATITUD A

LIC. LEOBARDO SÁNCHEZ POMPOSO POR SUS PALABRAS DE
IMPULSO, A QUIEN LE DEBO HABER CONCLUIDO ESTE TRABAJO

LIC. MARGARITA RAMÓN OCAMPO POR SU COMPRENSIÓN Y APOYO

LIC. GUSTAVO S. RODRÍGUEZ GONZÁLEZ POR SUS CONSEJOS

MIRIAM A. MARTÍNEZ ZAVALA POR HABERME BRINDADO TODO SU
APOYO INVALUABLE Y POR SU PACIENCIA

A TODOS MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS

A MIS PROFESORES



ANÁLISIS COMPARATIVO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO Y EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

INDICE

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN.....	1
ANTECEDENTES HISTÓRICOS	
I. DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.....	3
I.1 Leyes de Indias.....	5
I.1.1 Oficios de Hipotecas de 1768 y su evolución.....	6
I.1.2 Código Civil de 1871.....	8
I.1.3 Código Civil de 1884.....	8
I.1.4 Código Civil de 1928.....	9
I.1.5 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 8 de agosto de 1929.....	9
I.1.6 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 13 de julio de 1940.....	10
I.1.7 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 16 de abril de 1980 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1980.....	10
I.1.8 Reglamento del Registro Público de la propiedad del 20 de julio de 1988.....	11
I.2 DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.....	12
I.2.1 Ley sobre ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos del 26 de marzo de 1894	12
I.2.2 Ley de Ejidos del 28 de diciembre de 1920.....	15
I.2.3 Ley Reglamentaria sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario Ejidal del 25 de agosto de 1927.....	17
I.2.4 Reglamento del Registro Agrario del 24 de abril de 1928.....	18
I.2.5 Código Agrario del 22 de marzo de 1934.....	20
I.2.6 Código Agrario de septiembre de 1940.....	22
I.2.7 Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos de 1942.....	23

1.2.8	Ley Federal de Reforma Agraria de 1971.....	24
1.2.9	Ley Agraria de 1992.....	27

CAPÍTULO II

DIVERSOS CONCEPTOS SOBRE DICHAS

INSTITUCIONES..... 30

II.	DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE	
	COMERCIO.....	31
II.1	CONCEPTO.....	31
II.1.1	NATURALEZA JURÍDICA	33
II.1.2	ESTRUCTURA.....	44
II.2	DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL	47
II.2.1	CONCEPTO.....	47
II.2.2	NATURALEZA JURÍDICA	48
II.2.3	ESTRUCTURA.....	61

CAPÍTULO III

MARCO JURÍDICO..... 65

III.	DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE	
	COMERCIO.....	66
III.1	Código Civil.....	66
III.1.1	Reglamento Interno del Registro Público de la Propiedad y de	
	Comercio.....	73
III.2	DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.....	79
III.2.1	Artículo 27 Constitucional.....	79
III.2.2	Ley Agraria.....	85
III.2.3	Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional	92

CAPÍTULO IV

PRINCIPALES FUNCIONES REGISTRALES 101

IV.	RELACIONADAS CON LOS ACTOS JURÍDICOS DEL	
	REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE	
	COMERCIO.....	102
IV.1	Proceso Registral Inmobiliario.....	102
IV.1.1	Registro de la propiedad Pública Inmobiliaria.....	114
IV.1.2	Registro en el Área de Comercio.....	117
IV.1.3	Anotaciones y Cancelaciones de Resoluciones Judiciales y de	
	Autoridades Administrativas.....	128

IV.1.4	Área de Certificados.....	132
IV.1.5	Área de Acervos Registrales.....	133
IV.2	RELACIONADAS CON LOS ACTOS JURÍDICOS DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.....	135
IV.2.1	Inscripción de Resoluciones Judiciales Administrativas y Sentencias.....	135
IV.2.2	Enajenaciones de Parcelas y Derechos Sobre Tierras de Uso Común y Títulos Primordiales de Comunidades.....	138
IV.2.3	Inscripción de Actas Constitutivas de Sociedades.....	144
IV.2.4	Expedición de Constancias de vigencia de Derechos.....	149
IV.2.5	Adopción de Dominio Pleno Sobre Parcelas Acuerdo de Asamblea.....	151
IV.2.6	Diversos Contratos y Acuerdos celebrados por el Ejidatario sobre tierras parceladas.....	154
IV.2.7	Aceptación y Reconocimiento de Ejidatarios y AVECINDADOS.....	158

CAPÍTULO V

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS ACTOS JURÍDICOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO Y DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.....

163

V.	Inscripciones de Traslado de Dominio de la Propiedad.....	164
V.1	Ambas Instituciones Inscriben Resoluciones Judiciales.....	172
V.1.1	Ambas Instituciones llevan el Control de Constitución de Sociedades.....	177
V.1.2	Ambas Instituciones Coinciden en la Expedición de la Certificación de los Actos que se inscriben.....	188
V.1.3	Métodos de Investigación.....	190

CONCLUSIONES..... 192

BIBLIOGRAFÍA..... 195

INTRODUCCION

Presento este trabajo a consideración de los profesores integrantes del jurado, en el cual hablo sobre el Análisis Comparativo del Registro Público de la Propiedad y de Comercio y del Registro Agrario Nacional, cumpliendo de esta forma con uno de los requisitos para lograr dar por terminado una carrera profesional.

Elegí el presente tema como tesis profesional, por que me interesa enormemente el derecho, y este trabajo me dio la oportunidad de conocer más el sistema registral de ambas Instituciones, desde su nacimiento y la forma en que fue evolucionando hasta nuestros días dicho sistema registral.

A continuación expondré a grandes rasgos el contenido de este trabajo: En el primer Capítulo se habla de los antecedentes Históricos, tanto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, como del Registro Agrario Nacional; en cuanto al antecedente más remoto del primer Registro mencionado, lo encontramos en las “Leyes de Indias” dictado en el año de 1503, que a diferencia del Registro Agrario Nacional, su antecedente lo encontramos en la “Ley de Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos del 26 de marzo de 1894” durante el gobierno de Porfirio Díaz, que en su Título IV establece del “Gran Registro de la Propiedad de la República”.

Ambas Instituciones fueron evolucionando conforme a la época, esto es, si en el Registro Público hubo un gran avance después de anotarse las inscripciones en un libro de protocolo que se custodiaba de manera muy estricta; los notarios, antes llamados escribanos, anotaban en su libro de protocolo, hoy en día inscriben las anotaciones o actos jurídicos en el Registro Público aparte de su anotación en el libro ya mencionado; en el Registro Agrario Nacional su evolución fue drástica, ya que después de estar dentro del Departamento Agrario, dependiendo directamente del Ejecutivo Federal, y con las reformas que se le fueron agregando para su mejoría al sistema registral llámese el funcionamiento del Catastro Rural que funcionó con la Ley Federal de Reforma Agraria de 1971, la cual fue una de las mejores Tecnologías ya que se realizó un Plano General de la República levantado por la actual Secretaria de la Reforma Agraria.

Con la reforma al artículo 27 Constitucional de 1992, se promulgó la Ley Agraria, y trajo consigo que dejara de ser el Presidente de la República la

máxima autoridad agraria, creándose así el Tribunal Superior Agrario, pasando a ser el Registro Agrario Nacional un Órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria.

En el Capítulo dos, se habla del Concepto, Naturaleza Jurídica y la Estructura de las Instituciones que se tratan en este tema de Tesis; en cuanto a concepto de Registro, en términos generales se dice, que es el lugar donde se anota o se inscriben los actos jurídicos para que surtan efectos ante terceros. Se debe denotar que el Registro Público de la Propiedad depende de un Gobierno Central, y el Registro Agrario Nacional es un Órgano Desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria. Ambas Instituciones se sustentan de Principios Registrales, y de una estructura que les da un excelente funcionamiento y organización registral, ya que estos Principios les da a dichas Instituciones personalidad y rectitud registral.

En el Capítulo Tres, se aborda el Marco Jurídico de ambas Instituciones Registrales las que manejan leyes y reglamentos en que se contienen todas y cada una de sus disposiciones y requisitos en los que dichas Instituciones se basan.

En el Capítulo Cuarto, se maneja el tema de las principales funciones registrales relacionadas con los Actos Jurídicos tanto del Registro Público de la Propiedad y de comercio como del Registro Agrario Nacional, en donde se habla precisamente en cuanto a la inscripción de los actos jurídicos inscribibles en dichos Registros, con el objeto de surtir efectos ante terceros.

En el Capítulo Quinto, se refiere en concreto el Análisis Comparativo de los Actos Jurídicos Inscribibles en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y del Registro Agrario Nacional, que como ya es sabido son Instituciones análogas, ambas inscriben Traslados de Dominio de Propiedades, así también Resoluciones Judiciales, llevan el control de Sociedades, también se expiden Certificados específicos de los Actos Jurídicos que se inscriben, y sobre todo las Constancias expedidas por ambos Registros sobre dichas inscripciones, ya sean éstas Simples o Certificadas.

ANA LAURA VILLAGRANA MEDINA

INDICE

CAPITULO I

INTRODUCCION

ANTECEDENTES HISTORICOS

I. DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

I.1 Leyes de Indias

I.1.1. Oficios de Hipotecas de 1768 y su evolución

I.1.2 Código Civil de 1871

I.1.3 Código Civil de 1884

I.1.4 Código Civil de 1928

I.1.5 Reglamento del Registro público de la Propiedad del 8 de agosto de 1929

I.1.6 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 13 de julio de 1940

I.1.7 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 16 de abril de 1980 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1980.

I.1.8 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 20 de julio de 1988

I.2 DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

I.2.1 Ley sobre la Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos del 26 de marzo de 1894

I.2.2 Ley de Ejidos del 28 de diciembre de 1920

I.2.3 Ley Reglamentaria Sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del

Patrimonio Parcelario Ejidal del 25 de agosto de 1927

I.2.4 Reglamento del Registro Agrario del 24 de abril de 1928

I.2.5 Código Agrario del 22 de marzo de 1934

I.2.6 Código Agrario de septiembre de 1940

I.2.7 Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos de 1942

I.2.8 Ley Federal de Reforma Agraria de 1971

I.2.9 Ley Agraria de 1992

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

I. DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

I.1 LEYES DE INDIAS

Los antecedentes más remotos que se han encontrado del Registro Público de la Propiedad de México se han localizado, en las Leyes de Indias, que datan del descubrimiento de México, durante la época colonial.

“La primera ley que se dictó en referente a la Institución en comento, corresponde a la Ley de Indias, y fue doña Isabel Alcalà”¹ la que por la ley primera del 7 de junio de 1503 en su capítulo primero mandaba que cada uno de los escribanos que se encontraban en la Nueva España debían de tener un libro grande de Protocolo que estuviera encuadernado con pliegos de papel entero y escribir lo más claro posible sus anotaciones en dicho libro, llevando a cabo la anotación a puño y letra lo que se le dictara en el momento de la operación, todos esos datos debían ser inscritos con exactitud para evitar que hubiera alguna equivocación; la cláusula en la que constara la operación debían estar perfectamente clara, para que en caso de renuncia de alguna de las partes no hubiera confusión; todo lo que se registraba en el libro, el escribano tenía que leerse a las partes estando éstas presentes, así como los testigos, estos últimos tenían que firmar en su nombre o en el de los contratantes en el caso de que estos no supieran leer ni escribir.

Los escribanos no podían dar a las partes escritura alguna sin que estuvieran estas presentes para cuidar que no se alterara ningún dato; el escribano que alterara los datos de la escritura o que esta no tuviera los datos asentados en el protocolo, perdía su oficio y quedaba por ese solo hecho imposibilitado para ejercer cualquier otro puesto, obligándosele a pagar los daños y perjuicios a las partes afectadas.

La custodia de los libros de Registro o Protocolo le correspondía al escribano, pero cuando tenía que hacer alguna anotación o traslado de

¹ RODRIGUEZ Y DE S. MIGUEL, Juan N. Hispano Mexicanas, Código Federal comprensivo de las leyes generales útiles y vivas de las siete partidas, recopilación novísima, Leyes de Indias, datos y providencias conocidas por el Monte Mayor y Beleña, Cédulas posteriores hasta el año de 1820. Tomo II. Pág. 759.

escrituras, se tenía que hacer una compulsa antes de cualquier movimiento y en presencia de las partes.

En caso de que se expidiera algún auto de un juicio sacado del protocolo, tenía que ser solicitada por autoridad competente, y hecho que fuera lo anterior, se anotaban los datos del libro que se requirió su expedición.

“En el año de 1593 fue expedida una ley por D. Felipe II en las Cortes de Madrid que correspondía al libro IV de la Novísima Recopilación de las Leyes de Indias”² se ordenaba en esa ley que los libros o protocolos de los escribanos debían ser auténticos, es decir, tenían que contener las cláusulas y las firmas de las partes y de los testigos; dichos protocolos se depositaban en los archivos de cada ciudad, es decir, dependiendo el lugar donde se realizara la operación, la tarea de dicho deposito le correspondía a los escribanos.

Los jefes de los archivos donde se depositaban los libros, tenían la obligación de mostrar a las partes dichos libros, y es aquí donde aparece un antecedente del Registro Publico de la Propiedad en México.

1.1.1 OFICIOS DE HIPOTECAS DE 1768 Y SU EVOLUCION

Los antiguos Oficios de Hipotecas de 1768 fueron introducidos en la Nueva España, obedeciendo ello a la preponderancia acumulación de bienes y sus necesarias garantías hipotecarias dentro del contexto económico Colonial. Es necesario mencionar que originalmente dichos Oficios eran vendidos a los particulares con ingresos importantes para la Colonia Española, multiplicándose estos según la necesidad de la época.

Estas condiciones no desaparecieron con la proclamación de la Independencia de 1810, ya que transcurrieron largos años para que surgiera un orden jurídico capaz de consolidar el núcleo primario de nuestra nacionalidad.

En 1812, siendo Virreyes de la nueva España don Francisco Venegas y don Juan Ruiz Apodaba, se promulgó la Constitución de Cádiz e introdujeron los primeros elementos nacionales, lo que posteriormente sería el Registro Publico de la Propiedad; el 9 de octubre del propio año, se promulgo un decreto de Tribunales y sus atribuciones que concedían a las audiencias en los

2. Cfr. RODRÍGUEZ Y DE S. Miguel, JuanN. Op. Cit. Pág. 765.

artículos 13 y 23 todo lo relacionado con los Oficios de Hipotecas, Escribanos y Alcaldías.

En 1822 seguían aplicándose elementos de la legislación española, Leyes de Indias y demás decretos y cédulas reales otorgadas durante la Colonia, las cuales seguían aplicándose después de la consolidación de la Independencia, atento a lo dispuesto por el Reglamento provisional del primer Imperio Mexicano de enero del año indicado, pero a pesar de eso, se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente se fueron separando del Derecho Español.

En 1828, el primer Código Civil del estado de Oaxaca no contenía artículo alguno sobre la materia que tratamos, pero un año más tarde con la aplicación del proyecto del Código Civil de Aztecas, se encontró un capítulo con el rubro del “Registro de Hipotecas”, pero desafortunadamente este Código nunca entró en vigor.³

En 1853, siendo Presidente el General Antonio López de Santa Ana, con fecha 20 de octubre se expidió un decreto especial sobre los “Oficios de Hipotecas”, conteniendo siete artículos que iniciaban la regulación jurídica de este particular pero relatándose todavía al mejor postor, en donde el Estado percibiría la mitad de las utilidades, y recayendo a un escribano o abogado la responsabilidad de dicha función, pero siempre inspeccionado y vigilado por el ayuntamiento.⁴

En 1870, restaurada la República, tenemos el nacimiento del Código Civil, traduciéndose estudios realizados por diferentes comisiones, teniendo como antecedente los presentados por el Dr. Justo Sierra quien en el año de 1858 realizó el anteproyecto del Código Civil Mexicano, con influencia de los Códigos Civiles de Francia, Holanda, Suiza, Rusia, Suecia y el propio proyecto del Código Civil Español, que se aprobó por el Congreso de la Unión por Decreto del 8 de diciembre de 1870, entrando en vigor el 1 de marzo de 1871, bajo el título de “Código Civil del Distrito Federal y territorio de Baja California”.

En este cuerpo legal se contempla ya una parte relativa al Registro Público de la Propiedad, cuya finalidad era dar seguridad a los contratos,

³ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. Quinta Edición. Edit. Porrúa. Pág. 23 y 24.

⁴ Ibidem. Pág. 35.

evitar la ocultación de gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles; asimismo, se trata lo relativo a los título sujetos a inscripción, exigiendo de la misma a aquellos actos cuando el interés no rebasa los \$500.00; en igual forma ya se preveía el método de realizar las inscripciones, estableciéndose desde entonces el principio de la calificación registral; este Código Civil ya debidamente restaurado, fue el primero de su género dentro de la legislación de México que institucionalizo al Registro Público de la Propiedad dentro de la recién restaurada República.⁵

I.1.2 CODIGO CIVIL DE 1871

En 1871 durante el gobierno del Presidente Benito Juárez, se expidió con fecha 28 de febrero de 1871 el Reglamento del título XIII del Código Civil anteriormente mencionado que contenía 86 artículos repartidos en 5 títulos todos ellos normativos del quehacer registral, ordenándose que se instalara una Oficina denominada “Registro Público de la Propiedad”, una en la Capital, otra en Tlalpan y la última en Baja California; este registro dependía del ministerio de justicia, el anterior reglamento fue publicado en el Diario Oficial del 2 de marzo de 1871.⁶

I.1.3 CODIGO CIVIL DE 1884

En 1884, se abroga el Código Civil de 1870, que había regido prácticamente todo el país, a través de la creación del nuevo, que mantenía la misma línea, introduciendo reformas de esa significancia, sin que llegara a expedirse otro reglamento, por lo cual siguió en vigor el 28 de febrero de 1871.

Es importante mencionar que este Código Civil destacaba la necesidad de crear una oficina registral en toda población donde hubiera Tribunal de Primera Instancia integrada por cuatro secciones:

La relativa a Títulos Traslativos de Dominio; la de Registro de Hipotecas; la de Registro de Arrendamientos y la de Registros de sentencias

Tanto el Código Civil de 1870 como el de 1884, establecieron el sistema declarativo y consagraron el llamado principio de publicidad,

⁵ Ibidem. Pág. 43 y 44.

⁶ DIARIO OFICIAL DEL 2 de marzo de 1871. Pág. 1

organización que perduró hasta el año de 1921 en que se llevo a cabo la centralización del Registro Publico en el Distrito Federal.

I.1.4 CODIGO CIVIL DE 1928

En 1928, con la publicación del Código Civil realizada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de marzo de 1928, entrando en vigor el primero de octubre de 1932, según decreto publicado en el mismo Diario el primero de septiembre del mismo año, siguieron aplicándose similares preceptos relativos al Registro Público de la Propiedad, conservando los mismos principios registrales y correlativos de todo quehacer jurídico registral. Es importante destacar que el artículo séptimo transitorio previene las disposiciones del Código Civil anterior, sobre el Registro Publico y su reglamento seguirá aplicándose en todo lo que fuera contrario al recién publicado, en tanto no se expidiera un nuevo reglamento de la materia.⁷

Cabe mencionar que en el año 2001 hubo una reforma al Código Civil en su artículo 2999 del Título Segundo del Registro Público que dice:

(R) Artículo 2999.- Las Oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal y estarán ubicadas en el lugar que determine el Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

I.1.5 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL 8 DE AGOSTO DE 1929

En 1929, siendo Gobernador del Distrito Federal don Celestino Gasca entra en vigor el segundo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en fecha 8 de agosto del mismo año , constante de 164 artículos ordenados en 14 capítulos que prevén todo lo relativo a los movimientos registrales desde el personal que labora en la oficina, hasta la publicidad formal a través de certificaciones, haciéndose ya necesario el requisito de que el titular debería ser abogado con cinco años de practica en la profesión, de reconocida probidad y no haber sido sentenciado en causa criminal.⁸

⁷ PEREZ FERNANDEZ DEL CATILLO, Bernardo. Op. Cit. Pág. 48.

⁸ Ibidem. Pág. 49.

I.1.6 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL 13 DE JULIO 1940

En 1940, todas las disposiciones contenidas en el reglamento de referencia fueron sustituidas por el expedido el 13 de julio del año antes indicado, durante el gobierno del General Lázaro Cárdenas, obedeciendo a lo dispuesto por la Ley Orgánica del Distrito Federal, y supeditada a la Dirección General de Servicios Legales del propio Departamento, constando de 149 artículos ordenados en 8 títulos, en esencia este cuerpo legal reglamentaria los mismos aspectos que el de 1921, por lo que se siguieron aplicando las mismas disposiciones con leves cambios.⁹

I.1.7 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL 16 DE ABRIL DE 1980 PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 6 DE MAYO DE 1980

El reglamento del 17 de enero de 1979, tuvo una existencia efímera ya que fue derogado por el publicado en el Diario Oficial del 6 de mayo de 1980, pero que sin embargo es muy importante, ya que junto con la reforma del Código Civil de 1979, cambia totalmente la estructura interior de la Institución y con las necesidades imperantes de la época, crean nuevos sistemas inscriptorios, se optimiza la publicidad registral a través de medios de computación electrónica para agilizar los tramites registrales dándole un toque humano a los ciudadanos solicitantes del servicio, elevándose su jerarquía a Dirección General, dejando atrás el nombre de Oficina.

En 1980, las reformas al Reglamento de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal en vigor a partir de febrero de 1979 y hasta el 17 de enero de 1984, dieron competencia a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad para conservar y administrar el archivo de Notarías, contemplado en el artículo 24 fracción V. El objeto consistía en revitalizar su estructura y funciones para que fuera acorde con el sistema publicitario registral, de los documentos que contiene el historial jurídico de nuestro suelo.

Sin embargo, esta situación no prosperó mucho tiempo ya que con la expedición del anterior reglamento del Departamento del Distrito Federal de

⁹ Ibidem. Pág. 50.

fecha 16 de enero de 1984 del mismo mes y año, reguló en su artículo 52 fracción VIII, que corresponde a la dirección jurídica de Estudios Legislativos : “Conservar y Administrar el Archivo General de Notarias”.¹⁰

Situación que prevalece en el actual Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal de fecha 28 de agosto de 1988, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 del mismo mes y año, pero regulada por el artículo 37 fracción VIII de dicho reglamento.¹¹

I.1.8 REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL 20 DE JULIO DE 1988

En 1988, siendo Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos el Lic. Miguel de la Madrid Hurtado a los 20 días del mes de julio del mismo año, se relataron unos Considerádoos en sus párrafos terceros y consecuentes, que dicen:

Que la realización de los actos jurídicos del patrimonio inmobiliario y mobiliario de los ciudadanos, así como la integración de las personas Morales según el Código Civil, requiere de una aplicación adecuada, para surta efectos ante terceros, afin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica, tanta a los titulares registrales como todos aquellos que están obligados a respetar los derechos generados por éstos.

Que la importancia de la función registral a cargo del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, hace necesaria la expedición de un ordenamiento que regule y delimite los sistemas y procedimientos para llevarlos a cabo.

Que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, por la importante función registral encomendada requiere de un desempeño eficiente, profesional y responsable por parte de los servidores públicos que lo integran, a tal efecto, es necesario contar con un sistema adecuado de incorporación, perfeccionamiento y permanencia en el servicio registral.

¹⁰ REGLAMENTO DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.- Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de enero de 1984.

¹¹ REGLAMENTO DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.- Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de agosto de 1985.

Que dicha Institución requiere para su función registral, de un marco normativo que regule y delimite las funciones de los responsables de la autorización de los actos cuyos registro es necesario para surtir efectos contra terceros, teniendo que expedir el actual reglamento que nos ostenta hoy en día.

En cuanto los artículos transitorios de 1988 publicados en el Diario Oficial de la Federación el 5 de agosto del citado año, en cuyo artículo primero, menciona “Que el presente reglamento entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación”; y su artículo cuarto dice “Que se abroga el Reglamento de Registro Público de la Propiedad de fecha 16 de abril de 1980, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 16 de mayo de 1980.”¹²

1.2 DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

1.2.1 LEY SOBRE OCUPACION Y ENAJENACION DE TERRENOS BALDIOS DEL 26 DE MARZO DE 1894

El establecimiento de una oficina en la que se inscribieran los títulos primordiales de los terrenos rústicos adquiridos por particulares, expedidos por la Secretaria de Fomento, lo encontramos en la Ley Sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos de 26 de marzo de 1894, expedida por el Presidente Porfirio Díaz la que en su título IV establece “Del Gran Registro de la Propiedad de la República”, donde a pesar de no ser obligatoria la Inscripción de las propiedades de terrenos rústicos, baldíos o nacionales y los que fueren sujetos a composición, implicaba perfeccionar la titularidad y evitar cualquier cuestionamiento de ésta; considerándose este Registro como el antecedente del actual Registro Agrario Nacional.

En esta Ley, los terrenos propiedad de la Nación se dividían en las siguientes clases:

Terrenos Baldíos.- Definiéndolo como “los terrenos de la República que no hayan sido destinados a un uso público, por autoridad facultada para ello por la Ley, ni cedidos por la misma a título oneroso o lucrativo a individuo o corporación autorizada para adquirirlos.”

¹² DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN del 5 de agosto de 1988.

Demasías: “Terrenos propiedad de la Nación poseídos por particulares como título primordial, y en extensión mayor que la que éste determine, siempre que el exceso se encuentre dentro de los linderos señalados por el título, y por lo mismo, confundido en su totalidad con extensión titulada.”

Excedencias: Los terrenos poseídos por particulares, durante veinte años o más, fuera de los linderos que señale el título primordial que tengan, pero colindando con el terreno que el título ampare.”

Terrenos Nacionales: Terrenos baldíos descubiertos, deslindados y medidos por comisiones oficiales o por compañías autorizadas para ello, y que no hayan sido legalmente enajenados. Se consideraban terrenos Nacionales no baldíos denunciados por particulares, cuando estos hubieran abandonado el denuncia o este se hubiere declarado desierto o improcedente, siempre que se haya llegado a practicar el deslinde y la medida de los terrenos.

El requisito para adquirir en propiedad los terrenos mencionados era el siguiente:

Para los terrenos baldíos, la Secretaria de Fomento estableció Agencias en cada uno de los Estados, en el Distrito y Territorios Federales, quienes recibían el denuncia de dichos terrenos, después de registrarlos y publicar el denuncia en el Periódico Oficial de la Capital del Estado, realizaban trabajos de investigación sobre el terreno, así como los de medición y deslinde, y no habiendo ninguna oposición, se enviaba el expediente a la Secretaria de Fomento para su revisión por conducto del Gobernador del Estado.

Una vez revisado el expediente por la Secretaria de Fomento ésta adjudicaba el terreno al denunciante, y posteriormente éste último realizaba el pago para que se le expidiera el título de propiedad.

La propiedad de las excedencias y demasías podía adquirirse por denuncia llenándose los requisitos establecidos para los terrenos baldíos o bien concurriendo directamente ante la Secretaria de Fomento para celebrar arreglos o composiciones.

Los terrenos Nacionales eran vendidos por la Secretaria de Fomento, al contado o en plazos, a precios que no fueran inferiores a los señalados por la tarifa vigente al acordarse la enajenación.

Se establecían franquicias a los poseedores de demasías con rebajas del 66%, de las excedencias y baldíos con títulos traslativo de dominio y posesión de más de diez años y menos de veinte se les otorgaba el 33% otorgándose un año después de que comenzara a regir la Ley para solicitar la adquisición ya que después de ese plazo, cualquier persona podía hacer el denuncia pero sin el derecho a la rebaja del precio.

Como ya se expuso, una de las características de esta Ley, fue el establecimiento “Del Gran Registro de la Propiedad de la República”.¹³

En opinión del maestro Lucio Mendieta y Núñez respecto de los principales efectos de las Leyes Sobre Baldíos menciona “Los principales efectos de las Leyes sobre Baldíos fueron la zozobra que produjeron en el ánimo de los propietarios, la mayoría de los cuales no estaban seguros de la legitimidad de sus títulos y, como consecuencia de este estado de cosas, la depreciación del valor de la propiedad agraria y la decadencia de la agricultura.

No se niega que estas leyes derogaron las disposiciones antiguas sobre imprescriptibilidad de terrenos baldíos para ser prescriptibles en una extensión no mayor de cinco mil hectáreas, siempre y cuando fueran poseídas durante diez años que señalaba la Ley, pero esto no bastó para poner al descubierto a los terratenientes, y de un juicio largo y costoso.

Es pues desde entonces que se empezaba a cometer despojos, cuando el poderoso era algún terrateniente, teniendo como víctimas a los pequeños propietarios, y aunque éste fuera el denunciante, era fácil suponer que la sentencia no siempre era la expresión de la justicia.

Las Leyes de Baldíos, trajeron consigo la decadencia de la pequeña propiedad y favorecieron el latifundismo; la clase indígena no aprovechó las franquicias de la justicia por su incultura. Los extranjeros, los hacendados y las compañías deslindadoras fueron los únicos que resultaron beneficiados con la legislación de baldíos.

¹³ FABILA, Manuel. Cinco Siglos de Legislación Agraria 1493-1940. Edit. SRA-CEHAM. México 1981. Pág. 190.

En cuanto a su desarrollo, esta Ley establecía que toda persona u autoridad, podía examinar y solicitar de sus servicios de inscripción del Gran Registro de la Propiedad de la República.

La inscripción de dicho Registro era voluntario y la falta de inscripción no privaba de ningunos de los derechos que les correspondía conforme de esa época, pero sin el goce de las franquicias concedidas a los propiedades registradas.¹⁴

La propiedad rustica inscrita era considerada como perfecta, irrevocable y extensa de todo genero de revisión, por lo que se establecía que ni el gobierno y autoridades de la Nación, cualquiera que fuera su categoría podía exigir en ningún tiempo la presentación de títulos y documentos primordiales, así como sujetarlos a inquisición o revisión de ninguna clase pues el simple certificado de inscripción surtía efectos a titulo perfecto e irrevocable, sin que por ningún motivo pudiera rectificarse la extensión superficial de la propiedad inscrita.¹⁵

1.2.2 LEY DE EJIDOS DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1920

Con esta Ley se inicia una etapa reglamentaria en la materia Agraria ya que la anterior solo se expedían circulares para la Comisión Nacional Agraria que no respondían a la situación real del campo Mexicano; con anterioridad solo se habían expedido: la Ley del 6 de enero de 1915; la de la Deuda Agraria del 10 de enero de 1920; y la Ley de Tierras Ociosas del 21 de julio de 1920 y aproximadamente 41 circulares, algunas de ellas reformando a otras expedidas anteriormente.

Esta ley es importante en la legislación Agraria ya que se establecía la doble vía para obtener tierras, bosques y aguas, ya fuera por dotación o restitución de ejidos; en su artículo 33 que establecía que “la tierra dotada a los pueblos se denominará ejidos” y las autoridades Agrarias, las Comisiones Locales Agrarias en cada Capital del Estado, Territorios y Distrito Federal y los Comités Particulares Ejecutivos en cada Cabecera Municipal.

En el artículo 22, se estipulaba la estructura de la Comisión Nacional Agraria y “su función esencial era la de proponer resolución definitiva al

¹⁴ MENDIETA Y NUNEZ, Lucio. Al Problema Agrario de México 1985. Pág.147.

¹⁵ FABILA, Manuel. Op. Cit. Pág. 198.

Ejecutivo de la Unión”; las Comisiones Locales de reunir elementos de prueba, informar y dictaminar los expedientes y los Comités Particulares ejecutar los fallos definitivos en cada caso.

Dentro de las funciones de la mencionada Comisión Nacional Agraria en la fracción IV del artículo 22 antes mencionado y de la citada Ley, establecía: “llevar un cuidadoso registro de todo el movimiento agrario del país, en el que aparezcan la acción del fraccionamiento de los latifundios, la nueva forma de aprovechamiento de tierra y las consecuencias del fraccionamiento en la producción natural de la República”.¹⁶

La Doctora Martha Chávez Padrón opina sobre la ley en comento: “La Ley de Ejidos duró vigente solo once meses, pues fue derogada por el Decreto del 22 de noviembre de 1921, y lógicamente en tan poco tiempo, sus efectos fueron bien pocos, esta simple observación indica que resulto muy defectuoso en relación con la imperiosa necesidad de aquellos años de llevar a cabo el reparto agrario”.¹⁷

Estoy de acuerdo con la opinión transcrita ya que los requisitos que se tenían que cubrir para la solicitud de dotación y restitución que se establecían en el artículo 7º de la Ley de Ejidos, eran bastantes, además difíciles de cubrir, por ejemplo: “historia breve y comprobada de los antecedentes de la propiedad rustica general del lugar; descripción topográfica de las tierras circunvecinas; latifundios que rodean al poblado, extensión de ellos, nombre del poseedor o propietario y nota si posee otras tierras en otros lugares; precio corriente de los principales artículos de consumo diario y de los principales objetos necesarios para la vida, distancia a los pueblos inmediatos y si hay o no escuelas públicas o particulares”.¹⁸

En relación con el Registro Agrario Nacional, solo se señalaba la fracción IV del artículo 22, debido al poco tiempo que duró en vigor la Ley de Ejidos, no fue posible llevar a cabo lo ordenado por la legislación de referencia.

¹⁶ Ibidem. Pág. 353.

¹⁷ CHAVEZ PADRON, Martha. Derecho Agrario en México 1999. Pág. 300.

¹⁸ FABILA, Manuel. Op. Cit. Pág. 348.

I.2.3 LEY REGLAMENTARIA SOBRE REPARTICION DE TIERRAS EJIDALES Y CONSTITUCION DE PATRIMONIO PARCELARIO EJIDAL DEL 25 DE AGOSTO DE 1927

Durante el gobierno del Presidente de la República Plutarco Elías Calles se aprobó esta Ley Reglamentaria el 19 de diciembre de 1925, publicada el 31 del mismo mes y año, siendo parcialmente derogada el 25 de agosto de 1927, publicada el 30 del mismo mes y año; continuando con las reformas del 23 de enero de 1931 y del 31 de diciembre de 1932, siendo derogada por el Código Agrario de 1934, constaba de 33 artículos y 3 transitorios.

Para los fines de este trabajo, en su artículo 21, disponía la creación del Registro Agrario como responsable de los actos registrales agrarios, cuya inscripción hacia plena fe en juicio y fuera del mismo. (Artículo 28 y 29).¹⁹

Es necesario apuntar también en este apartado, que el 23 de febrero de 1926, siendo Presidente de la Comisión Nacional Agraria el Ingeniero Luis León, se expide el Reglamento Interior de la Comisión Nacional Agraria en el que se establecía la estructura para su funcionamiento, en el Departamento Técnico, según lo determinaba el artículo 5º tendrá a su cargo: las Delegaciones de la Comisión de los Estados, Territorios y el Distrito Federal y las secciones de: Campo y Gabinetes, Cartografía Estadística, Resoluciones Presidenciales, Publicaciones, Paleografía y de Registro Agrario.²⁰

En este Reglamento se establecía que las funciones de la sección de Estadística eran: anotar en tarjetas de pueblos, de instauraciones, dictámenes, resoluciones, posesiones e incidentes; anotación de tarjetas de fincas, de las afectaciones y calidad de las tierras, valores, etc., de manera que se rindan en el menor tiempo posible los datos que se soliciten; elaborar cuadros mensuales y anuales del movimiento agrario, y llevar estadísticas de sus labores.

Las funciones de la sección de Registro Agrario se encontraban en los artículos 140 a 143: cuidar las Delegaciones de la Comisión cumplieran con las obligaciones que les imponía la Ley de Patrimonio Ejidal y su Reglamento e informando la falta de observancia de las mismas.

¹⁹ PINA CERVANTES, José Ramón. El Problema Agrario de México. Edit. Porrúa. México 1985. Pág. 208.

²⁰ FABILA, Manuel. Op. Cit. Pág. 423.

Llevar además, el Registro General Agrario y organizar debidamente el Registro Agrario que deben llevar las Delegaciones y las Comisiones Ejidales y realizar las estadísticas de sus labores.²¹

A pesar de estas disposiciones, el Registro Agrario, se inició en forma precaria, ya que en los expedientes de los archivos de las Delegaciones Estatales que se llevaban a cada ejido, se iban agregando los datos respectivos a dicho Registro a través de tarjetas, quedando guardados y en algunas Delegaciones no se estableció esta sección del Registro Agrario por falta de información y lo tardado de los medios de comunicación, no se conocían los datos que se debían incorporar al archivo del Registro en cita.²²

I.2.4 REGLAMENTO DEL REGISTRO AGRARIO DEL 24 DE ABRIL DE 1928

El Subsecretario de Agricultura y Fomento encargado del Despacho y Presidente de la Comisión Nacional Agraria, Ingeniero José G. Parrés, con aprobación del Presidente de la República, Plutarco Elías Calles, expidió el Reglamento del Registro Agrario.

Siendo el primer intento para reglamentar las funciones del Registro Agrario, denominado también en el artículo transitorio único como “Registro Agrario Nacional” y quedaba bajo la dirección de la Comisión Nacional Agraria a través de su Oficialía Mayor.

Como ya se dijo en el apartado que se habla sobre la Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos del 26 de marzo de 1894, que establece en su título IV que habla del “Gran Registro de la Propiedad de la República”, sólo se inscribía la propiedad de los terrenos de los particulares, en el Registro Agrario Nacional, sólo se mencionaba que se inscribiría la propiedad ejidal a favor de determinado pueblo que proviniera de restitución o dotación de tierras, bosques o aguas, de acuerdo con la resolución Presidencial respectiva, incluyéndose la de la propiedad individual correspondiente a cada ejidatario.

²¹ Ibidem. Pág. 432.

²² Ibidem. Pág. 433.

Estableciéndose que las inscripciones que se hacían en los libros especiales, llevándose los libros por duplicado, quedando un ejemplar en la oficina del Registro y otro en la Secretaría de Agricultura y Fomento.

Se disponía también que se debía formar un libro índice de los adjudicatarios y de las Resoluciones Presidenciales y un cuaderno de documentos generales relativos a cada libro, con las copias de los planos y las listas de sucesión. Los libros y cuadernos tenían que ser autorizados por el Presidente y el Oficial Mayor de la Comisión Nacional Agraria.

Se señalaba que las Certificaciones serían autorizadas por el Oficial Mayor de la Comisión Nacional Agraria estando condicionadas a la acreditación del pago del 15% de las cosechas de su parcela o de su equivalente de acuerdo con la Ley del 31 de diciembre de 1925 reglamentaria.

Se establecían las formas en las que se deberían de llevar a cabo las inscripciones y las transcripciones de los puntos resolutiveos de las Resoluciones Presidenciales, y la fecha de su publicación de cada ejido de la República.

Además se tenía que llevar un libro de Registro de la Propiedad Parcelaria Ejidal con una serie de datos que identificaban a cada ejidatario, así como el nombre del sucesor inmediato entre otras anotaciones.

De igual forma se tenía que llevar en el cuaderno de documentos generales con la copia del plano de ejecución; copia del acta de repartición; listas de sucesión y un ejemplar de resolución de la Junta General de Ejidatarios cuando se privase del dominio, posesión o disfrute de algún campesino, (debería decir ejidatario).²³

Es importante anotar la intención de la Comisión Nacional Agraria de establecer el Registro Agrario Nacional con un número de elementos necesarios para otorgar la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra ejidal, pero también es importante hacer mención que esa intención no podía llevarse a cabo en la totalidad de los ejidos de la Nación, ya que no se contaba con las facilidades necesarias para realizarla, existiendo poblados ejidales que aún hasta la vigencia de la Ley Federal de Reforma Agraria, no contaban con los documentos completos que le acreditaba la propiedad ejidal, así mismo es

²³ Ibidem. Págs. 501 a 505.

de anotarse que se requería de la designación de los sucesores de cada ejidatario, presentándose el problema de ejidatarios solteros o que no tuvieran hijos al momento de ejecutarse la Resolución Presidencial.

Debemos anotar que el sistema de inscripción se realizaba en las Oficinas de la Ciudad de México y era difícil y tardado para los ejidatarios y comuneros, ya que al solicitar copia de alguna documentación, tardaba bastante tiempo para que se contestara que no se tenía el registro del poblado. Por eso se han realizado una gran cantidad de campañas que han dado por resultado las funciones que se han asignado al Registro Agrario Nacional en la actualidad.²⁴

I.2.5 CODIGO AGRARIO DEL 22 DE MARZO DE 1934

En el Decreto del 15 de enero de 1934, expedido por don Abelardo L. Rodríguez, Presidente Constitucional Sustituto de los Estados Unidos Mexicanos, se creó el Departamento Agrario, dependiendo directamente del Ejecutivo Federal, al cual corresponde entre otras atribuciones, llevar el Registro Agrario. "Igualmente en la Ley de Secretarías de Estado, Departamentos Administrativos y demás dependencias del Ejecutivo Federal, expedido por el mismo Presidente de la República, don Abelardo L. Rodríguez, publicado el 6 de abril de 1934, se establece al Departamento Agrario como dependencia del Ejecutivo Federal correspondiéndoles las mismas atribuciones que menciona el Decreto que lo creó, incluyéndose el Registro Agrario Nacional."²⁵

En 1934 se expide el Código Agrario de 1934 de los Estados Unidos Mexicanos, que establece que el Registro Agrario Nacional se comprenderá dentro del Departamento Agrario y en el título séptimo denominado del "Registro Agrario Nacional", se mencionaba casi las mismas atribuciones de los Códigos y Reglamentos apuntados en los Apartados anteriores, como son:

Artículo 109.- Que se inscribirán en el Registro Agrario Nacional la propiedad de tierras, bosques y aguas nacidas de la aplicación del Código que mencionamos, así como los cambios que sufran de acuerdo con el mismo Código y que solo con la inscripción en el Registro Agrario Nacional podrá acreditarse la propiedad de tierras, bosques y aguas que se hayan adquirido

²⁴ Ibidem. Pág. 506.

²⁵ Ibidem. Págs. 562 y 564.

por las vías de restitución, dotación y ampliación agrícola y en la misma forma se acreditará la propiedad de las parcelas individuales de los ejidatarios así como los cambios y limitaciones que sufran los derechos agrarios.

También se establecía que el Registro Agrario Nacional es público y toda persona podía consultarlo y solicitar copias, incluso en las expediciones de certificados para los núcleos de población o ejidatarios no causaban impuestos.

Debiéndose inscribir en el Registro Agrario Nacional:

Las Resoluciones Presidenciales en materia de dotación, restitución, confirmación y ampliación de tierras, bosques y aguas y de nuevos Centros de Población Agraria; los acuerdos Presidenciales que aprobaran los proyectos de fraccionamientos en los términos del Código Agrario; lo título de las parcelas ejidales; las listas de sucesión; y los cambios que hubiera respecto de las parcelas en los términos del citado Código.

El Código que citamos, encontramos dos nuevas disposiciones que se debieran inscribir en el Registro Agrario Nacional, las escrituras, títulos y documentos que acrediten la propiedad colectiva de un núcleo de población sobre bienes inmuebles así como los que afecten las propiedades nacidas en virtud de la aplicación del Código Agrario, o el usufructo de bienes ejidales.

En relación a lo establecido en este Código, es semejante al anterior ya que se seguía llevando la inscripción de todos los actos y documentos en las Oficinas Centrales del Departamento Agrario, siendo muy tardada la contestación que se dictaba en las solicitudes de algún servicio del Registro Agrario Nacional y en muchas ocasiones los ejidatarios tenían que realizar viajes costosos a la Capital de la República y la mayoría de las veces, sin resultados positivos para ellos.

El Código Agrario de 1934 establecía además, que de acuerdo con las Leyes Civiles una inscripción en el Registro Agrario Nacional debía de hacerse en el Registro Público de la Propiedad, se haría la inscripción sin que causare impuesto o derecho alguno. (Artículo 114).

En cuanto a la modificación o rectificación de las inscripciones en el Registro Agrario Nacional por error material o de concepto se requería de Resolución Judicial que así lo ordene o convenio expreso entre las partes.

Cuando se tratara de Ejidos o de algún ejidatario en particular, solo sufriría efectos su conformidad si era aprobada por el Presidente de la República a propuesta del Departamento Agrario.²⁶

1.2.6 CODIGO AGRARIO DE SEPTIEMBRE DE 1940

Este Decreto se expidió el 23 de septiembre de 1940 por el General Lázaro Cárdenas, se emite el Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos, que junto con la Ley Federal de Reforma Agraria de 1971, es de los más extensos, ya que contaba con 334 artículos y 6 transitorios, en los que se nota un mejor orden técnico y la introducción de algunos nuevos sobre todo en lo que corresponde al Registro Agrario Nacional que en seguida comentaré:

En relación al Registro Agrario Nacional, en el libro sexto se refrendaron los lineamientos establecidos en el Código anterior a lo referente que deberían inscribirse las Resoluciones Presidenciales de dotación o restitución de tierras, bosques y aguas, ordenando que se inscribieran igualmente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad Federativa correspondiente.

Se transmitieron las disposiciones relativas a las inscripciones de las inafectabilidades agrícolas, disponiendo que previa la substanciación del expediente respectivo de acuerdo con las disposiciones relativas a la propiedad agrícola inafectable, se inscribirán en el Registro Agrario Nacional la solicitud de los interesados particulares, escrituras, testimonios, títulos, planos y documentos en general que acrediten una propiedad agrícola inafectable de acuerdo con las disposiciones del mencionado Código de 1940.²⁷

Las demás disposiciones conforme a las establecidas en el Código anterior y aunque fue poco el tiempo que duró vigente el Código en cita, se notó, una disposición de ordenar técnicamente los diversos temas agrarios que trató y de introducir nuevas instituciones o perfeccionamiento de los anteriores sin que esto quisiera decir que llegó a un resultado satisfactorio. Fue derogado por el Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos de 1942.

²⁶ Ibidem. Pág. 592.

²⁷ Ibidem. Pág. 768.

1.2.7 CODIGO AGRARIO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DE 1942

Después de dos años de haber sido expedido el Código Agrario de 1940, se aprobó el Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos el 21 de diciembre de 1942 y se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 27 de abril de 1943, siendo Presidente de la República el General Manuel Ávila Camacho, constando de 362 artículos más cinco transitorios; este Código es uno de los que han tenido más artículos, siendo superado únicamente por la Ley Federal de Reforma Agraria con 450 artículos y 8 transitorios.

En relación con las modificaciones del Registro Agrario Nacional, en el título sexto del Código agrario de 1942 se establecieron además, algunas de las mencionadas del Código anterior y se modificaron algunas de ellas como veremos a continuación:

El acceso a la documentación que formaba el Registro Agrario Nacional y el derecho de obtener copias certificadas, quedaba limitado a quienes tuvieran derechos sobre los predios inscritos y a sus representantes.

Las innovaciones en la inscripción eran: las Resoluciones Presidenciales sobre nulidad de fraccionamientos; las Resoluciones Presidenciales sobre titulación de bienes comunales y las que resolvieran los conflictos sobre límites de ellas; las Ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que se dictaran en los juicios de inconformidad por conflicto de límites de bienes comunales; los decretos de expropiación de bienes ejidales y comunales; los certificados de derechos agrarios; las Resoluciones Presidenciales relativas a los conflictos de límites de comunidades cuando hayan sido ejecutadas; y los títulos primordiales de derechos o de propiedad sobre los solares de las zonas urbanas ejidales.

De la misma forma, se debían inscribir, los certificados de inafectabilidad y las declaraciones sobre señalamiento de superficies inafectables; los decretos que otorgaban concesiones de inafectabilidad y aquellos que las modifiquen y los documentos y planos que prueben la enajenación de los trabajos u obras de mejoramiento que establecía el artículo 110 del Código en los predios que contaban con certificado de inafectabilidad.

Otra innovación se presentó cuando señalaba que al inscribirse en el Registro Agrario Nacional los acuerdos Presidenciales que decretara la

inafectabilidad de Pequeñas Propiedades Agrícolas se anotara una referencia que contuviera los datos de la inscripción de los documentos que acreditaran la propiedad.

También se establecía, que cuando un título enumerado en los párrafos anteriores debiera inscribirse por disposición del Código o las Leyes Civiles, en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, haciéndose la inscripción sin cobro de impuestos o derecho alguno.

Se incluía que los errores debidamente probados, cuya corrección no modificara substancialmente el fondo de la inscripción, podría corregirse por acuerdo del jefe del Departamento Agrario y bajo su estricta responsabilidad.²⁸

El Código en comento tuvo una vigencia de 28 años lo cual en mi opinión considero que fue el de mejor trato, con fundamentos legales, la situación imperante de su época, en el campo mexicano

1.2.8 LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA DE 1971

Después de aproximadamente treinta años de vigencia del Código Agrario de 1942, el 22 de marzo de 1971 se expide la Ley Federal de Reforma Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 16 de abril del mismo año. Constando de 480 artículos y ocho transitorios, es el de mayor número de todos los Códigos y Leyes expedidas en la Legislación Agraria de nuestro país.

Fueron bastantes las nuevas normas que se introdujeron en el capítulo referente al Registro Agrario Nacional y se aplicaron sus funciones como se anotará más adelante.

En el artículo 447 se estableció “que debería llevar la nota de todos los terrenos nacionales; de todos los denunciados como baldíos y demasías; de todas las pequeñas propiedades; de las tierras comunales y de todos los ejidos del país desde el día en que se obtenga la posesión provisional”.

En el artículo 448, se estipulaba que “el Registro Agrario Nacional debía de registrar los títulos y demás documentos que amparen la propiedad

²⁸ CÓDIGO AGRARIO, Edit. Olimpo. México 1962. Págs. 118 a 120

de los predios identificados por medio del Catastro Rural levantado por la Secretaría de la Reforma Agraria y llevar clasificaciones alfabéticas por nombre de los propietarios y geográfica de ubicación de los predios, con indicaciones sobre su extensión y calidad de tierras.

También se tenía que llevar el Registro de todos los comuneros y ejidatarios beneficiados; de los campesinos que hayan quedado con sus tierras a salvo y a los jornaleros agrícolas y disponer del procesamiento de la información obtenida. Se indicaba que el Reglamento del Registro Agrario Nacional que se expediera podrá disponer la apertura de nuevos registros y clasificaciones conforme a las finalidades de la institución y a las necesidades del desarrollo Agrario.²⁹

Estas nuevas disposiciones no fueron cumplidas por el Registro Agrario Nacional en virtud de que no se contaba con los adelantos tecnológicos que actualmente se utilizaban y en este sentido, estoy de acuerdo con la opinión del Licenciado Lucio Mendieta y Núñez cuando menciona: “Se aplicaron de tal modo las funciones del Registro Agrario Nacional que por si solo requerirá un edificio especial y una gran planta de empleados, así como la dotación de apartados y máquinas especiales para Registrar y llevar al día todo lo que se exige en unos cuantos artículos de la Ley. Algunas de estas exigencias son exorbitantes e inútiles y para cumplirlas será necesario contar con un cuerpo de investigadores rurales en toda la extensión de la República, lo que parece prácticamente imposible”.³⁰

Lo que si funcionó fue la creación del Catastro Rural en donde por medio de la foto planimetría tomada en todo el país utilizando aparatos especiales, se levantó un plano general de la República por medio de fotografías, dando con ello un gran avance en la identificación de ejidos y predios particulares, los baldíos y los nacionales.

Se incluyó también la obligación de las autoridades agrarias de comunicar al Registro Público de la Propiedad todas las resoluciones que expedieran por virtud de las cuales se reconocieran, crearan, modificaran o extinguieran derechos sobre bienes rústicos. El Registro Público de la Propiedad de que se trata, debería hacer las anotaciones sobre los que existieran solicitudes agrarias conforme a las modificaciones que reciba de las autoridades del ramo. Estas anotaciones se harían en los libros que registrarán

²⁹ LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA. Edit. Porrúa. México 1984. Pág. 365.

³⁰ MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. Op. Cit. Pág. 517

los tratados de dominio de los inmuebles y de los derechos reales. (artículo 449)

Con la inclusión de este artículo en la Ley Federal de Reforma Agraria, se propicio una nueva forma de abuso en contra de los pequeños propietarios, ya que al solicitar los documentos donde se les certificara que su predio no estaba señalado como afectable por estar incluido en el radio de siete kilómetros, pero luego de llegar a un acuerdo, casi siempre económico, se le extendía la llamada carta de no afectación previo pago de los derechos correspondientes.

En otro precepto de la Ley, se establecía que en todas las escrituras que expidieran los Notarios Públicos sobre bienes rústicos, si éstos estaban en el caso señalado en el artículo 449, debería transcribirse literalmente la anotación marginal respectiva en la cláusula especial denominada “Cláusula Agraria”. (artículo 450)

Se disponía también que los Notarios y los Registros Públicos de la Propiedad cuando registraran operaciones o documentos sobre propiedad rural deberían dar aviso al Registro Agrario Nacional sobre la extensión del predio, y así también los Notarios Públicos deberían tramitar con cargo de los contratantes las inscripciones en el Registro Agrario Nacional de toda la traslación de dominio de terrenos rurales que autorizan en su protocolo, (artículo 451).

Otras innovaciones fue la imposición de sanciones a los empleados del Registro Público y a los Notarios Públicos por el incumplimiento de las obligaciones que se establecía en el artículo anteriormente señalado.

La Ley que tratamos, se modificó el artículo relacionado con los documentos que se debían de inscribir en el Registro Agrario Nacional, con el propósito de adecuarlo con las innovaciones que se presentaron en el extenso número de artículos que integran la Ley Federal de Reforma Agraria, como se mencionó al principio de esta tratado:

En el artículo 446 señalaba que se deberían de inscribir: “todas las resoluciones que reconocieran, crearan, modificaran o extinguieran derechos agrarios”. La fracción V “ los títulos primordiales de comunidades; y en la

fracción IX se incluyó las propiedades que se refieran a las unidades de producción a que se refiera la Ley de Fomento Agropecuario.³¹

1.2.9 LEY AGRARIA DE 1992

El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos fue reformado por el Decreto promulgado el tres de enero de 1992, Publicado en el Diario Oficial de la Federación del seis de enero del mismo año.

Para reglamentar las disposiciones constituidas en la Reforma Agraria, se promulgó la Ley Agraria del 23 de febrero de 1992 publicada en el Diario Oficial de la Federación de 26 del mismo mes y año, consta de 200 artículos y ocho transitorios.

Muchas fueron las innovaciones presentadas por la nueva Ley como son: las de la Aplicación Supletoria de las legislaciones Civil, Mercantil y el Código de Procedimientos Civiles; introduce la figura jurídica de *avecindado*; reconoce la prescripción en terrenos ejidales; establece los Tribunales Agrarios; reconoce la Procuraduría Agraria como un Organismo Descentralizado sectorizado a la Secretaría de la Reforma Agraria; otorga a los Notarios Públicos una mayor intervención en los actos y documentos legales de los ejidos y comunidades; otorga el dominio pleno a los ejidatarios sobre sus tierras previo cumplimiento de los requisitos que la Ley establece.³²

En cuanto a las funciones del Registro Agrario Nacional, la Ley Agraria le otorga la facultad de actuar como un órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el que se inscriben los documentos en que constan las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal; y tiene además una sección especial para las inscripciones correspondientes a las propiedades de las Sociedades, (artículo 148).

También se repiten las disposiciones de la antigua Ley Federal de reforma Agraria en el sentido de las inscripciones y constancias que expide el Registro Agrario Nacional, harán prueba plena en juicio y fuera de él, y en cuanto a los actos jurídicos a que se refiere la Ley Agraria que deben

³¹ Ibidem. Págs. 519 y 520.

³² CHAVEZ PADRON, Martha. Op. Cit. Pág. 348.

inscribirse en el Registro y no se inscriban, solo surtirán efectos entre otorgantes pero no podrán producir perjuicio a terceros, quienes podrán aprovecharlos en lo que les fuere favorable; estableciendo además que el Registro Agrario Nacional será público y cualquier persona podrá consultar sus funciones; así también solicitar a costa del solicitante las copias que requiera de los asientos registrales. (artículos 150 y 151).

Para adaptar al Registro Agrario Nacional a la nueva Legislación Agraria se modificaron sus funciones en la Ley Agraria, como son las siguientes: inscripción de las resoluciones judiciales o administrativas que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos agrarios o comunales; los planos y delimitaciones de las tierras a que se refiere el artículo 56 de la Ley (efectuar parcelamiento; reconocer el parcelamiento económico; o regularizar la tenencia de posesionarios o de quienes carezcan de los certificados correspondientes).

Asimismo, deberían inscribirse los planos y documentos relativos al Catastro y Censo Rurales; los documentos relativos a las sociedades mercantiles; y se deben llevar las inscripciones de todos los terrenos Nacionales y los denunciados como baldíos, (artículo 153).

Se establece que las autoridades Federales, Estatales y Municipales están obligadas a proporcionar la información estadística, documental, técnica, catastral y de planificación que requiera el Registro para el mejor de sus funciones, (artículo 154).

Las nuevas funciones del Registro Agrario Nacional que considero de las más importantes son las que establece la Ley Agraria en el artículo 155 como son: llevar clasificación alfabética de nombres de individuos tenedores de acciones de serie T y denominaciones de sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales; así como llevar clasificaciones geográficas de la ubicación de predios sociedades, con indicaciones sobre su extensión, clase y uso; registrar las operaciones que impliquen la cesión de derechos sobre tierras ejidales y la garantía a que se refiere el artículo 46 de la Ley Agraria, (otorgar con garantía el usufructo de tierras de uso común y tierras parceladas previa Resolución de la Asamblea); también el Registro Agrario debe de disponer el procesamiento y óptima disponibilidad de la información bajo su resguardo y participar en la regularización de la tenencia ejidal y comunal en las tierras del artículo 56 de la Ley y que ya comentamos.

Terminan las disposiciones del Título Octavo de la Ley Agraria referentes al Registro Agrario Nacional con la imposición de las obligaciones a los Notarios Públicos de dar aviso al Registro Agrario de toda la concesión del régimen ejidal, así como toda traslación de tierras ejidales a sociedades mercantiles o civiles.³³

³³ MARCO LEGAL AGRARIO. Edit. Procuraduría Agraria. México 1997. Pág. 83.

CAPITULO II

DIVERSOS CONCEPTOS SOBRE DICHAS INSTITUCIONES

II. DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

II.1 CONCEPTO

II.1.1 NATIRALEZA JURIDICA

II.1.2 ESTRUCTURA

II.2 DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

II.2.1 CONCEPTO

II.2.2 NATURALEZA JURIDICA

II.2.3 ESTRUCTURA

CAPITULO II

DIVERSOS CONCEPTOS SOBRE DICHAS INSTITUCIONES

II. DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

II.I CONCEPTO

Etimológicamente la palabra Registro proviene del latín “Rea Gesta” nominativo a Rerum Gasterum, lo que significa anotar o copiar las cosas hechas, esto es, los contratos o actos jurídicos celebrados ante escribano o Notario Público.³⁴

A continuación se transcribe diferentes definiciones sobre el Registro en general:

Martín Castro Marroquín Define al Derecho Registral como el conjunto de ramas de interés general que regulan las relaciones entre el Estado y los particulares entre si teniendo como fin la inscripción y la publicidad de los hechos o actos jurídicos considerados por la ley como inscribibles, teniendo como base general los principios propios del Derecho y en forma especial la del Derecho Registral para que produzca efectos de seguridad y certeza en el tráfico jurídico.³⁵

Roca Sastre define al Registro Público de la Propiedad inmuebles como: “La Institución jurídica que destina a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones jurídicas relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de Arrendamiento”.³⁶

³⁴ GARCIA ROQUE.- Sinonimos Castellanos. Edit. Spina. Argentina 1967.

³⁵ CASTRO MARROQUIN, Martín. Derecho de Registro. Edit. Porrúa. México 1962. Pág. 58.

³⁶ ROCA SASTRE, Ramón. Instituciones de Derecho Hipotecario. Tomo I. Pág. 2ª Edición. Barcelona 1945.

“Los Derechos reales, específica y básicamente el Derecho de Propiedad, que diríamos es la columna vertebral que estructura todo el sistema jurídico al que están sujetas las cosas o bienes. Por tanto para culminar su exposición, estimaremos indispensable hacer referencia a la institución que el Estado a creado para inscribir los derechos reales: el Registro Público de la Propiedad”.³⁷

Bernardo Pérez Fernández define al Registro Público de la Propiedad como:

“Una Institución Administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la Propiedad y posesión de los bienes inmuebles, algunos actos jurídicos sobre bienes muebles, limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales: como asociaciones y sociedades civiles”.³⁸

También, el autor antes mencionado define a la institución que tratamos de esta manera:

“Conjunto de normas de Derecho Público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos”.³⁹

Por otra parte en el vigente Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en su artículo **Primero** establece: “El Registro Público de la Propiedad 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”.

La acepción más elemental lo define como la acción de registrar, o sea el anotar, la forma de controlar algún dato, cosa o persona.

El Registro Público de la Propiedad le da publicidad a las cosas o derechos reales, es decir, declara, reconoce, adquiere, transmite, modifica,

³⁷ MAGALLÓN IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. Edit. Porrúa. México 1990. Pág. 639.

³⁸ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Registral. 5ª Edición. Edit. Porrúa. México 1995. Pág. 61.

³⁹ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit. Pág. 64.

limita, grava o extingue el dominio, posesión y demás derechos reales sobre inmuebles, es para que surta efectos contra terceros.

De lo anterior podemos concluir, diciendo que la palabra Registro, puede tener varias acepciones las cuales en ninguna forma se contradicen, por lo que afirmamos que el Registro es el lugar u oficina donde se registra, también podríamos decir, que el Registro es una dependencia u oficina bien organizada en la que se anota a los clientes o los documentos que son contratados en esa negociación, o aquellos asientos de los libros dispuestos para tal efecto, finalmente puede considerarse como el patrón o matrícula que se elabora para saber el nombre o número de personas que hay en un Estado, comarca o pueblo.

En base a estas acepciones, se da la conclusión a la finalidad del Registro Público de la Propiedad, que es la de dar publicidad a los actos jurídicos de los cuales emanan los derechos reales, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y fe Pública a los que aparece asentado o anotado en el Registro Público.

II.1.1 NATURALEZA JURIDICA

Registro Público de la Propiedad es una Institución que depende del Gobierno Central o en su caso Estatal, es decir, es la Institución del Gobierno del Distrito Federal, a la cual esta encomendada el desempeño de la función registral, ... (Artículo 2º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D. F.).

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, manifiesta que “los sistemas registrales se clasifican en: Sustantivo, Constitutivo y Declarativo.

El Sistema Sustantivo, la Propiedad se adquiere por medio de la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad o sea, es un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de las costumbres feudales inglesas.

En el Constitutivo nace con el Contrato o el acto jurídico y para perfeccionarlo es necesario la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esta inscripción no es potestativa sino obligatoria, es una especie

de traditio (Entrega de la cosa). Este sistema fue seguido por los Códigos Civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo.

El Sistema Declarativo la transmisión de la Propiedad se verifica y se perfecciona por mero efecto del Contrato sin necesidad de traditio ni de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. En virtud de que nuestra legislación es Consensualista, sólo se inscribe si se desea para que el Contrato o acto jurídico surta efectos a terceros”.⁴⁰

Este último sistema fue adoptado en México desde el Código Civil de 1870 hasta el actual, que en el artículo 3008 establece: “La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos Declarativos”. Por lo tanto este sistema es el que nos rige, ya que la falta de inscripción de un acto jurídico en el Registro Público de la Propiedad no afecta la validez del mismo entre los contratantes, por que los efectos de publicidad ante dicha institución no son necesarios entre ellos, pues conocen del acto o negocio que están celebrando.

Tomando en consideración lo anterior, transcribiré las siguientes TESIS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN para confirmar lo dicho:

Octava Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Seminario Judicial de la Federación
Tomo: VII, Enero de 1991
Página: 419

Nº de Registro: 224.140 Aislada
Materia(s): Civil

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL.

Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos dado a que los derechos provienen del acto jurídico declarado y no de una inscripción cuya finalidad es dar publicidad al acto y no constituir el derecho.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

⁴⁰ Cfr PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit. Pags. 68 y 69.

Amparo directo 17/90. Carmen Orantes Alegria 16 de mayo de 1990. unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Santiago. Secretario: Reynol Castañón Ríos.

Otra tesis:

Octava Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Seminario Judicial de la Federación
Tomo: VII, Septiembre de 1991
Página: 183

N° de Registro: 222.013 Aislada
Materia(s): Civil

REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL.

Las inscripciones que realiza el Registro Público de la Propiedad, no son Constitutivas de Derecho, sino únicamente reúnen las características de dar publicidad a un acto.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SECIRCUITO.

Amparo directo 142/89. Crisógono Hernández Ramírez. 8 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen: Guillermo Báez Pérez.

Otra Tesis:

Sexta Época
Instancia: Tercera Sala
Fuente: Seminario Judicial de la Federación
Tomo: Cuarta Parte, XIX
Página: 215

N° de Registro: 272, 232 Aislada
Materia(s): Civil

REGISTRO PUBLICO. LA INSCRIPCIÓN EN EL. NO ES CONSTITUTIVA DE DERECHOS

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad de las escrituras de compraventa no significa traslación de dominio, como acontece en Alemania y Suiza, en donde se considera la inscripción como constitutiva de derechos, una vez que en México tal inscripción es puramente declarativa, en atención a que la traslación de dominio se hace por el acto jurídico celebrado entre las partes y la inscripción no es más que la declaración de lo que se realizó en ese acto, los efectos registrales no son constitutivos de derechos de propiedad,

sino exclusivamente publicitarios, de locuaz resulta que la falta de inscripción en el Registro de una compraventa, no implica sin más la nulidad de la operación.

Amparo directo 6604/57. SA. García. 19 de enero de 1959. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Véase: seminario Judicial de la Federación, Sexta Época, Cuarta Parte:

Volumen VII, página 250, tesis de rubro “EL REGISTRO PUBLICO, INSCRIPCIONES EN EL”.

Volumen IX, página 102, tesis de rubro “REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL. TERCERIAS”.

Volumen X, página 199, tesis de rubro “REGISTROS PUBLICOS, VALORES DE SUS INSCRIPCIONES”.

Volumen XV, página 263, tesis de rubro “REGISTROS. EFECTOS DEL”.

Volumen XV, página 275, tesis de rubro “REGISTRO PUBLICO, EFECTOS DEL”.

Otra Tesis:

Séptima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Seminario Judicial de la Federación

Volumen: 91- 96 Sexta Parte

Página: 54

Genealogía: Informe 1976, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis 11, Página 257.

N° de Registro: 253,380

Aislada

Materia(s): Civil

COMPRAVENTA. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL, NO IMPLICA LA NULIDAD DEL CONTRATO.

El artículo 2322 del Código Civil establece que la venta de bienes no producirá efectos contra terceros sino después de registrada en los términos prescritos por el código. Se deduce de tal disposición que la venta produce efectos entre las partes aun cuando no se registre, pues la inscripción determina solamente la consecuencia de que el acto produzca efectos contra

terceros. Consecuentemente, no es exacto que la falta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad produzca la nulidad de ese acto.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL EN PRIMER CIRCUITO.

Amparo Directo 796/76. Impulsora de la Habitación Popular, S. de R.L. 26 de de 1976. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Rodríguez Berganzo.

Nota: En el informe de 1976, la tesis aparece bajo el rubro “REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL, NO IMPLICA LA NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA”.

Atendiendo los sistemas registrales expuestos, podemos afirmar que la naturaleza jurídica de esta Institución que nos ocupa, es de carácter Declarativo.

Analizando los anteriores sistemas registrales pasaremos a estudiar los Principios Registrales de los cuales el Registro Público de la Propiedad esta conjuntamente sujeto y que le sirve de cause para su ejercicio. Entrelazados uno del otro no existe independientemente, indica la Constitución una técnica y elaboración de estudio del Registro Publico de la Propiedad, es decir, la función del Registro es implicado técnica y prácticamente a través de estos principios.

Jerónimo González señala “No cabe duda que la técnica jurídica de estos cien años se ha desarrollado en una corriente metodológica que busca en busca de preceptos de derechos privados unas orientaciones generales que jugando a modo de principios, informa la disciplina estudiada y sirve para resolver los problemas concretos.”⁴¹

A continuación mencionaré los principios registrales:

Principio de Rogación

Carral y de Teresa Luis opina que el Registrador no puede registrar de Oficio aun que conozca el acto o hecho que validamente haya de dar origen a

⁴¹ Citado por PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO. Bernardo. Op. Cit. Pág. 71.

un cambio en los asientos del Registro. Se requiere que alguien se lo pida, que alguien haga una solicitud.

Esta necesidad de instancia es lo que se conoce con el nombre de principio de Rogación”.⁴² Esto significa que la función registral de cualquier acto jurídico sólo puede activarse a solicitud o a petición de parte interesada.

La Inscripción como principio Registral

Por Inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de Inscribir.

En México la Inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado.

Entre nosotros no se inscribe más que por solicitud de parte, pero los efectos de la inscripción hacen a esta necesaria; es decir, que si no es obligatoria sí es indispensable efectuarla.

Este principio es la base de la inscripción, basándose en un acuerdo de voluntades entre el transferente perjudicado y el adquirente, y como solo puede consentir el que puede disponer solo puede consentir el verdadero titular. Es por ello que para producir efectos contra terceros en un acto de enajenación o gravamen de derechos reales deben inscribirse en el Registro Público.

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el Folio Real o en el Libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros. (Artículo 3011).

La solicitud de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado. La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato sin necesidad de traditio o de su inscripción en el Registro Público.⁴³

⁴² CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Registral. Edit. Porrúa. Décima Edición. México 1988. Pag. 247.

⁴³ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit. Pág. 95.

Materialmente la Inscripción se realiza hoy en día por medio de folios, este sistema fue adoptado en el Código Civil para el Distrito Federal de las modificaciones hechas el 3 de enero de 1979, sustituyéndose el sistema de libros.

Principio de Publicidad

La Publicidad se da a través de la Inscripción en el Registro Público.

Carral y de Teresa señala: “El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado tiene derecho de que se le muestre los asientos del Registro y de obtener constancias relativas a los mismos.”⁴⁴

Una de las finalidades de la publicidad es evitar que los actos jurídicos, objeto de inscripción, se mantengan ocultos, con esto se evita que el contrato de buena fe adquiera sin conocimiento, cargas inscritas en la propiedad.

Este Principio tiene su fundamento legal en el artículo 3001 del Código Civil del Distrito Federal, y que a la letra dice: “El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren o no asientos relativos a los bienes que se señalen.

Guillermo Colín Sánchez dice: “El llamado Principio de publicidad se funda en el supuesto de que todo titular potencial de derechos reales sobre un determinado bien, esta en aptitud de conocer el status jurídico del mismo a

44CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Pág. 242.

través de los asientos registrales lo cual pone a descubierto los vicios del consentimiento, todo posible trato”.⁴⁵

Principio de Legitimación

Pérez Fernández del Castillo Bernardo, opina que la Legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.⁴⁶

Con el asiento o anotación en el Registro, surge la legitimación. Esto indica que de no comprobarse la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalecerá lo que se encuentra anotado.

Lo que se encuentra inscrito es veraz y crea una presunción *juristatum*, de que el titular aparente es real.

Pérez Fernández del Castillo Bernardo señala, que la Legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria; la primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica; la extraordinaria es cuando un acto eficaz se ejecuta por un actor que no goza de titularidad de derecho que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena. La Ley legitima este acto basado en la apariencia jurídica.⁴⁷

Artículo 3009.- El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aun que después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.

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

⁴⁵ COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Edit. Porrúa. México 1979. Pág. 81

⁴⁶ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit. Pág. 75.

⁴⁷ Op. Cit. Pág. 76.

Principio de Especialidad

Carral y de Teresa Luis, dice que al principio de Especialidad “Se le ha llamado también Principio de Determinación, por que la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos”.⁴⁸

De acuerdo a la aplicación de este principio, en el asiento o registro deben constar con exactitud; la finca, la base física de la inscripción; el derecho, ya que es el contenido jurídico y económico; y el individuo o persona que pueda ejercer el derecho, es decir, el titular.

Una de las finalidades de este principio, es el de determinar perfectamente, los bienes objeto de inscripción, sus titulares así como su contenido y alcance de los derechos.

En la antigüedad se llevaban a cabo las hipotecas universales o generales que gravaban el patrimonio del deudor, es decir, aquí sucedía lo que mencionábamos anteriormente, ya que no se especificaba qué bienes conformaban la garantía y por que monto respondía cada uno de ellos. El Código Civil en el Distrito Federal, en sus artículos 2912 y 2913 exigen la obligación que cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, se deberá determinar el monto que corresponde a cada una de ellas; y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte del crédito que garantice.

Por ende en este principio deben aparecer con precisión: la finca que es la base física de la inscripción, o sea es el folio real; el derecho que es el contenido jurídico o la naturaleza del mismo, determinándolo en los contratos nominados (venta, hipoteca, usufructo, etc.); si fuera un contrato cuya naturaleza es difícil de definir por no estar prevista en el Código, se le llamaría contrato innominado.

Artículo 21 del Reglamento Interior del Registro Público de la Propiedad: La finca, el bien inmueble o persona moral, constituye la mitad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan.

⁴⁸ CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Pág. 243.

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

Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios para que ordenadamente se anote el número de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador.

Principio de Tracto Sucesivo

Guillermo Colín Sánchez, opina que este principio “es el que se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio de estado jurídico del derecho o derechos inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular”.⁴⁹

Cuando en el Registro Público de la Propiedad se lleven a cabo inscripciones de propiedades inmuebles debe de ser guiado una secuencia o concatenación entre adquisiciones, es decir, no debe haber ninguna ruptura de continuidad.

Lo que da entender que la historia de un predio debe tener un antecedente continuo y concordante entre sus dueños anteriores y actuales.

Pérez Fernández del Castillo Bernardo, establece: “Este principio de Tracto Sucesivo sigue al aforismo *memo-datquod nom habet*, o sea, dentro del Registro solo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito”.⁵⁰

Carral y de Teresa Luis: “A este principio de Tracto Sucesivo también se le llama de Tracto Continuo, es un Principio de Sucesión y Ordenación”.

Es un derivado del principio del consentimiento por el que el titular queda inmunizado (Protegido) contra todo cambio no consentido por él”.⁵¹

Este principio tiene su fundamento legal en el artículo 3064 del Código Civil del Distrito Federal vigente, que establece: “Las anotaciones deberán contener las indicaciones para poder relacionarse entre sí las fincas o asientos a que se refieren, en su caso, el hecho de que se trate de acreditar”.

⁴⁹ COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. Pág. 82.

⁵⁰ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op Cit. Pág.106.

⁵¹ CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Pág. 246.

Principio de Consentimiento

Carral y de Teresa dice que: "Consiste este principio en que para que el Registro se realice debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado), y el adquirente; y como solo puede consentir el que puede disponer, solo puede consentir el verdadero titular."⁵²

El artículo 3030 del Código Civil dispone: "Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin derechos, requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad".

Principio de Prioridad o Prelación

Guillermo Colín Sánchez señala: "El Principio de Prioridad tiene base de sustentación en el apotegma clásico: **El primero en tiempo es el primero en Derecho**".⁵³

Lo anterior da a entender que existe la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar un mismo lugar y preferencia.

Un ejemplo de lo anterior es: si en un inmueble ya existe la operación de una Compraventa, y el adquirente o el comprador del mismo lo va a inscribir como nuevo dueño; el anterior titular o vendedor principal se le embarga en el momento de dicha Compraventa del bien inmueble, ya sea este mismo día de la operación, o el día siguiente de la misma; la prioridad se le da al actual titular, es decir, al comprador que la inscribe como el nuevo titular del bien inmueble sin ningún gravamen anulando o dando de baja ese gravamen, ya que el demandado del embargo fue el anterior titular.

Otro ejemplo es cuando existen dos compraventas sobre el mismo inmueble, la primera será preferente para su registro o los terceros registrales;

⁵² Ibidem. Págs. 245 y 246.

⁵³ COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. Pág. 83.

esto de acuerdo con los artículos 3013 y 3015 del Código Civil, y el artículo 18 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Principio de Fe Pública

El Principio de Fe Pública significa la existencia y validez de los actos o hechos jurídicos que se realizaron ante una persona o Institución de Fe Pública; la Fe Pública es un atributo del Estado, derivado y vinculado con la seguridad jurídica, por medio del cual, lo dicho por el Estado o sus fedatarios tienen carácter de verdad oficial: Nadie puede dudar de lo dicho. Se impone como verdad y certeza.

Fe, significa creer en aquello que no se ha percibido con los sentidos, la Fe Pública, es una garantía que da el Estado a los particulares de que los actos o hechos autorizados por sus servidores públicos y fedatarios particulares autorizados, son ciertos e indubitables.

Los principios registrales nos dan el apoyo legal y bases firmes para un adecuado procedimiento registral, ya que nos dan los pasos a seguir desde la presentación del documento, hasta su registro, cabe destacar que el más importante de todos, es el principio de Legalidad, ya que de él depende una adecuada calificación registral por parte del registrador.

II.1.2 ESTRUCTURA

El Registro Público de la Propiedad es un Organismo Centralizado, y como se menciona en el artículo segundo de su Reglamento Interior “Es una Institución del Departamento del Distrito Federal, ...”, por lo tanto depende del Gobierno Central.

El Registro Público estará a cargo de un Director General, auxiliado de registradores, un área jurídica y las demás que sean necesarias para su funcionamiento, conforme al manual de organización que expida el Jefe del Departamento, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. (Artículo 4° R.I.R.P.P del D.F.)

La Estructura Orgánica del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, esta integrada por:

1. Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio. (Director General).
2. Dirección de Inmuebles Públicos y Registro de Programas
3. Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio
4. Dirección de Acervos Registrales y Certificados
5. Dirección Jurídica; y
6. Dirección Informática Registral

Así también esta integrado por una Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión; por la Subdirecciones de Proceso registral Inmobiliario y por la Subdirección de Comercio de Organizaciones Civiles las cuales dependen directamente del Director General; también se integra por la Subdirección de Certificados y la Subdirección de lo Contencioso y Amparos que dependen de la Dirección jurídica; y la Subdirección de Administración Registral que depende de la Dirección Informática Registral.⁵⁴

El Registrador es un servidor público encargado de la función registral, como es el de examinar y calificar los documentos registrales y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Para ser Registrador, se requiere:

- I. Ser Licenciado en Derecho, con Título legalmente expedido y Registrado en la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;
- II. Haber ejercido por un mínimo de tres años de profesión de Licenciado en Derecho;
- III. Acreditar haber ejercido dicha profesión en actividades relacionadas con el Registro Público o el notario, por lo menos un año; y
- IV. Haber aprobado el examen de oposición correspondiente. (Artículo 9º del R.I.R.P.P del D.F.)

Los exámenes a que se refiere el artículo anterior se presentarán ante un jurado integrados por tres miembros propietarios, quienes podrán nombrar a sus suplentes y estará integrado por:

⁵⁴ CONSEJERIA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES. ESTRUCTURA ORGANICA. Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Cambios Realizados Conforme al Oficio CGMA/882/02. Vigencia 16 de abril de 2002.

- I. El Coordinador General jurídico del Departamento, quien fungirá como Presidente;
- II. El Director General; y
- III. El Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Departamento. (Artículo 10° del Reglamento en cita).

El examen a que se refiere los dos artículos anteriores, consistirá en una prueba teórica y una práctica, la primera en materia registral y la segunda en la elaboración de cualquier dictamen en cuanto a la procedencia de documentos inscribibles.

Los registradores ejercerán la función calificadora en auxilio de l Director General; a tal efecto, tendrán las atribuciones y limitaciones que se señala el Código Civil y este Reglamento y calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para la práctica de algún asiento. (Artículo 13 del citado Reglamento).

Las atribuciones de los Registradores son:

- 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 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 forma; y
- V. Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como las instrucciones que les transmita el Director General.(artículo 14 del Reglamento en cita).

El sistema Registral se integrará por:

- I. Registro Inmobiliario;
- II. Registro Mobiliario; y

III. Registro de Personas Morales. (Artículo 16 del Reglamento citado).

Los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se proporcionarán en los siguientes folios:

- I. Folio Real de Inmuebles;
- II. Folio Real de Muebles;
- III. Folio Real de Personas Morales; y
- IV. Folio Real Auxiliar. (artículo 17 de Reglamento citado).

II.2 DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

II.2.1 CONCEPTO

El Registro Agrario Nacional es una Institución de carácter público que tiene por objeto acreditar de modo pleno, mediante las Inscripciones que en él se hagan y las constancias que de ellas se expidan, la propiedad nacida o titulada y los derechos resultantes en virtud de la aplicación de la Ley Agraria.⁵⁵

Conforme al artículo 148 de la Ley Agraria, el Registro Agrario Nacional se define “Para el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental derivados de la aplicación de esta ley funcionará el Registro Agrario Nacional; como Órgano Desconcentrado de la Secretaría de la Secretaría De la Reforma Agraria, en el que se inscribirán los documentos en que conste las Operaciones Originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y de los derechos legalmente Constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal. El Registro tendrá además una sección especial para las inscripciones correspondientes a la propiedad de Sociedades”.

La Propiedad Social en que se sustentan las Instituciones agrarias, es el punto de partida para la multiplicación de los hechos y actos jurídicos, que a la vez comprende a ejidatarios, comuneros y colonos, bienes muebles, agua, documentos, derechos y demás; que producen efectos y consecuencias jurídicas inter ejidales y ante terceros.

⁵⁵ CHAVEZ PADRON, Martha. El Derecho Agrario en México. Edit. Porrúa. México 1999. Pág. 437.

Además el control estadístico por parte del Estado de la propiedad inmueble, mueble, cesiones, documentos y derechos en un registro específico-Registro Agrario Nacional- existe el interés de brindar la seguridad jurídica a las Instituciones y sujetos agrarios. Esta se hace extensiva a las personas físicas y morales del sector público o privado que necesaria e invariablemente tienen relaciones crediticias, mercantiles, entre otras; con las instituciones y sujetos agrarios.

En suma este Registro Agrario Nacional tiene la responsabilidad:

La inscripción de la propiedad de tierras, bosques, de los cambios que sufran y de los derechos constituidos sobre esa propiedad. Las constancias jurídicas de la inscripción serán las de acreditar los derechos de ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios sobre ellas.⁵⁶

Podemos definir también al Registro Agrario Nacional, como la oficina o lugar público donde se registran, se anotan los actos jurídicos que de ellas se emanen dándole seguridad jurídica a dichos actos produciendo efectos jurídicos Inter. ejidales y ante terceros.

II.2.2 NATURALEZA JURIDICA

El Registro Agrario Nacional, es un ...Órgano Desconcentrado de la Secretaria de la Reforma Agraria... así como lo describe el artículo 148 de la Ley Agraria.

A partir de las reformas al artículo 27 Constitucional, del 6 de enero de 1992, el Registro Agrario Nacional, adquiere el carácter de Órgano Desconcentrado de la Secretaria de la Reforma Agraria, lo cual significa que dejó de ser un Órgano Centralizado de esta misma Secretaria.⁵⁷

El Registro Agrario Nacional, como Institución análoga del Registro Público de la Propiedad, también lo rige el **Sistema Declarativo** ya que no es necesaria la notificación al Registro Agrario Nacional para que tenga validez dicho acto, ya que los contratantes conocen del acto de enajenación; aunque muchos afirman que tiene efectos Constitutivos, esto es que si el acto jurídico

⁵⁶ MEDINA CERVANTES, José Ramón. Derecho Agrario. Edit. Harla. México 1987. Pág. 463.

⁵⁷ Cfr CHAVEZ PADRON, Martha. Proceso Social Agrario. Séptima Edición. Editorial Porrúa. México 1999. Págs. 62,63 y 64.

que sea inscribible y no se inscriba, éste no va ser legal, o por decirlo de otra manera, que lo no inscrito no vale, adquiriendo así el sistema Alemán; pero quien opine esto están en un grave error, por que como dije en un principio que no es necesaria la inscripción en el Registro Agrario Nacional, basta que los contratantes conozcan del acto de enajenación, pero si esos actos se llegaren a inscribir ante dicha Institución, sus inscripciones tienen efectos Declarativos y no Constitutivos, ya que la finalidad fundamental de ambos Registros, es el de dar publicidad a los actos jurídicos para que pueda surtir efectos frente a terceros, ya que los derechos provienen del acto jurídico que se inscribe y no de la inscripción en sí misma considerada. Para confirmar que el Registro Agrario Nacional sus inscripciones tienen efectos Declarativos, transcribiré algunas Tesis de la Suprema Corte de Justicia De la Nación:

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION

Octava Época

Nº. de Registro: 220,636

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Materia(s): Administrativa.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IX, Febrero de 1992

Página: 253

REGISTRO AGRARIO NACIONAL, ES INEXACTO QUE SEAN NULOS LOS TITULOS Y DOCUMENTOS QUE NO SE INSCRIBAN EN EL.

Si bien es cierto que en términos del artículo 448, fracción I, de la Ley Federal de Reforma Agraria, se deben inscribir en el Registro Agrario Nacional los títulos y demás documentos que amparan la propiedad, también lo es que en ninguno de los preceptos de la Ley antes citada, se establece que la falta de ese registro produzca la nulidad de esos documentos, en razón de que el fin esencial del Registro es dar publicidad a los actos jurídicos pero no constituirlos.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

Amparo en revisión 179/91. Efraín Ángel Gutiérrez. 15 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Mariano Hernández Torres. Secretario: Jorge Farrera Villalobos.

Otra Tesis:

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION

Octava Época

Nº. de Registro: 208, 134

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Materia(s):
Administrativa**

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XV-II, Febrero de 1995

Tesis: II. 1º. C. T. 89 A

Página: 194

AGRARIO. SUCESORES, DESIGNACION DE. LA FALTA DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

A la designación de sucesores, sobre los derechos de tierras de ejidatarios, no le afecta la ausencia de su inscripción en el Registro Agrario Nacional, porque si bien, de acuerdo con el artículo 443 de la Ley Federal de Reforma Agraria, la anotación en el Registro Agrario Nacional, acredita los derechos de ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios sobre tierras, bosques, pastos y aguas; sin embargo, la función de dicho Registro, como institución análoga al Registro Público de la Propiedad a los actos jurídicos y de que éstos surtan efectos contra terceros.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 436/94. Isabel Pérez López. 20 de septiembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretaria: Julieta Ma. Elena Anguas Carrasco.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Época, Tomo X, diciembre de 1999, página 282, Tesis por contradicción 2º/j.137/99, de rubro “REGISTRO AGRARIO NACIONAL. LA DESIGNACION DE SUCESORES DE DERECHOS AGRARIOS NO SE AFECTA POR LA FALTA DE INSCRIPCION EN AQUEL (LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA, VIGENTE HASTA EL VEITISEIS DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS)”.

Por otro lado, si bien es cierto que el acto de la enajenación, no es necesaria la Notificación al Registro Agrario Nacional, ya que basta que lo sepan los propios contratantes que conocen del acto jurídico que están celebrando; también lo es, que se le dé validez a dicho acto, notificándole al

Registro Agrario Nacional, en cuanto a la Cesión de Derechos, tal y como lo estipula el artículo 80 de la Ley Agraria, para darle validez al acto jurídico, pero esto no significa que la no notificación al Registro Agrario Nacional, se anule el acto o pierda su validez, para eso transcribiré unas Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que confirme lo antes expuesto:

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION

Novena Época **Nº. de registro: 194,**
270

Instancia: **Tribunales** **Colegiados** **de** **Circuito**
Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta **Materia(s):**
Administrativa

Tomo: IX, Abril de 1999

Tesis: VII .1º.AAM.14 A

Página: 504

CESION DE DERECHOS AGRARIOS, NOTIFICACION AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, COMO REQUISITO DE VALIDEZ DE LA.

El artículo 80 de la Ley Agraria, imperativamente prevé para la validez de la enajenación o de la cesión que es una de sus especies, entre otros presupuestos “la notificación que se haga al Registro Agrario Nacional, el que deberá expedir sin demora los nuevos certificados parcelarios”, de modo que el incumplimiento de este requisito es suficiente para declarar la nulidad del convenio de mérito, máxime que no debe perderse de vista que esa notificación al Registro Agrario Nacional tiene efectos declarativos y constitutivos, lo que deriva de las funciones que tiene tal dependencia, de lograr con el referido registro en términos del artículo 148 de la invocada Ley Agraria, el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental derivados de la aplicación de esa propia ley, como en el caso concreto de la enajenación de predios a que se contrae el numeral 80 citado, puede deducirse de lo dispuesto por los artículos 43 y 44 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, conforme a los cuales el registrador debe proceder a la calificación del documento que se presenta para su registro, a fin de determinar si es o no procedente su inscripción según el cumplimiento de los presupuestos de ley, y si por consiguiente, se está en el caso de expedir sin demora los nuevos certificados parcelarios.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA Y DE TRABAJO DEL SEPTIMO CIRCUITO.

Amparo Directo 1531/97. Ignacia Jiménez Sánchez. 4 de febrero de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Francisco Reynaud Carús. Secretaria: Aída García Franco.

Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VI, septiembre de 1997, página 661, tesis XIX. 1º.9ª, de rubro: "CESION DE DERECHOS EN MATERIA AGRARIA. REQUISITO PARA SU VALIDEZ (NUEVA LEY AGRARIA)".

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XI, febrero de 2000, página 111, tesis por contradicción 2ª./J.8/2000, de rubro: "DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACIÓN AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE SU ENAJENACION, ES UN REQUISITO DE VALIDEZ".

Otra Tesis:

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION

Novena Época -Nº. de Registro: 286,278
Instancia: Tribunal Colegiado de Circuito
Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta -Materia(s):
Tomo: XVI, AGOSTO DE 2002
Administrativa
Tesis: III.2ª.A.87 A
Página: 1287

ENAJENACION DE DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACION AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL ES REQUISITO DE VALIDEZ PARA QUE EL ACTO SURTA EFECTOS ANTE TERCEROS, PERO NO AFECTA LA VALIDEZ ENTRE LOS CONTRATANTES.

El artículo 80 de la Ley Agraria vigente establece que los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población, y para la validez del acto exige, entre otros requisitos, la notificación que se haga al Registro Agrario Nacional. Por su parte, la

Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 8/2000, de rubro: “DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACIÓN AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE SU ENAJENACIÓN, ES UN REQUISITO DE VALIDEZ”, al interpretar dicho precepto estableció que la notificación al Registro Agrario Nacional respecto del acto de enajenación de derechos parcelarios sí constituye un requisito de validez del convenio; también consideró, en términos del artículo 150 del propio ordenamiento, que los actos que debiendo ser inscritos no lo sean, no prodrán producir prejuicios a terceros. Empero, esa falta de notificación no puede afectar la validez del acto entre los contratantes; por un lado, porque los efectos de publicidad de la notificación al Registro Agrario Nacional no son necesarios entre ellos, pues conocen el acto de enajenación y sus términos desde el preciso momento en que lo celebraron; por otro lado, porque los propios contratantes no podrían prevalerse de la falta de notificación del acto para evadir su obligación y cumplimiento, cuando la falta de ella le sea imputable; y, finalmente, porque éstos se obligan en los términos del contrato desde el momento en que lo celebran. En tal contexto, es evidente que el convenio celebrado sobre la enajenación de derechos parcelarios no carece de validez entre los contratantes, dado que el requisito de su notificación al Registro Agrario Nacional sólo afecta su validez cuando se opone un tercero ajeno al acto de enajenación, más no cuando se pretende establecer los alcances del convenio entre los contratantes, pues en tal evento, de conformidad con los artículos 1792, 1793, 1794 y 1796 del Código Civil Federal, de aplicación supletoria en materia agraria, por disposición del artículo 2º. de esta ley, el contrato, desde el momento en que se perfecciona por el consentimiento de las partes, obliga a sus suscriptores no sólo al cumplimiento de lo pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 131/2001. Antonio Alfaro Madrueño. 26 de febrero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Sergio Eduardo Alvarado Puente. Secretario: René Olvera Gamboa

Amparo Directo 374/2001. Claudio Jacobo Arias Díaz. 8 de marzo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Sergio Eduardo Alvarado Puente. Secretario: René Olvera Gamboa.

Nota: La tesis de jurisprudencia citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XI, febrero de 2000, página 111.

Sobre el tema tratado existe denuncia de contradicción de tesis 59/2002, pendiente de resolver en la Segunda Sala.

En resumen, en base a los criterios expuestos afirmamos que la Naturaleza Jurídica de esta Institución Agraria es de carácter Declarativo, sin embargo la Ley Agraria en sus artículos 68, 80, 91, 92 entre otros, le da efectos Constitutivos de Derecho al acto de inscripción registral al establecer:

Artículo 68.- Los solares serán propiedad plena de los titulares. Todo ejidatario tendrá derecho a recibir gratuitamente un solar al constituirse, cuando ello sea posible, la zona de urbanización. La extensión del solar se determinará por la asamblea, con la participación del municipio correspondiente, de conformidad con las leyes aplicables en materia de fraccionamiento y atendiendo a las características, usos y costumbres de cada región.

La asamblea hará la asignación de solares a los ejidatarios, determinando en forma equitativa la superficie que corresponda a cada uno de ellos. Esta asignación se hará en presencia de un representante de la Procuraduría Agraria y de acuerdo con los solares que resulten del plano aprobado por la misma asamblea e inscrito en el Registro Agrario Nacional. El acta respectiva se inscribirá en dicho Registro y los certificados que éste expida de cada solar constituirán los títulos oficiales correspondientes.

Una vez satisfechas las necesidades de los ejidatarios, los solares excedentes podrán ser arrendados o enajenados por el núcleo de población ejidal a personas que deseen avecindarse.

Cuando se trate de ejidos en los que ya esté constituida la zona de urbanización y los solares ya hubieren sido asignados, los títulos se expedirán a favor de los legítimos poseedores.

Artículo 80.- “Los ejidatarios podrán sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población.

Para la validez de la enajenación a que se refiere este artículo bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la notificación que se haga al Registro Agrario Nacional, el que deberá expedir sin demora los nuevos certificados parcelarios. Por su parte el comisariado ejidal deberá realizar la inscripción correspondiente en el libro respectivo.

El cónyuge y los hijos del enajenante, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada”.

Artículo 91.- “A partir de la inscripción a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, el nuevo ejido quedará legalmente constituido y las tierras aportadas se registrarán por lo dispuesto por esta Ley para las tierras ejidales”.

Artículo 92.- “El ejido podrá convertir las tierras que hubiere adquirido bajo el régimen de dominio pleno al régimen ejidal, en cuyo caso el comisariado ejidal tramitará las inscripciones correspondientes en el Registro Agrario Nacional, a partir de lo cual dicha tierra quedará sujeta a lo dispuesto por esta Ley para las tierras ejidales”.

Para tratar los asuntos registrales, hablaremos de sus principios, ya que por medio de éstos se da el contenido y función de los registros públicos.

Para el Licenciado Carral y de Teresa Luis, los primeros son “el resultado de una exégesis que hacemos de los preceptos legales sobre el Registro Público, por eso dice Roca Sastre que son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de sistematización o condensación del ordenamiento jurídico registral...

Por lo tanto los principios nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.⁵⁸

En seguida mencionare los principios básicos del sistema registral:

⁵⁸ CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Pág. 241.

Principio de Publicidad

Los Registros Públicos, se crearon para la seguridad jurídica frente a terceros y publicidad a la propiedad y a los derechos inscritos.

La publicidad tiene dos puntos de vista, la Material y la Formal; la primera está concebida como los derechos que otorga la inscripción, es decir, que el acto o documento inscrito existe y se encuentra apegado a derecho.

En el segundo párrafo del artículo 150 de la Ley Agraria, dispone que cuando los actos a que la Ley se refiere deben inscribirse en el Registro y no se inscriban, solo surtirán efectos entre otorgantes pero no podrán producir perjuicio a terceros, quienes si podrán aprovecharlos en los que les fuere favorable”. Esta disposición también se establece literalmente en el artículo 6º del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional.

En el artículo 90 de la Ley Agraria, dispone que”para la constitución de un nuevo ejido bastará:

I....

V. Que tanto la operación como el Reglamento Interno consten en Escritura Pública y se solicite su inscripción en el Registro Agrario Nacional.

El artículo 91 de la Ley Agraria, dispone que “A partir de la inscripción a que se refiere la fracción IV del artículo anterior, el nuevo Ejido quedará legalmente Constituido y las tierras aportadas se registran por lo dispuesto por esta Ley para tierras ejidales”.

Por otra parte la publicidad Formal consiste en la posibilidad de obtener del registro las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, que en dicho sentido la Ley Agraria y el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, establecen.

Artículo 150 de la Ley Agraria.- “Las inscripciones en el Registro Agrario Nacional y las constancias que de ellas, harán prueba plena en juicio y fuera de él”.

Artículo 151 de la Ley antes citada.- “El Registro Agrario Nacional será público y cualquier persona podrá obtener información sobre sus asientos e inscripción y obtener a su costa las copias que solicite”.

En el artículo 5° del Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional, se establece el mismo sentido de la citada Ley Agraria.

Principio de la Legalidad o Calificación Registral

El maestro Luis Carral y de Teresa, hace referencia en cuanto a este principio:

“El principio de Legalidad.- Este principio impide el ingreso de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Por que conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio para lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se denomina calificación registral.

Para los efectos que el que el principio de la Fe Pública registral produce, son indispensables el principio de legalidad y calificación registral.⁵⁹

En el artículo 56 del Reglamento Interior en cita, se refiere a este principio, y dice literalmente: “Los registradores, con base en la función de calificación, examinará bajo su responsabilidad, cada uno de los documentos y actos jurídicos que en ellos conste, para determinar si los mismos reúnen los requisitos de forma y fondo exigidos por la normatividad que los rige, a fin de garantizar el principio de legalidad.

La calificación puede ser positiva o negativa, la primera es cuando resuelva autorizar la inscripción solicitada, y la segunda será cuando resuelva denegar el servicio registrad.

Artículo 59 del Reglamento Interior en cita.- En los casos en que la documentación presentada para su inscripción resulte diferente, el Registro deberá requerir al interesado para que, con bases en la normatividad aplicables, se subsanen las deficiencias u omisiones o se presenten los documentos necesarios para llevar a cabo la calificación registral.

⁵⁹ CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Pág. 249.

En cuanto a las prevenciones que se establezcan en su reglamento son de carácter de mero trámite, por lo que no procederá ningún recurso en contra de las mismas.

Artículo 60 dice.- “Cuando se dicte acuerdo de prevención se efectuará la anotación preventiva en el folio correspondiente”.

Artículo 61 menciona.- “La prevención se señalará un plazo de 20 días hábiles para que se subsanen las deficiencias u omisiones detectadas. Si cumplido el plazo el interesado no atiende la prevención, se emitirá calificación que designe el servicio registral”.⁶⁰

Principio de Tracto Sucesivo

En el artículo 3019 del Código Civil Federal de aplicación supletoria a la Ley agraria, se encuentra previsto este principio.

De acuerdo con el artículo anterior, el cual dice: “Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación”:

En este principio, es un requisito indispensable que se encuentre inscrito el antecedente de la persona o documento que se vaya a inscribir; el maestro Luis Carral y de Teresa, dice: “A este principio también se llama de Tracto Continuo. Es un principio de Sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de Consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (Protegido) contra todo cambio no consentido por él.

Por consecuencia se exige el Sistema de Folio Real y del Registro mismo para quedar como sigue: El transferente de hoy, es el adquirente de ayer, y el titular inscrito es el transferente del mañana; es decir, como dice el maestro Carral y de Teresa: “Del principio de Tracto, resulta la posibilidad de llevar el registro que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él”.⁶¹

⁶⁰ MARCO LEGAL AGRARIO, Op. Cit. Pág. 363-364.

⁶¹ CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Pág. 246.

Principio de Fe Pública Registral

En términos de lo dispuesto por el artículo 17 fracción II, 19 fracción I, 27 fracción II, 37, 38 y 56 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, la fe pública registral se encuentra depositada en la persona del Director en Jefe, quien podrá ejercerla por sí o a través del Director General del Registro, los delegados del Organismo y los Registradores.

Este principio, nos da por ciertos, determinados hechos o acontecimientos sin que podamos decir al principio sobre su objetiva verdad; de acuerdo con el maestro Jorge Ríos Helling, la Fe Pública Registral da una presunción de existencia y validez de los actos expedidos por el titular de la fe pública registral. Este principio se encuentra íntimamente ligado con el de Legalidad o Calificación Registral.⁶²

Principio de Prelación o prioridad

Este principio es establecido literalmente en los artículos del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, como son:

Artículo 55.- El registrador deberá garantizar en sus procedimientos registrales el principio de prelación. El procedimiento registral se inicia con a solicitud de trámite que se presente en la oficialía de partes y que, con el número de entrada progresivo, fecha y hora, tendrá efectos probatorios para establecer el orden de prelación.

Artículo 56.- "... .."

El registrador deberá cerciorarse de que no se ha presentado con anterioridad documento alguno que contenga actos inscribibles que se oponga al que se solicita."

Para el maestro Carral y de Teresa, "Únicamente puede concebirse este principio por la posibilidad que se da, de que existe dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos: A) por que se trate de dos derechos cuya existencia sea imposible; verbi gracia, dos ventas de una

⁶² RIOS HELLING, Jorge. La práctica del Derecho Notarial. México. Edit. McGRAW Hill. 1995.

misma cosa. Estamos en presencia aquí de un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral; B) Que se trate de derechos que aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma casa. La coexistencia aquí es posible, pero en orden diferente, que se llama rango.

El principio de prioridad es lo que en principio correspondería a aquel otro tan conocido de que dos cuerpos no pueden ocupar el mismo lugar en el espacio.⁶³

Principio de Rogación y Principio de Consentimiento

Estos principios se relacionan uno del otro, el primero lo establece el artículo 3818 del Código Civil Federal de aplicación Supletoria a la Ley Agraria, el cual establece que “La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va inscribir o anotar o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate”.

Los siguientes artículos se relacionen con el principio de Consentimiento:

Artículo 3030 del Código Civil Federal, que establece: “Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechos o por orden judicial. Podrán no obstante, ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposiciones de la Ley, o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido al hecho que no requerirá la intervención de la voluntad”.

y Artículo 3031 del citado Código, que establece: “Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, este deberá constar en escritura pública”:

Artículo 81 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, que establece: “La extinción y cancelación de las inscripciones que obran en el Registro se llevarán a cabo de conformidad con lo establecido en

⁶³ CARRAL Y DE TERESA, Luis. Op. Cit. Pág. 247.

el capítulo respectivo del Código Civil para el Distrito Federal en materia Federal de aplicación supletoria”.

El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que validamente haya de dar origen a un cambio en los asiento del Registro. Se requiere que alguien se lo pida; que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia, es lo que se conoce con el nombre del principio de Rogación”.⁶⁴

II.2.3 ESTRUCTURA

Para manejar la estructura del Registro Agrario Nacional, en su propio artículo catorce de su Reglamento preve:

Artículo 14.- Para el ejercicio de sus funciones y el despacho de los asuntos de su competencia, el Registro contará con las siguientes unidades administrativas:

- Dirección en Jefe
- Dirección General del Registro
- Dirección General de Titulación y Control Documental
- Dirección General de Catastro Rural
- Dirección General de Asuntos Jurídicos
- Dirección General de Fianzas y Administración
- Dirección General de Delegaciones
- Delegaciones
- Unidad de Contraloría Interna

El Registro Agrario Nacional, por conducto de sus Unidades Administrativas, realiza sus actividades de manera programada y con base en las políticas que, para el logro de sus objetivos y prioridades del Plan Nacional de Desarrollo y del programa sectorial que establece el Secretario de Reforma Agraria. (Artículo 15).

El Registro estará a cargo de un Director en Jefe nombrado y removido libremente por el titular del Ejecutivo Federal, a propuesta del Secretario de la Reforma Agraria. (Artículo 16)

⁶⁴ Ibidem. Pág. 247.

Al Director en Jefe corresponde la representación, el trámite y resolución de los asuntos de competencia del Registro, quien para la mejor distribución y desarrollo del trabajo, tendrá las siguientes funciones:

- I. Dirigir y Coordinar las actividades y funciones atribuidas al Registro;
- II. Ser depositario de la fe pública registral y ejercitarla por sí o a través de los servidores públicos que con base en este Reglamento se determine... (Artículo 17)

Las facultades de los Directores Generales son:

Dirigir, organizar y evaluar el funcionamiento y desempeño de las atribuciones correspondientes a la Dirección General a su cargo; acordar con el Director en Jefe la atención de los asuntos que corresponde a la esfera de su competencia, etc. (Artículo 18).

Corresponde a la Dirección General de Registro:

Ejercitar la fe pública registral y vigilar que la calificación e inscripción de los actos y documentos objeto de registro, la certificación de los asientos registrales se realicen conforme a los criterios; autorizar los asientos y anotaciones; vigilar la realidad y exactitud del acuerdo de dominio pleno; calificar el acuerdo de extinción de los núcleos agrarios y resolver la cancelación de los asientos registrales; etc. (Artículo 19).

Al Director General de titulación y Control Documental le corresponde:

Vigilar que se cumplan los criterios y procedimientos a que deberán sujetarse las delegaciones, para el control, expedición y entrega de certificados y títulos, así como para la destrucción de éstos; vigilar que se cumplan los criterios para la revisión y trámite de los expedientes presentados por los núcleos agrarios; solicitar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la entidad Federativa correspondiente la inscripción de los títulos de propiedad que expida el Registro; etc. (Artículo 20).

Al Director General de catastro Rural le corresponde:

Elaborar los planos generales de los núcleos agrarios; verificar que los planos referidos en el artículo 56 de la Ley cumplan con las normas técnicas emitidas por el propio registro; coordinar y ejecutar los trabajos técnicos que conforme y sus reglamentos, le corresponde realizar a solicitud de la Secretaria o de la coordinación de las Entidades Federativas y el Instituto nacional de Estadística, Geografía e información en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 149 de la ley; etc (artículo 21 R.I.R.A.N).

Corresponde al Director de Asuntos Jurídicos las siguientes funciones:

Atender los asuntos jurídicos del Registro que no se encuentren expresamente conferidos a otra unidad administrativa; ejercer la presentación del Director en Jefe y de los servidores públicos que en ejercicio de sus funciones sean parte de los juicios contenciosos, intervenir en las reclamaciones de carácter jurídico que puedan efectuar sus derechos, así como formular ante el Ministerio Público demandas o querrelas de hechos delictuosos contenidos por servidores públicos del Registro con motivo de sus funciones y, previo acuerdo del Director en Jefe, los desistimientos que procedan. ... (artículo 22 R.I.R.A.N).

Corresponde a la Dirección General de Finanzas y Administración:

Aplicar las normas y lineamientos establecidos para realizar el reclutamiento y selección del personal susceptible de contratación, así como otorgar las prestaciones y servicios a que tienen derecho los trabajadores del Registro; elaborar y promover en coordinación con las direcciones generales el Programa Anual de Capacitación del personal del Registro, tanto de oficinas centrales como de las delegaciones; etc. ... (artículo 23 R.I.R.A.N).

El artículo 25 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, establece las atribuciones que tienen las Delegaciones.

En cada Entidad Federativa habrá una Delegación a cargo de un Delegado, quien será auxiliado para el despacho de los asuntos de su competencia, por los Subdelegados, jefes de Departamento y además personal técnico y administrativo, necesario para el cumplimiento de sus funciones, de conformidad con el presupuesto aprobado. (artículo 26 del R.I.R.A.N).

El artículo 27 del citado reglamento interior, establece las facultades que tendrán los titulares de las Delegaciones.

La unidad de Contraloría Interna estará a cargo de un contralor interno designado de conformidad con el artículo 37, fracción XII, de la ley Orgánica de la Administración Pública Federal, quien ejercerá las facultades previstas en la Ley Federal de Responsabilidades de los servidores públicos y además ordenamientos legales y administrativos aplicables. ... (artículo 28 R.I.R.A.N).

A continuación mencionaré los artículos donde se establecen los requisitos para ser Director en Jefe y Director General en el Registro Agrario Nacional:

Artículo 29.- El Director en Jefe deberá ser ciudadano mexicano, con un mínimo de tres años de experiencia en ramo agrario o registral y ser de reconocida probidad.

El artículo 30.- Los Directores Generales de Asuntos Jurídicos y de Registro, requerirán de título profesional de Licenciado en Derecho, una experiencia mínima de dos años en el ramo agrario o registral y ser de reconocida probidad.

Artículo 31.- Los demás directores generales y servidores públicos tendrán la profesión, estudios o experiencia, que exijan las funciones a su cargo y deberán ser de reconocida probidad.

Artículo 32.- El Director en Jefe será suplido en sus ausencias por los directores generales de Titulación y Control Documental, de Registro de Catastro Rural y de Asuntos Jurídicos, en ese orden.

Artículo 33.- Las ausencias de los Directores Generales y las otras unidades administrativas, serán suplidas por el Director de Área a quien corresponda el desahogo de los asuntos de que se trate de acuerdo con su materia.

Artículo 34.- Las ausencias de los delegados serán suplidas por el subdelegado Técnico y por el Registro y Asuntos Jurídicos, en ese orden.

CAPITULO III

MARCO JURIDICO

III DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

III.1 Código Civil

III.1.1 Reglamento Interno del Registro Público de la Propiedad y de Comercio

III.2 DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

III.2.1 Artículo 27 Constitucional

III.2.2 Ley Agraria

III.2.3 Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional

MARCO JURIDICO

III. DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

III.1 Código Civil

El marco legal del Registro Público de la Propiedad se encuentra establecido en el Código Civil para el Distrito Federal, en su Título Segundo, dividido en cinco Capítulos que son:

Capítulo I: De su Organización.

Capítulo II: Disposiciones Comunes de los Documentos Registrales.

Capítulo III: Del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos Inscriptibles y Anotables.

Capítulo IV: Del Registro de Operaciones sobre bienes Muebles.

Y Capítulo V: Del Registro de Personas Morales.

Los artículos que datan o reglamentan a dicha Institución son del artículo 2999 al 3074.

En su Capítulo Primero establece su organización, como es, la ubicación de las oficinas del Registro Público, lugar que determine el Jefe de Gobierno del Distrito Federal (artículo 2999); así también como el Registro por ser Público los encargados del mismo tendrán la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios (artículo 3001); también establece que el Reglamento establecerá los requisitos necesarios para desempeñar los cargos que requiera el funcionamiento del Registro Público. (artículo 3002).

En su Capítulo segundo reglamenta las Disposiciones Comunes de los Documentos Registrales, en donde señala los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero (artículo 3007); también se expresa que la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tienen efectos declarativos (artículo 3008).

Lo anterior viene establecido literalmente en los artículos 3005, 3006, 3007 y 3008 del Código Civil para el Distrito Federal.

También en el Capítulo de referencia, hace mención a un punto muy importante que es la **Prelación o Preferencia** que trata entre los Derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, determinándose por la Prioridad de su inscripción en el Registro Público los actos jurídicos que se deben de registrar.

Otro de los puntos de ese mismo capítulo es, el de **quiénes pueden solicitar el Registro y de la Calificación Registral**, este punto lo describe el artículo 3018 el cual dice: “La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate. . . .

En su numeral 3021 se preve la responsabilidad de los registradores para la calificación de documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que se suspenderán en los casos siguientes:

- I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;
- II. Cuando el documento no revista la forma extrínsecas que establezca la ley;
- III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;
- III. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;
- IV. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del Registro;
- V. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VI. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.

En el artículo 3023 previene la **Rectificación de Asientos**, cuando exista discrepancia entre el título y la inscripción por causa de error material o de concepto.

Se entenderá que se comete error material cuando se inscriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de algunos de sus conceptos, (artículo 3024).

También se considera que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido por que el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia. (artículo 3025).

Otro punto de este mismo Capítulo del Código en cita es el **de la Extinción de los Asientos**, en el que data que las inscripciones no se extinguen en cuanto al tercero si no por su cancelación o por el Registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona. (artículo 3028)

Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción. (artículo 3029).

Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiera la intervención de la voluntad. (artículo 3030).

En su Capítulo Tercero de dicho Código Civil, que trata del **Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos Inscribibles y Anotables**, en el cual se señala que tipo de documentos son inscribibles en el Registro Público de la

Propiedad Inmueble, y en el **artículo 3042** dice: “En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

- I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II. La constitución del patrimonio familiar;
- III. Los Contratos de Arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y
- IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.”

En el numeral 3043 se anotarán previamente en el Registro Público:

- I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;
- II. El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- IV. Las Providencias Judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles de derechos reales;
- V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;
- VI. Las finanzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;
- VII. El decreto de expropiación y la ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;

- VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y
- IX. Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras leyes.

En este Capítulo del Código en mención, también se habla de los **Efectos de las Anotaciones**, y este punto lo explica el artículo 3044 del Código Civil, al decir: “La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación. ...”.

Se preve de la **Inmatriculación** en el artículo 3046 de la siguiente forma: “La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

El Director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

El interesado en la Inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante **resolución judicial** o mediante **resolución administrativa**, en los términos de las disposiciones siguientes:

- I. La Inmatriculación por resolución judicial se obtiene:
 - a) Mediante información de dominio; y
 - b) Mediante información posesoria; y
- II. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:
 - a) Mediante inscripción del Decreto por el que se incorpora el dominio público del Distrito Federal un inmueble
 - b) Mediante la inscripción del Decreto por el que se de el dominio público
Un inmueble, o el título expedido con base en ese Decreto

- c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este código;
- d) Mediante inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código; y
- e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código.

Los **3047 y 3048** del Código Civil en cita, determinan las condiciones, el tiempo y el procedimiento a seguir para que se solicite inscribir una resolución judicial.

En cuanto a la **Inmatriculación por Resolución Administrativa**, el artículo **3050** dice: “La Inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046”.

Entre estas **Disposiciones Comunes**, se refiere el artículo **3055** del Código dice: “Quien haya obtenido Judicial o Administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que haya transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por la prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contraiga la posesión inscrita”.

El artículo 3056 dice: “Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente”:

Del Sistema Registral, el artículo **3059** dispone: “El reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos.

La primera inscripción de cada finca será de dominio o de posesión.

Artículo 3060.- Los asientos y notas de presentación expresarán:

- I. La fecha y número de entrada;
- II. La Naturaleza del documento y el funcionamiento que lo haya autorizado;
- III. La Naturaleza del acto o negocio de que se trate;
- IV. Los bienes o derechos objeto del título presentado, expresando su cuantía, si constare; y
- V. Los nombres y apellidos de los interesados.

El Capítulo Cuarto se refiere al **Registro de Operaciones Sobre Bienes Muebles**, en el cual el artículo **3069** trata del mismo y dice: “Se inscribirán en los folios de operaciones sobre bienes muebles:

- I. Los contratos de Compraventa de bienes muebles sujetos a condición resolutoria a que se refiere la fracción II del artículo 23;
- II. Los contratos de compraventa de bienes muebles por los cuales el vendedor se reserva la propiedad de los mismos, a que se refiere el artículo 2312; y
- III. Los contratos de prenda que menciona el artículo 2859.

En el Capítulo Quinto del presente Código Civil, menciona el **Registro de Personas Morales**, y en el artículo **3071** trata este punto: “En los Folios de la personas Morales se inscribirán:

- I. Los Instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades o asociaciones civiles y sus estatutos;
- II. Los instrumentos que contengan la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y sus reformas, previa autorización en los términos de los artículos 17 y 17-A de la Ley de Inversión Extranjera; y
- III. Las instituciones, fundaciones y asociaciones de asistencia privada.”

Artículo 3072.- Las inscripciones referentes a la constitución de personas morales, deberán contener los datos siguientes:

- I. El nombre de los Otorgantes;
- II. La Razón Social o denominación;
- III. El objeto, duración y domicilio;
- IV. El Capital Social, si lo hubiere y la aportación con lo que cada socio deba contribuir;
- V. La manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso;
- VI. El nombre de los administradores y las facultades que se les otorguen;
- VII. El carácter de los Socios y su personalidad ilimitada cuando la tuvieren; y
- VIII. La fecha y firma del registrador.

III.1.1 Reglamento Interno del Registro Público de la Propiedad y de Comercio

El marco legal del Registro Público de la Propiedad, se encuentra establecido en el Reglamento Interno del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, comprendido en 118 artículos, divididos en tres títulos:

El primer Título esta dividido a su vez en tres Capítulos que son:

- CAPITULO I.- Disposiciones Generales
- CAPITULO II.- Del Área Jurídica
- y CAPITULO III.- De los Registradores

El Título Segundo del sistema Registral, esta dividido en Cuatro Capítulos que son:

- CAPITULO I.- Disposiciones Generales
- CAPITULO II.- De la Solicitud de Entrada en Trámite
- CASPITULO III.- De los Folios
- Y CAPITULO IV.- De los Índices

El Título Tercero del Procedimiento Registral, se encuentra dividido en ocho Capítulos que son:

- CAPITULO I.- Disposiciones Generales
- CAPITULO II.- Del Registro Inmobiliario
- CAPITULO III.- Del Registro Mobiliario
- CAPITULO IV.- Del Registro de Personas Morales
- CAPITULO V.- De la Rectificación, Reposición y Cancelación de los Asientos
- CAPITULO VI.- De la Publicación, de las Notificaciones y de los términos
- CAPITULO VII.- De la inmatriculación
- Y CAQPIITULO VIII.- Del Recurso de Inconformidad.

Los artículos que conforman dicho marco legal del Reglamento Interior de la multicitada Institución son del artículo 1° AL ARTÍCULO 118 respectivamente.

El Título Primero llamado **De las Disposiciones Generales**, en el **artículo 1°** define: "El Registro Público de la Propiedad es una 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."

Así también se explica de quien depende, y por conducto de quien se va a manejar dicha institución administrativa, en sus artículos 2° y 6°.

En el Capítulo Segundo del citado Reglamento Interno, establece el **Área Jurídica**, y el responsable de esta Área Jurídica deberá ser ciudadano mexicano, ser Licenciado en Derecho, con experiencia mínima de tres años en materia registral. (artículo 7°).

Las atribuciones del área jurídica:

- I. Intervenir en la representación del Registro Público en todos los juicios en que la Institución sea parte y en aquéllos en que aparezca como autoridad responsable, en los términos de la ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- II. Instrumentar y sustanciar los procedimientos para la incorporación del Registro Público de los predios no

- inmatriculados, dando cuenta de ello al propio Director General, para su aprobación y efectos jurídicos correspondientes;
- III. Conocer de los asuntos que le turnen las áreas del Registro Público, en los casos de suspensión o denegación del servicio;
 - IV. Confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los registradores; y
 - V. Proporcionar asistencia técnica al personal de la Institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal.

En cuanto al Capítulo Tercero denominado **de los Registradores**, en el artículo 9° define: "El Registrador es el servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos registrales y autorizar los asientos en que se materializa su registro".

El Artículo 13 dice: "Los registradores ejercerán la función calificadora en auxilio del Director General; a tal efecto, tendrán las atribuciones y limitaciones que le señala el Código Civil y este reglamento, y calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para la práctica de algún asiento.

En su Título Segundo, Capítulo Primero de las **Disposiciones Generales**, el **artículo 16** del citado Reglamento lo maneja de esta manera: "El Sistema Registral se integrará por:

- I. Registro inmobiliario;
- II. Registro Mobiliario; y
- II. Registro de Personas Morales.

Artículo 17.- Los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se practicarán en los siguientes folios:

- I. Folio Real de Inmuebles;
- II. Folio Real de Muebles;
- III. Folio de Personas Morales; y
- IV. Folio Auxiliar.

En Capítulo Segundo del citado Reglamento, que se habla de **la Solicitud de Entrada en Trámite**, el artículo 18 del mismo, dice literalmente: "La solicitud de entrada en trámite provista de la copia o copias que se

estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.

En otras palabras, la solicitud de entrada en trámite, la misma palabra lo dice, es una solicitud, en la que el usuario va a solicitar algún trámite administrativo, y que deberá contener el nombre del solicitante, ubicación del inmueble, identificación del mismo, o en su caso, la denominación social de la persona de que se trate, la Naturaleza del acto y observaciones (artículo 19).

También deberá contener un número de entrada en orden progresivo, siguiendo la numeración por año y calendario respectivo; la fecha y hora de presentación, área a la que se turne el documento; nombre del Registrador, fecha de calificación del documento; la expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de cancelación cuando proceda; y observaciones. (artículo 20).

El Capítulo Tercero habla **de los Folios**, en donde “la finca el bien mueble o persona moral constituye una unidad básica registral; el folio numerado y autorizado, es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan”.

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

Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anote el número de entrada, fecha, Clave de operación, el registro y firma del registrador. (artículo 21).

El Capítulo Cuarto denominado **de los Índices**, reglamenta: el Registro Público llevará un sistema de índices que contendrá todos los inmuebles, muebles y personas morales registrados. (artículo 29).

El Título Tercero del **Procedimiento Registral**, en su Capítulo Primero de sus **Disposiciones Generales**, explica el procedimiento a seguir para la inscripción del acto que se vaya a inscribir, que documentos se deben de anexar, como los deben de registrar y calificar con seguimiento a los artículos del Código Civil del Distrito Federal; este capítulo también explica como se practica en los Folios los asientos, un ejemplo: Notas de presentación;

anotaciones preventivas, inscripciones y cancelaciones; con detalle se podrán ver en los artículos del 32 al 53 de este Reglamento.

En el Capítulo Segundo de dicho Título en cita, que habla del **Registro Inmobiliario**, en donde se explica que “la finca es la unidad básica registral. El Registro de la Propiedad inmueble se llevará en un folio Real, para cada finca”. (artículo 54).

También se explica que lugar ocupan los actos jurídicos registrables en un folio (artículo 60 al 65 del citado Reglamento).

En el Capítulo Tercero que habla del **Registro Mobiliario**, en donde se asentarán las operaciones a que se refieren los artículos 2310, 2312, 2859 y 3069 del Código Civil (artículo 66 del Reglamento en cita); esto es, que explica minuciosamente como se debe de llevar a cabo dicho Registro. (artículos del 67 al 70 del Reglamento en cita).

En el Capítulo Cuarto que habla del **Registro de las Personas Morales**, el artículo 71 del Reglamento en cita, se refiere a dicho Capítulo, “en el que el de personas Morales se asentarán como lo señala el artículo 3071 del Código Civil, y que tengan su domicilio en el Distrito Federal”.

El Capítulo Quinto que habla de la **Rectificación, Reposición y Cancelación de los Asientos**, en el artículo 74 dice: “Los errores materiales que se adviertan en los asientos de los diversos folios del Registro Público o en los índices, serán rectificadas con vista de los documentos respectivos, o de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan.

No será necesaria esta confrontación y los errores se podrán rectificar, de oficio o a petición del interesado, cuando puedan probarse con base en el texto de las inscripciones con las que los asientos erróneos estén relacionados.

Se explica con detalle como se debe de rectificar en casos de error y los artículos siguientes datan del tema: artículo 75 al 87 del Reglamento citado.

En el Capítulo Sexto, que habla de la **Publicidad, de las Notificaciones y de los términos**, en la que los siguientes artículos se refieren al mismo:

Artículo 88.- “Los asientos del Registro son públicos”.

Con el artículo anterior, como ya se sabe es público el Registro y los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a los solicitantes se enteren de los asientos que obren en los folios; como lo establece el artículo 3001 del Código Civil del Distrito Federal.

Asimismo el artículo 98 reglamenta: “Los informes a las autoridades se harán mediante oficio. Las Notificaciones que procedan conforme a este Reglamento, se harán a través de la sección de la gaceta, destinada al boletín registral”.

Cuando una autoridad, llámese Juez, quien quiere conformar o saber si realmente una de las partes en el litigio, son realmente propietarios del inmueble que forma parte de la litis, lo que se debe hacer es que dicho Juez encargado ordene se gire oficio dirigido al Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para que tenga a bien informar al juzgado a su digno cargo, sobre los antecedentes registrales del inmueble del cual nos referimos, pero para esto, una de las partes del litigio como interesado debe llevarlo a cabo, llevando personalmente dicho oficio y pagar derechos para su búsqueda.

También el artículo 99 establece: “Las notificaciones contenidas en la sección de la Gaceta relativa al boletín registral, deberán expresar:

- I. El documento de que se trate, su número de entrada y el nombre del solicitante;
- II. El área que tenga a su cargo el trámite; y
- III. La determinación del registrador sobre si suspende o deniega el registro”.

Habrán un boletín registral donde aparezcan las publicaciones de los acuerdos o resolutivos de los encargados de cada área según sea el acto.

La Gaceta Registral, nos sirve para enterarnos de los acuerdos, de los actos jurídicos que se vayan a registrar.

En cuanto a los términos previstos en este Reglamento, salvo disposiciones en contrario, se contarán por días hábiles y comenzarán a correr al día siguiente de la publicación de la notificación o desde aquél en que se extienda la constancia de recibo si se trata de notificación por oficio”. (artículo 102).

En el Capítulo Octavo de dicho Reglamento Interior que se refiere al **Recurso de Inconformidad**, el cual procede contra las resoluciones del registro Público, que suspendan o denieguen el servicio registral el cual el Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación, terminada la instancia (artículos 114, 115 y 116 del Reglamento Interior en cita).

III.2 DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

III.2.1 ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL

Para hablar de este precepto de nuestra Carta Magna voy a escribir un poco de historia y ver tan importante papel que juega la misma en el derecho Agrario:

La Ley del 6 de enero de 1915 tuvo vigencia preconstitucional como ningún otro precepto contempla, y el artículo 8 del decreto preconstitucional de Venustiano Carranza, fechado el 19 de septiembre de 1916, declaró expresamente que la materia agraria era de jurisdicción Federal, o sea, que su aplicación se refería a todo el territorio nacional.

El artículo 27 contiene los requisitos de esencia- veneno inagotable para el cambio y la modernización- cuando desde su inicio señaló que “La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público”.

Ningún otro artículo Constitucional enriqueció- por primer vez en la historia jurídica mundial- a la teoría jurídica contemporánea, no sólo con la creación de los derechos de garantías sociales- y en consecuencia con la creación del Derecho Procesal Social correlativo-, sino también con el remarcamiento de una reciente y nueva característica de la norma jurídica, la que además de sus elementos esenciales, formales y reales, se embebe de fluidez para poder responder al dinamismo de las sociedades a las cuales rige.

Nuestra Carta Magna es el único precepto Constitucional, que sabe responder por sí misma, a los cambios que el legislador estudia como hipótesis, aprueba y legitima para lograr que nuestro sistema jurídico se integre de normas vivas, correlativamente dinámicas y evolutivas.

Ningún otro precepto como éste captó la atención mundial después de la Segunda Guerra Mundial, alentando expectativas de alternancia y convivencia armamentista- atrayendo estudiosos a nuestro país, al cual por fin empezaron a considerar dentro del consorcio internacional, con el lugar y el papel respetable y respetuoso que le correspondía, por su ancestral sentido del equilibrio y la solidaridad.

En la década de los noventas empieza la guerra ideológica, y con ello se inicia las guerras de etnias. El artículo 27 Constitucional, en concordancia con el 4°. Constitucional, se adelantan señalando respectivamente, que “La ley protegerá la integridad de las tierras de los grupos indígenas” y que “la nación mexicana tiene una composición pluricultural”. Por ello ningún artículo Constitucional nos ha definido tanto mejor en el exterior.

Como afirma la Doctora Martha Chavez: “es la única fuente Constitucional en el extracto cultural de nuestras etnias. Solo este precepto explica que, manteniendo vivo el orgullo de nuestras herencias raciales, declaremos que la propiedad dentro del territorio “corresponde originariamente a la nación” y que su dominio ha sido y será siempre “inalienable e imprescriptible”.

Este es el único artículo que recoge las costumbres y el respeto ancestral para con los “Tlatoas” (el que dice, el que manda, el de la palabra que decide) y, en su tiempo histórico, consagró al Ejecutivo Federal como la “Suprema autoridad agraria” que desde su elevada investidura debía haber justicia en el campo y presidir los Tribunales Agrarios, tan sui generis, como alguna vez lo fue el Tlaxitán en Tenochtitlán.

Sólo el artículo 27 Constitucional se comprende en su Vastedad porque por nuestra raza siempre habla y continuará hablando nuestro espíritu; porque el águila continúa devorando a la serpiente, sobre el cactus espinoso de nuestro devenir histórico.⁶⁵

Este precepto Constitucional es la respuesta clara a las preocupaciones de los campesinos y del Gobierno Federal por transformar la realidad del

⁶⁵ Cfr. CHAVEZ PADRON, Martha. Historia de los Tribunales Agrarios en México. Edit. Porrúa. Págs. 37 a la 40.

campo mexicano. En él están contenidas las bases que regulan la vida del campo.⁶⁶

En resumen el artículo 27 Constitucional como marco jurídico del Derecho Agrario, es el precepto más importante que puede existir, porque como ya vimos con anterioridad, que es el único artículo que señaló que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público; como también que la Ley protegerá la integridad de las tierras de los grupos indígenas.

En su fracción VII señala lo referente a los órganos del núcleo de población ejidal o comunal. Tales órganos son: **la Asamblea, el Comisariado y el Consejo de Vigilancia**, y sustituyen a las que anteriormente a las que anteriormente se conocían como autoridades internas del ejido o la comunidad. Esto significa que en los núcleos de población agrarios hay una participación más democrática.

En consecuencia, se establece que **la Asamblea** es el órgano supremo del núcleo agrario. El **Comisariado Ejidal** o de Bienes Comunales, electo democráticamente, es el órgano de representación del núcleo y el responsable de ejecutar los acuerdos de la Asamblea. Al Consejo de Vigilancia se le da una nueva conformación, más adecuada a la vida interna de los núcleos agrarios.

Otro aspecto de suma importancia previsto en este precepto Constitucional, la que se refiere la posibilidad de adoptar el dominio pleno sobre la parcela, lo cual figura en esta misma fracción. Tal adopción significa que los ejidatarios asumen con responsabilidad el Derecho Constitucional que les corresponde.

Para adoptar el dominio pleno, el ejido debe incorporarse al Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares. Posteriormente, y si así lo decide la Asamblea, ésta podrá autorizar a los ejidatarios para que lo adopten.

A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común. (artículo 82 segundo párrafo).

⁶⁶ Ibidem. MARCO LEGAL AGRARIO. Procuraduría Agraria. Año 1997. Pág. 20.

Ya que se adopte el dominio pleno y de que el Registro Agrario Nacional haya expedido el título de propiedad respectivo, éste deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, dejando las tierras de ser ejidales para ser sujetas al derecho común.

El ejidatario al adoptar el dominio pleno, éste no pierde su calidad como tal, al menos de no conservar sus tierras de uso común.

En suma los campesinos tienen ahora más amplia facultad Constitucional para tomar sus propias decisiones, sobre una nueva relación entre las instituciones - que brindan un servicio social o resuelven las controversias - y los núcleos agrarios, que son quienes determinan como resolver sus asuntos y a qué instancia recurrir.

Otra forma de Propiedad Social de la tierra es la Comunidad; que también la reglamenta la fracción VII del citado artículo 27 Constitucional, el cual otorga plena seguridad a los campesinos que viven bajo este régimen y brinda, además, protección especial a las tierras de los grupos indígenas.⁶⁷

Asimismo la fracción XV del artículo 27 Constitucional y el Título Quinto de la Ley Agraria, tratan todo lo referente a la pequeña propiedad, señalando **los tres tipos de Pequeña Propiedad rural que existen en el país: la agrícola, la ganadera y la forestal.**

Además detallan los límites a la extensión de la Pequeña Propiedad, de acuerdo con la clase de tierra o con la coeficiente de agostero de la región, así como las extensiones máximas en cultivos especiales, y finalidades, se establece la posibilidad de convertir una clase o tipo de Pequeña Propiedad individual a otra, de acuerdo con lo que señala la Ley Agraria.

Recuérdese, además que el artículo 27 Constitucional y la Ley Agraria tiene el propósito de elevar el nivel de vida de los campesinos mediante el mejoramiento de las superficies que poseen. Es decir, si las tierras se mejoran no se altera la calcificación inicial en que se estaban consideradas.⁶⁸

A continuación transcribiré la fracción XV:

⁶⁷ Ibidem. Op. Cit. Pags. 21, 23 y 24.

⁶⁸ Ibidem. Op. Cit. Pág. 24.

XV. En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los latifundios.

Se considera pequeña propiedad agrícola la que no exceda por individuo de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras. ...

Se considera asimismo, como pequeña propiedad, la superficie que no exceda por individuo de ciento cincuenta hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de trescientas, cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

Se considera pequeña propiedad ganadera la que no exceda por individuo la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor a su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos. ...

Por otra parte en la fracción XVII, se habla todo lo relacionado a los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de las extenciones, excedencias y el fraccionamiento de las tierras, los plazos a seguir para poderlas enajenar.

Otro de los objetivos del artículo 27 Constitucional es lograr una justicia real y de rápida ejecución para los problemas sobre la titularidad de los derechos que se presentan en el campo. Por tal motivo, nacieron dos instituciones.

Estas son:

- Tribunales Agrarios
- Procuraduría Agraria

La creación de los Tribunales agrarios y de la Procuraduría Agraria se establece la fracción XIX del artículo 27 Constitucional.

La Procuraduría Agraria tiene funciones de servicio social y está encargada de la defensa de los derechos de ejidatarios, comuneros, sucesores de ejidatarios o comuneros, ejidos, comunidades, pequeños propietarios, avocindados, jornaleros agrícolas, colonos, nacionaleros, posesionarios y campesinos en general, mediante la aplicación de las atribuciones que le

confiere la Ley Agraria y su Reglamento Interior, cuando así se lo soliciten, o de oficio.

Resulta fundamental reconocer que el trabajo de la Procuraduría Agraria se inspira en el más profundo respeto de la vida, costumbres, tradiciones y decisiones de los núcleos campesinos. Debe señalarse que la Procuraduría no es una autoridad agraria. Su objetivo principal es procurar la aplicación pronta y real de la justicia agraria, mediante la información, el asesoramiento y la representación de los sujetos de derecho.

Los Tribunales Agrarios están encargados de impartir la justicia agraria de manera ágil, con el fin de resolver los problemas que aquejan a los campesinos, así se asienta de manera clara en su Ley Orgánica, la cual fue modificada con el objetivo fundamental de dar mayor celeridad a las sustanciación y resolución de los conflictos planteados ante este órgano jurisdiccional.

Por otro lado, su Reglamento Interior tiene por objeto definir la escritura orgánica de los Tribunales Agrarios, mediante el establecimiento de las bases de organización y funcionamiento de los mismos. Éstos se dividen en:

- Tribunales Unitarios Agrarios
- Tribunal Superior Agrario

Los Tribunales Unitarios Agrarios son competentes para conocer, entre otros asuntos, de las controversias que surjan por límites de terrenos entre dos o más núcleos de población ejidales o comunales, y entre éstos y pequeños propietarios o sociedades; del reconocimiento del régimen comunal; la restitución de tierras, bosques y aguas a núcleos de población ejidal o comunal y las controversias en materia agraria entre los sujetos agrarios, así como entre éstos y los núcleos de población ejidal o comunal.

Por otro lado, el Tribunal Superior Agrario es la instancia superior en materia de impartición de justicia agraria. Entre sus funciones destaca el conocimiento de los recursos de revisión, cuando sea procedente, en contra de las sentencias emitidas por los Tribunales Unitarios Agrarios; las tesis que deban prevalecer ante contradicciones de sentencia de los Tribunales Unitarios

Agrarios, y de los juicios agrarios que por naturaleza deban ser tratados directamente por esta instancia.⁶⁹

A continuación transcribiré la fracción XIX:

Son de jurisdicción Federal todas las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población; así como las relacionadas con tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades. Para estos efectos y, en general, para la administración de justicia agraria, la Ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena jurisdicción, integrado por magistrados propuestos por el Ejecutivo Federal y designado por la cámara de senadores o, en los recesos de ésta, por la comisión permanente.

III.2.2 Ley Agraria

La Ley Agraria en su artículo 1º contempla: “La presente ley es reglamentaria del artículo 27 Constitucional en materia agraria y de observancia general de toda la República”.

La Ley Agraria, es el marco legal del Registro Agrario Nacional, la cual está contemplado en el Título Octavo, dividido en nueve artículos, y que van del artículo 148 al 156 de la Ley citada.

El Registro Agrario Nacional, se transforma de Dirección General a órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria y en el artículo 148, dispone: “Para el control de la tenencia de la tierra y de la seguridad documental derivados de la aplicación de ésta ley funcionará el Registro Agrario Nacional; como órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, en el que se inscribirán los documentos en que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal. El Registro tendrá además una sección especial para las inscripciones correspondientes a la propiedad de sociedades”.

En términos de su Reglamento Interno el Registro también funciona como archivo histórico agrario del país; también podemos notar como

⁶⁹ Op. Cit. Págs. 26 y 27.

analogía en materia Civil, se encuentra el Archivo General de Notarías de cada entidad federativa, y que se encuentra íntimamente ligado con el Registro Público de la Propiedad, aunque éstas dos últimas instituciones administrativas se encuentran separadas, en cambio el Registro Agrario Nacional tiene su propio archivo y de ello tiene su función, sin dejar desapercibido el Archivo General de la Nación para averiguar algunos de sus antecedentes.

Para efectos de lo dispuesto en la fracción XVII del artículo 27 Constitucional, el Registro Agrario Nacional prestará la asistencia técnica necesaria y se coordinará estrechamente con las autoridades de las entidades federativas y el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e informática. (artículo 149).

En los citados numerales se destaca:

- Las inscripciones en el Registro Agrario Nacional y las constancias que de ellas se expidan, harán prueba plena en juicio y fuera de él.
- El Registro Agrario Nacional será público y cualquier persona podrá obtener información sobre sus asientos e inscripciones y obtener a su costa las copias que solicite.
- Relaciona las resoluciones, títulos, planos, documentos y actos que deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional.
- El Registro Agrario Nacional también deberá llevar las inscripciones de todos los terrenos nacionales y los denunciados como baldíos.
- Para los efectos de la ley Agraria, las autoridades federales, estatales y municipales están obligadas a proporcionar al Registro Agrario Nacional la información estadística, documental, técnica, catastral y de planeación, que éste requiera para el mejor desempeño de sus funciones.
- El Registro Agrario Nacional deberá llevar clasificaciones alfabéticas de nombres de individuos, clasificaciones geográficas de la ubicación de predios de sociedades, las operaciones que impliquen la cesión de derechos sobre tierras ejidales y participar en la regularización de la tenencia de la tierra ejidal y comunal.

- Los Notarios y los registros públicos de la propiedad, cuando autoricen o registren operaciones o documentos sobre conversión de ejidal a dominio pleno y de éste al régimen ejidal, así como la adquisición de tierra por sociedades mercantiles o civiles, deberán dar aviso al Registro Agrario Nacional de toda traslación de dominio de terrenos rústicos de sociedades mercantiles o civiles.

Cuando los actos a que esta Ley se refiere deban inscribirse en el Registro y no se inscriban, solo surtirán efectos entre otorgantes pero no podrán producir perjuicio a terceros, quienes si podrán aprovecharlos en lo que les fueren favorables.

No obstante lo establecido en la fracción primera del artículo 150, que habla de las inscripciones en el Registro Agrario Nacional y de las constancias que de ellas se expidan, harán prueba plena en juicio y fuera de él; este precepto no constituye prueba única para acreditar el derecho sobre determinados bienes, al inscribirse éstos en dicho Registro; pero para desvirtuar dicho precepto transcribiré una Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION

Séptima Época

Instancia: Segunda Sala

No. De

Registro: 238,003

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Aislada

Materia(s): Administra-

Volumen: 121-126 Tercera Parte

tiva.

Página 35

Genealogía: Informe 1979. Segunda Parte, Segunda Sala, tesis 80, página 74 . Apéndice 1917-1985, Tercera parte, segunda sala, cuarta tesis relacionada con la jurisprudencia 87, página 176.

AGRARIO. REGISTRO AGRARIO NACIONAL. SUS INSCRIPCIONES NO CONSTITUYEN PRUEBA UNICA PARA ACREDITAR EL DERECHO SOBRE DETERMINADOS BIENES.

Si de conformidad con el artículo 443 de la Ley Federal de Reforma Agraria, "la inscripción en el Registro Agrario Nacional acreditará los derechos de ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios, sobre tierras, bosques, pastos o aguas...", de dicho precepto no se infiere que esa inscripción sea el único

medio probatorio para acreditar los respectivos derechos. Considerarlo así supone una concepción equivocada del Registro Agrario Nacional, que, como institución análoga al Registro Público de la Propiedad, tiene como finalidad fundamental dar publicidad a los actos jurídicos para que puedan surtir efectos frente a terceros, de tal suerte que las inscripciones respectivas tienen efectos Declarativos y no Constitutivos, pues los derechos provienen del acto jurídico que se inscribe y no de la inscripción en sí misma considerada. Por lo tanto, en derecho agrario, como el derecho privado, el medio probatorio por antonomasia para acreditar determinados derechos es el testimonio de la escritura pública respectiva o el documento privado en el que el acto jurídico originalmente de ellos se hizo constar.

Amparo en Revisión 3009/77. Ramón Nava Jiménez. II de enero de 1979. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Carlos del Río Rodríguez .

Nota: En el apéndice 1917-1985, página 176, la Tesis aparece bajo el rubro "REGISTRO AGRARIO NACIONAL. SUS INSCRIPCIONES NO CONSTITUYEN PRUEBA UNICA PARA ACREDITAR EL DERECHO SOBRE DETERMINADOS BIENES.

En cuanto a la segunda fracción del artículo 150 antes citado, se hace notar que si los actos jurídicos que sean inscribibles, y no se inscriban , solo surtirán efectos entre otorgantes; esto no significa que pierda la validez del mismo acto para con los contratantes, ya que éstos conocen el acto de enajenación, por lo cual no es necesaria la notificación que se le hace al Registro Agrario Nacional para que constituya como requisito de validez el acto convenio que se este celebrando entre los contratantes, y para esto, transcribiré una Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y confirmar lo expuesto, siendo ésta ya expuesta en el capítulo anterior:

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION

Novena Época			-Nº. de Registro: 286,278	
Instancia:	Tribunal	Colegiado	de	Circuito
Aislada				
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta			-Materia(s):	
Tomo: XVI,		AGOSTO	DE	2002
Administrativa				
Tesis: III.2ª.A.87 A				

Página: 1287

ENAJENACION DE DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACION AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL ES REQUISITO DE VALIDEZ PARA QUE EL ACTO SURTA EFECTOS ANTE TERCEROS, PERO NO AFECTA LA VALIDEZ ENTRE LOS CONTRATANTES.

El artículo 80 de la Ley Agraria vigente establece que los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población, y para la validez del acto exige, entre otros requisitos, la notificación que se haga al Registro Agrario Nacional. Por su parte, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 8/2000, de rubro: "DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACION AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE SU ENAJENACION, ES UN REQUISITO DE VALIDEZ".ser inscritos al interpretar dicho precepto estableció que la notificación al Registro Agrario Nacional respecto del acto de enajenación de derechos parcelarios sí constituye un requisito de validez del convenio; también consideró, en términos del artículo 150 del propio ordenamiento, que los actos que debiendo no lo sean, no prodrán producir perjuicios a terceros. Empero, esa falta de notificación no puede afectar la validez del acto entre los contratantes; por un lado, porque los efectos de publicidad de la notificación al Registro Agrario Nacional no son necesarios entre ellos, pues conocen el acto de enajenación y sus términos desde el preciso momento en que lo celebraron; por otro lado, porque los propios contratantes no podrían prevalerse de la falta de notificación del acto para evadir su obligación y cumplimiento, cuando la falta de ella lees imputable; y, finalmente, porque éstos se obligan en los términos del contrato desde el momento en que lo celebran. En tal contexto, es evidente que el convenio celebrado sobre la enajenación de derechos parcelarios no carece de validez entre los contratantes, dado que el requisito de su notificación al Registro Agrario Nacional sólo afecta su validez cuando se opone un tercero ajeno al acto de enajenación, más no cuando se pretende establecer los alcances del convenio entre los contratantes, pues en tal evento, de conformidad con los artículos 1792, 1793, 1794 1796 del Código Civil Federal, de aplicación supletoria en materia agraria, por disposición del artículo 2º. de esta ley, el contrato, desde el momento en que se perfecciona por el consentimiento d las partes, obliga a sus suscriptores no sólo al cumplimiento de lo pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 131/2001. Antonio Alfaro Madrueño. 26 de febrero de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Sergio Eduardo Alvarado Puente. Secretario: René Olvera Gamboa

Amparo Directo 374/2001. Claudio Jacobo Arias Díaz. 8 de marzo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Sergio Eduardo Alvarado Puente. Secretario: René Olvera Gamboa.

Nota: La tesis de jurisprudencia citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XI, febrero de 2000, página 111.

Sobre el tema tratado existe denuncia de contradicción de tesis 59/2002, pendiente de resolver en la Segunda Sala.

Como ya es sabido, el Registro Agrario Nacional, como institución análoga al Registro Público de la Propiedad, tiene como finalidad fundamental dar publicidad a los actos jurídicos para que puedan surtir efectos frente a terceros; por lo tanto cualquier persona o solicitante tendrá derecho de pedir información o de que se le expida copia de los asientos registrales, de tal forma y que surtiendo efectos ante terceros, las inscripciones que se hagan tienen efectos Declarativos y no Constitutivos, pues los derechos provienen del acto jurídico que se inscribe y no de la inscripción en sí misma considerada como se menciona en la tesis anterior.

No constituye requisito indispensable de validez para la enajenación de derechos agrarios, es decir, para darle validez acto jurídico, porque únicamente se le esta dando publicidad al mismo, al momento de la inscripción en el Registro Agrario Nacional.

En la Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a continuación transcribiré, para explicar mejor este punto en cuanto a lo descrito en el artículo 152 de esta Ley:

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION

Novena Época

Instancia: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IX, junio de 1999

Tesis: V. 1o.26 A

Página: 973

No. De Registro 193,807

Materia(s): Administrativa.

REGISTRO AGRARIO NACIONAL. NO CONSTITUYE REQUISITO INDISPENSABLE DE VALIDEZ PARA LA ENAJENACION DE DERECHOS AGRARIOS, LA INSCRIPCION DE LOS ACTOS.

Una recta interpretación del artículo 80 de la Ley Agraria, conduce de manera incuestionable a concluir, que al señalar que para la validez de la enajenación de los derechos parcelarios, bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la notificación que se le haga ala Registro Agrario Nacional, desde luego que no está estableciendo condiciones o requisitos sin los cuales la enajenación carezca de efectos jurídicos, tal y como se colige con claridad de su sola lectura en la parte en que dice que para la validez de la enajenación “bastará” conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la notificación que se le haga al Registro Agrario Nacional; es decir lo que pretende dicho numeral no es sujetar a formas rígidas la celebración del acto de enajenación de los derechos parcelarios sino facilitar el ejercicio de ese derecho reconocido ahora a favor de los ejidatarios, por la nueva Ley. Por lo tanto, a la luz del artículo 80, de la Ley Agraria en vigor, no puede estimarse como requisito necesario e indispensable para que surta efectos jurídicos la enajenación de los derechos parcelarios de cualesquier ejidatario, la notificación que debe hacerse al Registro Agrario Nacional, en la medida de que toda enajenación, conforme al artículo 2249 de la legislación federal Civil sustantiva, de aplicación supletoria a la materia, en términos del artículo 2º denla Ley Agraria en vigor, es perfecta y obligatoria para las partes, cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho. En la enajenación de los derechos parcelarios basta el acuerdo de las voluntades, tanto sobre bienes o derechos materia de la enajenación como sobre su precio, para que ésta tenga validez no siendo por lo tanto requisito o condición indispensable la notificación al Registro Agrario Nacional.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 117/97. Angelita Girón Domínguez. 26 de junio de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Carrillo Vera. Secretario: Jaime Ruiz Rubio.

Véase. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XI, febrero de 2000, Página 111, tesis por contradicción 2ª/J.8/2000, de rubro “DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACION AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE SU ENAJENACION, ES UN REQUISITO DE VALIDEZ”.

III.2.3 REGLAMENTO INTERNO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

Este Reglamento fue publicado el 9 de abril de 1997, siendo Presidente de la República Mexicana el Licenciado Ernesto Zedillo Ponce de León, tiene por objeto establecer las normas de organización y funcionamiento del Registro Agrario Nacional, como órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, con autonomía técnica y presuncional, conforme a las atribuciones y facultades que expresamente le confiere la Ley Agraria, otras leyes y reglamentos, así como los acuerdos e instrucciones del Secretario de la Reforma Agraria.

Conforme a este Reglamento sus funciones son: registral, de asistencia técnica y catastral, resguardo, acopio, archivo y análisis documental del sector agrario.

Este Reglamento, al igual que el Reglamento Interior del Registro Público de la Propiedad, maneja las funciones y disposiciones de los movimientos que se hagan en ellos.

La función registral se llevará a cabo mediante las actividades de calificación de los actos y documentos en los que consten las operaciones relativas a la propiedad ejidal y comunal; a los terrenos nacionales y los denunciados como baldíos; a las colonias agrícolas y ganaderas; a las sociedades rurales; y a las sociedades mercantiles o civiles propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, así como los relacionados con la organización social y económica de los núcleos agrarios. (artículo 4o. del R.I.R.A.N.)

De este ordenamiento destacamos lo siguiente:

- El Registro será público y cualquier persona podrá obtener información sobre sus asientos.

Lo anterior se relaciona por analogía al artículo 3001 del Código Civil que habla del Registro Público de la Propiedad que es una Institución pública y cualquier persona puede obtener o solicitar sus asientos.

- Cuando los actos a que se refiere la Ley y este Reglamento deban inscribirse en el Registro y no se inscriban, sólo surtirán efectos entre los otorgantes, pero no podrán producir perjuicio a terceros, quienes sí podrán aprovecharlos en lo que les fueren favorables.

El artículo 3007 del Código Civil del Distrito Federal que habla de los documentos que sean registrables y no se registren o se inscriban, no producirán efectos frente a terceros en perjuicio de terceros, de la misma forma, con la salvedad de que el acto no se inscriba ante dichas instituciones, el acto no pierde validez, ya que surte efectos entre otorgantes que por supuesto conocen de la enajenación o del negocio, y que ambos registros tienen efectos declarativos, tal y como explico con anterioridad.

- El Registro tendrá a su cargo el Catastro Rural Nacional para llevar a cabo el control de la tenencia de la tierra de los núcleos agrarios; de los terrenos nacionales y los denunciados como baldíos; de las colonias agrícolas y ganaderas.
- El Registro constituirá el Archivo General Agrario encargado de la custodia, clasificación y catalogación de los documentos en materia agraria con el objeto de facilitar la organización y consulta de dicha información.
- Para el ejercicio de sus funciones y el despacho de los asuntos de su competencia, el Registro contará con las siguientes unidades administrativas:

Dirección en Jefe
Dirección General
Dirección General de Titulación y Control Documental
Dirección General de Catastro Rural
Dirección General de Asuntos Jurídicos
Dirección General de Fianzas y Administración

Dirección General de Delegaciones
Delegaciones
Unidad de Contraloría Interna

- El Registro estará a cargo de un Director en Jefe nombrado y removido libremente por el titular del Ejecutivo Federal, a propuesta del Secretario de la Reforma Agraria.
- Define al sistema Registral como el conjunto de normas y procedimientos que tienen por objeto la calificación e inscripción de los actos jurídicos y documentos que conforme a la Ley y sus reglamentos deban registrarse, así como su ordenación de los índices.
- Son actos jurídicos que se pueden inscribir los que constituyan, transfieran, modifiquen o extingan derechos y obligaciones respecto de:
 - I. La propiedad de los núcleos agrarios, así como los que modifiquen total o parcialmente el régimen ejidal o comunal;
 - II. Los terrenos nacionales y los denunciados como baldíos;
 - III. Las colonias agrícolas o ganaderas;
 - IV. La delimitación y destino de las tierras al interior de los núcleos agrarios;
 - V. Los sujetos titulares de los derechos sobre las tierras a que se refiere la fracción anterior;
 - VI. Las sociedades mercantiles o civiles propietarias de las tierras agrícolas, ganaderas, forestales, así como respecto de los socios o asociados tenedores de acciones o partes sociales de dichas personas morales;
 - VII. Las sociedades rurales;
 - VIII. Las bases generales para la organización económica y social de los núcleos agrarios;
 - IX. Los Órganos de representación de los núcleos agrarios, y
 - X. El uso y aprovechamiento de las tierras de los núcleos agrarios.

El artículo 9º del reglamento Interior del Registro Público de la Propiedad, define que es un registrador y cual es su función.

- **El folio agrario** es el instrumento en el que se practican los asientos que se originen por la inscripción de los actos y documentos con los que se constituye la unidad básica registral, con el propósito de que dichos actos y documentos produzcan efectos contra terceros. (artículo 40 RIRAN).

.Los folios agrarios son los siguientes:

- I. De Ejidos y Comunidades;
- II. De Sociedades;
- III. De Terrenos Nacionales y Denunciados como Baldíos, y
- IV. De Colonias Agrícolas y Ganaderas. (artículo 41 RIRAN).

En el Folio Agrario de Ejidos y Comunidades se deberá asentar todo lo relacionado a su constitución, modificación, transmisión, extinción y obligaciones sobre sus tierras; a su organización económica y social, así como a los derechos individuales de sus integrantes. (artículo 42 RIRAN).

En el Folio Agrario de Sociedades se deberá asentar todo lo relacionado con las actas constitutivas de éstas, sus estatutos, la razón o denominación social, los nombres de sus asociados, el objeto y capital, así como cualquier acto que las modifique o extinga. ... (artículo 43 RIRAN).

En el Folio Agrario de Terrenos Nacionales y denunciados como Baldíos, se inscribirán las resoluciones que declaren la existencia de los Terrenos Nacionales y, en su caso, la nulidad de los títulos de propiedad y los actos de enajenación sobre dichos terrenos, así como los datos relativos al deslinde. (artículo 44 RIRAN).

En el Folio Agrario de Colonias Agrícolas o Ganaderas se inscribirán los títulos de propiedad de los lotes, los traslados de derechos sobre los mismos; el reglamento interno; la adopción y expedición de títulos de dominio pleno, el acuerdo de cancelación y demás actos y documentos relacionados, que produzcan efectos contra terceros.(artículo 45 RIRAN).

Para la mejor organización de los folios agrarios, el Registro integrará índices necesarios que correspondan al sistema registral. (artículo 46 RIRAN).

- El Registro sólo inscribirá aquellos acuerdos de asamblea relativos a la aportación de tierras ejidales o comunales de uso común a una sociedad

civil o mercantil, de adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales, que hayan cumplido con los requisitos e

- Son documentos idóneos para acreditar los actos jurídicos que conforme a la Ley y a este Reglamento deban registrarse en los folios agrarios:
 - a) Las resoluciones judiciales o administrativas que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos ejidales o comunales;
 - b) Los títulos o certificados que amparen derechos sobre solares, tierras de uso común y parcelas de ejidatarios y comuneros;
 - c) Los títulos primordiales de las comunidades, y en su caso, los títulos que las reconozca como comunidades tradicionales;
 - d) La delimitación de las tierras a que se refiere el artículo 56 de la Ley, así como los planos resultantes de ésta;
 - e) Los instrumentos públicos en los que conste la constitución de nuevos ejidos, las aportaciones de tierra y sus reglamentos internos;
 - f) Los decretos expropiatorios sobre tierras ejidales o comunales;
 - g) Las resoluciones por las que se declare la existencia de terrenos nacionales, así como sus posteriores modificaciones;
 - h) Las resoluciones por las que se constituya, modifique o extinga el régimen de las colonias agrícolas o ganaderas, así como las actas de asamblea por las que se modifique o extinga dicho régimen;
 - i) Los acuerdos de asamblea formalizados en instrumentos públicos por los que se creen, transfieran, modifiquen o extingan derechos ejidales o comunales del núcleo de población o de sus integrantes individualmente considerados, relativos a la forma de organización social y económica del ejido y al uso, aprovechamiento o disposición de tierras ejidales o comunales;
 - j) Las actas constitutivas, de las sociedades mercantiles o civiles propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, formalizadas en instrumentos públicos, así como los documentos que contengan la identificación de las superficies, linderos y colindancias de dichas tierras, y las demás actas de asamblea, resoluciones administrativas y judiciales que creen, transfieran, modifiquen o extingan derechos y obligaciones sobre tales superficies;
 - k) Los documentos en los que conste el registro de las personas físicas o morales tenedoras de acciones o partes sociales de la serie "T" de las sociedades mercantiles o civiles propietarias de las tierras agrícolas, ganaderas o forestales;

- l) Las actas constitutivas, otorgadas en instrumentos públicos de las uniones de ejidos o comunidades, asociaciones rurales de interés colectivo...;
- m) Los planos y documentos que identifiquen las superficies sobre la propiedad rural, y
- n) Los demás documentos que disponga la Ley, sus reglamentos u otras disposiciones legales. (artículo 53 RIRAN)

Aquellos documentos en los que consten antecedentes declarativos, programas, acuerdos de intención o cualquier otro asunto de materia agraria que no tenga por objeto crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, o que teniéndolo, no sea un acto o documento que conforme a la Ley o a este Reglamento deba ser inscrito, también podrá ser objeto de resguardo documental, con el solo propósito de su guarda y custodia. (artículo 54 RIRAN).

- El Registro deberá garantizar en sus procedimientos registrales el principio de prelación. El procedimiento registral se inicia con la solicitud de trámite que se presente en la oficialía de partes y que, con el número de entrada progresivo, fecha y hora, tendrá efectos probatorios para establecer el orden de prelación.

Aquí existe una analogía con el Reglamento Interno del Registro Público de la Propiedad, por que como ya es sabido son actos meramente administrativos que llevan un orden de preferencia en cuanto a la inscripción de sus actos, es decir, “el que es primero en acción, es primero en derecho”, tomándose en cuenta ese escalonamiento.

- La Calificación puede ser positiva o negativa y deberá producirse en el plazo que no excederá de sesenta días naturales, contado a partir de la fecha de presentación de la documentación de que se trate. Será positiva cuando resuelva autorizar la inscripción solicitada, y será negativa cuando resuelva denegar el servicio registral.
- Las calificaciones que denieguen la inscripción y las prevenciones para subsanar las deficiencias u omisiones, deberán notificarse personalmente o por correo certificado en el domicilio que señale el interesado.

- Los asientos realizados en los folios agrarios podrán rectificarse por causa de error material o de concepto en caso de existir discrepancia entre los documentos y la inscripción.

Son errores materiales aquellos que no cambian el sentido general de la inscripción y el de algunos de sus conceptos, tales como el inscribir unas palabras por otras, omitir la expresión de alguna circunstancia o equivocar los nombres o las cantidades al ser copiadas.

Son errores de concepto los que derivados de un juicio equivocado del registrador, alteren o varíen el sentido de los documentos o actos jurídicos objeto de inscripción al momento de realizar la calificación.

La rectificación de asientos por errores materiales se efectuará de oficio o a petición de parte y será autorizada por el Delegado.

La rectificación de asientos por errores de concepto procederá a petición de parte, siempre que se manifieste expresamente el consentimiento del o los interesados en el asiento.

La rectificación de los asientos se hará con base en los documentos que al efecto exhiban, con los que obren en poder del Registro o con base en la sentencia respectiva, la cual surtirá efectos desde la fecha de inscripción inicial del asiento rectificado.

- Las listas de sucesión y los avisos notariales de éstas permanecerán bajo el resguardo del Registro en sobre sellado y como anotaciones preventivas, firmado por el registrador y el interesado con la expresión de la fecha y hora de recepción. El registrador expedirá al interesado la constancia de depósito.

Si existiera aviso de fedatario público sobre una lista de sucesión, el registrador solicitará copia de ella, en cuyo caso, será válida la de fecha posterior y, previo cumplimiento de las formalidades a que se refiere el artículo anterior, expedirá los certificados correspondientes.

- El Registro expedirá, conforme a lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley, Certificados parcelarios y de derechos sobre tierras de uso común, así como los títulos de propiedad de origen parcelarios, de solar urbano, y el de colonias agrícolas o ganaderas que, conforme a las disposiciones

aplicables, hayan adoptado el dominio pleno, los títulos de Propiedad de Solares Urbanos, Certificados de Derechos Agrarios, y constancia que amparen la calidad de ejidatario o poseionario.

Los títulos de propiedad se turnarán al Registro Público de la Propiedad y de Comercio en la Entidad Federativa que se trate para su inscripción, una vez satisfechos los requisitos a que se refiere el artículo 92 de este Reglamento.

- La enajenación de los derechos parcelarios y sobre tierras de uso común, no conlleva la transmisión de la calidad de ejidatario. El adquirente de un derecho parcelario, que no tenga la calidad de ejidatario, adquirirá la calidad de poseionario para los efectos legales conducentes.
- Expedirá copias certificadas de los documentos que obren bajo su custodia, previo pago de derechos correspondientes, a efecto de hacer constar que los mismos son copia fiel de los originales o de sus reproducciones.

En cuanto a su análisis del párrafo primero del artículo 97 de este Reglamento, cuando se refiere...Estas constancias e inscripciones harán prueba plena en juicio y fuera de él. ... no es en su totalidad verídico, pues como se cito anteriormente en una Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en donde dice que conforme al artículo 443 de la Ley Federal de Reforma Agraria “Las inscripciones en el Registro Agrario Nacional acreditará los derechos de ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios, sobre tierras, bosques, pastos o aguas ...”, dicho precepto no infiere que esa inscripción sea el único medio probatorio para acreditar los respectivos derechos. Si se considera así supone una concepción equivocada del Registro Agrario Nacional, que como institución análoga al Registro Público de la Propiedad, tiene como finalidad fundamental dar publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos ante terceros, considerando que las inscripciones tienen efectos declarativos y no constitutivos de derecho, pues los derechos provienen del acto jurídico que se inscribe y no de la inscripción en sí misma considerada. Este punto fue aclarado en el artículo 150 de la Ley Agraria en su Título Octavo, ya mencionado con antelación.

- Contiene el sistema de Catastro Rural Nacional, que es el inventario de la propiedad rural en sus diversas modalidades cuyo objetivo es el de lograr la adecuada identificación y correlación de sus titulares, poseedores o usufructuarios, mediante el archivo de la información a través de los

instrumentos informativos, cartográficos y documentales, para el debido cumplimiento de las atribuciones del Registro.

Incluye predios Rústicos:

- a) De origen ejidal y comunal, de terrenos nacionales y denunciados como baldíos, de colonias agrícolas, ganaderas o forestales, parques nacionales, cuerpos de aguas, zonas federales y
 - b) De propiedad privada, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley.
- Los Capítulos de Catastro Rural y de Asistencia Técnica, son funciones del Registro Agrario Nacional, que tiene por “por objeto, lograr el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental de los predios rústicos” ... tal y como lo estipula el artículo Tercero del Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional, sobre todo donde dice “ el Registro tendrá a su cargo las funciones, registral, de asistencia técnica y catastral, de conformidad con lo dispuesto por la Ley y sus reglamentos.

Los capítulos antes mencionados también se relacionan con el artículo 149 de la Ley Agraria, en su Título Octavo que habla del Registro Agrario nacional y el cual dice literalmente:

- Para ser real la seguridad en la tenencia de la tierra, la Procuraduría Agraria, el Registro Agrario Nacional y el Instituto Nacional de Estadísticas, Geografía e informática, llevan a cabo el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (Procede).

El PROCEDE es un programa voluntario por los ejidos; no es una imposición gubernamental, este programa expide los certificados parcelarios, certificados de derechos y Títulos de Solares Urbanos a todos los ejidatarios de aquellos núcleos agrarios que hallan participado en el programa. (artículo 56 de la Ley Agraria).⁷⁰

⁷⁰ MARCO LEGAL AGRARIO. Procuraduría Agraria. Año 1997. Pág. 22

CAPITULO IV

PRINCIPALES FUNCIONES TREGISTRALES

IV RELACIONADAS CON LOS ACTOS JURIDICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

IV.1 Proceso Registral Inmobiliario.

IV.1.1 Registro de la Propiedad Pública Inmobiliaria.

IV.1.2 Registro en el Área de Comercio.

IV.1.3 Anotaciones y Cancelaciones de Resoluciones Judiciales y de Autoridades Administrativas.

IV.1.4 Área de Certificados.

IV.1.5 Área de Acervos Regístrales.

IV.2 RELACIONADAS CON LOS ACTOS JURIDICOS DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

IV.2.1 Inscripción de Resoluciones Judiciales Administrativas y Sentencias.

IV.2.2 Enajenaciones de Parcelas y Derechos Sobre Tierras de Uso Común y Títulos Primordiales de Comunidades.

IV.2.3 Inscripción de Actas Constitutivas de Sociedades.

IV.2.4 Expedición de Constancias de Vigencia de Derechos.

IV.2.5 Adopción de Dominio Pleno Sobre Tierras Parceladas, cuerdo de Asamblea.

IV.2.6 Diversos Contratos y Acuerdos Celebrados por el Ejidatario Sobre Tierras Parceladas.

IV.2.7 Aceptación y Reconocimiento de Ejidatarios y Vecindados.

CAPITULO IV

PRINCIPALES FUNCIONES REGISTRALES

IV. RELACIONADAS CON LOS ACTOS JURIDICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

IV.1 Proceso Registral Inmobiliario

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

Guillermo Colín Sánchez, señala que el procedimiento registral: “Es el conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos previstos por la Ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral”.⁷¹

Reconsidera el Procedimiento Registral: “Como el conjunto de actos, formas y formalidades que deberán ser satisfechos para la expedición y el registro de los documentos presentados, y se les de publicidad registral deseada y así surtir efectos frente a terceros”.

En multicitadas ocasiones hemos citado la palabra Tercero desde el punto de vista registral, por eso cabe mencionar que un tercero es la persona ajena a la concertación de una relación jurídica establecida entre sujetos extraños a ella, es decir, que el tercero que nos ocupa es aquél tercero interesado calificado por un interés jurídico propio en cuya virtud entra el conflicto con el Título no inscrito que en principio lo posterga por las consecuencias del efecto de publicidad son imputables a quien omita la registración que la Ley ha estimado como forma eficiente de la publicidad de las anotaciones reales inmobiliarias.

Sobre los actos jurídicos y documentos inscribibles, Díaz González nos establece que hay que analizar entre tres fases o periodos fundamentales, como son: el acto por el que nace, se modifica o extingue el derecho real; el

⁷¹ COLIN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Edit. Porrúa. S.A. Segunda Edición Aumentada. Pág. 76.

derecho real en sí mismo y la finca, lo propiamente inscribible no es el derecho real ni la finca, sino el acto por virtud del cual se constituyen, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles. En sentido estricto, no podemos decir, que lo inscribible sea el derecho real, que es el objeto del acto inscribible la finca en sí, que es el objeto del derecho real. En síntesis lo inscribible no es el derecho real ni la finca, sino el acto por el que constituye, modifica o extingue aquél, sobre ésta última.⁷²

Los actos registrales se producen cuando el documento inscribible o anotable es inscrito en el Registro Público de la Propiedad, para lo cual se necesita de cuatro etapas fundamentales las cuales son las siguientes:

I.- La primera sería cuando el documento inscribible o anotable es inscrito en el Registro Público de la Propiedad, aquí estamos hablando de uno de los principios registrales que es el de prelación.

II.- Sería cuando el documento es examinado, si es válido o si reúne todas las características que exige la Ley para ser inscribible, aquí nos referimos a otro principio registral de Legalidad.

III.- Otro periodo sería cuando el documento es inscrito en el Registro Público de la Propiedad, refiriéndonos al principio de Inscripción.

IV.- Este último periodo sería cuando dicha inscripción es autorizada con la firma del funcionario autorizado, en este momento el acto se convalida, aunque el Código Civil del Estado de México dice en su artículo 2860, que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

De lo anterior escrito definiremos al acto registral como: “La consolidación de un derecho previamente establecido o creado a través de la materialización del acto respectivo en el Registro Público de la Propiedad”.

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 3042 enumera los títulos y actos inscribibles y nos dice que son los siguientes:

⁷² DIAZ GONZALEZ, Vergara. Derecho Registral. Pág. 87.

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.

II.- La Constitución del Patrimonio Familiar.

III.- Los contratos de Arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de renta por más de tres años.

IV.- Los demás títulos que la Ley ordene expresamente que sean registrados.

En el Registro Público se inscriben los títulos relacionados a derechos reales sobre inmuebles y muebles identificados con precisión.

El artículo 3005 del Código Civil, dispone:

Sólo se registrarán:

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

(Por documento auténtico debe entenderse el que emana de una autoridad o fedatario; por ejemplo una autorización de subdivisión de predios, expedida por alguna autoridad urbana, sin necesidad de protocolizarla o una sentencia de prescripción positiva).

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 fedatarios y llevar impreso el sello.

La Presentación es el primer paso que debe dar el interesado ante el Registro Público, exhibiendo sus documentos para la inscripción, iniciándose el procedimiento registral.

El acto procesal se inicia con la entrega del documento en oficialia de partes.

Con la Presentación se inicia el procedimiento registral, éste puede entenderse también como la exteriorización de la voluntad del solicitante para que un acto jurídico quede registrado.

El artículo 3018 del Código Civil vigente para el Distrito Federal estipula: “La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate”.

En la práctica, la presentación material de solicitudes, también se suele hacer a través de gestores, esto no constituye violación alguna al precepto anterior, por que quien esta promoviendo formalmente es el titular del derecho o bien del fedatario público.

El artículo 18 del Reglamento, establece lo siguiente:

“La solicitud de entrada en trámite previstas de la copia o copias que estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento”.

La solicitud de entrada en trámite, es un documento que nos sirve de prueba, estando éste ya sellado por oficialia de partes del Registro Público.

El principio registral de Prelación juega un importante papel en esta solicitud, ya que el primero en registro es primero en derecho, por tal razón en la referida solicitud se asienta el número de entrada que contiene la fecha, hora y minuto en que el documento ingreso al Registro.

En la solicitud de entrada en trámite deberá incluirse los siguientes datos:

- I. Nombre del solicitante;

- II. Ubicación del inmueble, identificación del inmueble, o en su caso denominación o razón social de la persona de que se trate;
- III. Naturaleza del acto;
- IV. Observaciones. (artículo 19 Reglamento del Registro Público de la Propiedad).

Es importante señalar el prepago de los derechos que se requiere una vez que se presenta el documento dentro de la misma institución registral, se nos asesorará en cuanto al monto de derechos que se deberá pagar en cajas de la Tesorería del Registro.

Una vez hecho este prepago, en la hoja de presentación contará con el registro de caja y partida que le corresponde, así como la fecha, esto indicará que se ha cumplido con el prepago de derechos.

Hecho lo anterior, el documento se presenta ante oficialía de partes, en donde se realiza la anotación, descargando el documento (ante libro de Gobierno), hoy folio diario de entrada en trámite; realizado lo anterior el empleado receptor estampará en la parte superior más visible de los documentos, el sello del reloj marcador, así como la numeración progresiva que le corresponde a dicho documento.

La etapa que tratamos termina en el momento que se remite a la sección o área correspondiente.

La anotación del folio de entrada y trámite, tiene como objeto el tener un control de todos los documentos que ingresen al Registro, permitiendo una estadística en el aspecto técnico, respecto de las operaciones que ingresan.

En cuanto a la **Distribución**, se va a manejar habiendo cumplido con la etapa anterior, y que los encargados de oficialía de partes turnen los documentos ingresados a las áreas correspondientes; poniéndolos a disposición de jefes de sección para que éstos los turnen a los registradores de su correspondencia, ya sea en la sección mobiliaria o inmobiliaria. Los documentos deberán estar en manos del registrador el día mismo de su entrada, lo anterior no es posible debido a la gran cantidad de documentos que ingresan diariamente al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, los cuales no pueden ser distribuidos el mismo día en que se les dio entrada por parte de los encargados de oficialía de partes, el cual tiene

que seleccionar los documentos de acuerdo al acto jurídico que les da origen y a la notaría de la cual proceden para determinar el área correcta a la cual serán distribuidos, evitando así ser enviados a una área que no les corresponda, lo que traería como consecuencia a la dilación del procedimiento, así como también un posible extravío del documento, logrando con esto la creación de un mecanismo más ágil que le dé mayor celeridad a esta distribución de documentos.

En cuanto a su **Calificación**, depende que se realice o no el registro del documento correspondiente, es aquí donde se deriva la potestad conferida por el Estado al registrador de dar curso a la solicitud de inscripción de un documento, o denegarla.

Esta Calificación registral debe ser minuciosa para ser un registro adecuado y jurídicamente válido de acuerdo con el Reglamento correspondiente del Código Civil del Distrito Federal y demás ordenamientos correlativos aplicables.

En esta fase el registrador lleva a cabo un examen del documento y hace un dictamen determinando la procedencia del registro o suspensión y denegación del mismo.

La palabra Calificar, etimológicamente significa "cual hacer", o en otras palabras "qué hacer", como proceder ante una situación determinada.

La Calificación registral significa cuál es el hacer o el quehacer en el Registro, proviene del latín (calificare).

En cuanto a la **Legalidad**, aquí el registrador tiene una doble función, primero verificar y precisar que el documento no contenga una violación a las leyes prohibitivas no de interés público, para lo cual el registrador deberá ser un verdadero perito en derecho.

El artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se refiere al procedimiento de calificación. "Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes".

De la Calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado; de conformidad con el artículo 3021 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, dispone:

“Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la practica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

I.- Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;

II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley;

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

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

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

VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y (a esto en la doctrina se le llama hipoteca de máximos).

VII.- Cuando falta algún otro requisito que deberá llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.

Si la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del Código Civil y demás ordenamientos aplicables, turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado cuenta con diez días hábiles para subsanar las irregularidades

señaladas o recurra la determinación efectuada; procederá la SUSPENSION en los casos de omisiones o defectos subsanables y la DENEGACION por causas insubsanables.

Si en el término mencionado el interesado no cumple con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso a que se refiere el artículo 114 del presente Reglamento, se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes, podrá reiterarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de 30 días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta, se remitirán al Archivo General del Departamento”.

El artículo 3022 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone que el Registro siempre debe estar preparado a restituírle su prelación al documento si así lo ordena la autoridad judicial; y deberá advertirla así a cualquiera que pretenda inscribir un derecho mientras el procedimiento se sustancia, en caso contrario, creemos que la vía de amparo estaría abierta para el que presentó el documento inicialmente teniendo al tercero como el tercero de la mala fe.

Artículo 3022 dispone: “La calificación hecha por el registrador podrá recurrir ante el Director del Registro Público.

Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamar en juicio.

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

El artículo 37 del Reglamento Interior del Registro Público, dispone: “Cuando se trate de omisiones subsanables motivadas por la falta de certificados u otras constancias, que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes de las constancias faltantes, el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanao el efecto que motivó la

anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida”.

Estos documentos deben entenderse como aquéllos que no son esenciales para el acto consignado, puesto que si su omisión acarrea la nulidad absoluta del acto, ésta es inconfirmable. (artículo 2266 del Código Civil para el Distrito Federal).

“El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero si a su juicio concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deban practicarse, pondrá el caso en conocimiento del área jurídica, para que por su conducto, se dé cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello ésta insiste en que cumpla su mandamiento, se procederá conforme al ordenamiento, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente”. (artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad)

Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el registrador o el Director General sean parte, se publicarán de inmediato.

Este artículo constituye una excepción a los principios de legalidad, rogación y calificación.

El registrador hace una calificación intrínseca y extrínseca del documento, lo que corresponde principalmente a sistemas jurídicos consensualistas de corte latino con registros declarativos.

Los registros constitutivos en teoría no requieren de calificaciones.

El maestro Guillermo Colín Sánchez señala la calificación registral: como Regla General deberá ajustarse a las siguientes etapas respecto a las operaciones o contratos regularmente presentados en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

1. Confrontación del Documento con sus Antecedentes Registrales.
2. Comprobación de que el o los actos que se pretenden inscribir, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia.

3. Jerarquización de las normas jurídicas aplicables para cada caso concreto.
4. Determinación por escrito sobre la improcedencia de la inscripción, fundamentando jurídicamente la negativa para practicar el registro.

1. Confrontación del documento y sus antecedentes registrales:

Ésta se considera como la primera etapa en cuanto a la calificación ya que hay una confrontación entre los documentos presentados y los antecedentes registrales que obran en el Registro Público, esto significa que debe coincidir los antecedentes registrales con los documentos presentados, debe de haber concordancia entre estos:

En el caso de que los antecedentes registrales no coincidan con los antecedentes de los documentos presentados.

El fundamento legal para rechazar el documento lo encontramos en el artículo 3021 fracción IV del Código Civil Vigente en el Distrito Federal.

2.- Comprobación de que el o los actos que se pretendan inscribir se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia.

En éste se determinará y se comprobará que en el acto que se pretendan inscribir se ajusten o no a las disposiciones legales sobre la materia.

El Registrador juzgará la legalidad conforme a la Ley, es decir, se hace un dictamen si el acto presentado es de los que son registrables, de lo anterior encontramos su fundamento legal en los artículos 3005, 3042, 3043, 3069, 3070, 3071 y 3072 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal que señalan:

Artículo 3005.- Sólo se registrarán:

- I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;
- II. Las resoluciones y providencias judicial que consten de una 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 del Notario, el Registrador, el Corredor Público o el

Juez Competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de las voluntad de las partes.

Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

Del Registro de la Propiedad Inmueble de los títulos inscribibles y anotables:

Artículo 3042.- En el Registro Público de la Propiedad Inmuebles se inscribirán:

- I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, límite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y de los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II. La constitución del patrimonio familiar.
- III. Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y
- IV. Los demás títulos que la Ley ordene expresamente que sean registrados.

No se inscribirá la escritura en la que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en el artículo 2448 J de éste Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

Artículo 3043.- Se anotarán previamente en el Registro Público:

- I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;
- II. El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de los contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado,

- cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- IV. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
 - V. Los títulos presentados por el Registro Público cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el Registrador;
 - VI. Las fianzas legales o judiciales de acuerdo con lo establecido con el artículo 2852;
 - VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles;
 - VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenan la suspensión provisional o definitiva, en relación con los bienes inscritos en el Registro Público, y
 - IX. Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con el Código u otras leyes.

Siguiendo el procedimiento en los folios se practicarán los siguientes asientos:

- I. Notas de presentación;
- II. Anotaciones preventivas;
- III. Naturaleza del procedimiento;
- IV. Acción deducida;
- V. Resolución a cumplimentar; y
- VI. En su caso Suerte principal y accesorios legales. (artículo 42 RIRPP del D.F.).

Los asientos y las cancelaciones se practicarán en la parte correspondiente del folio. (artículo 47 RIRPP del D.F.).

Los asientos se correlacionarán mediante numeración ordinal progresiva y se practicarán sin borraduras, testaciones o alteraciones. ... (artículo 48 RIRPP del D.F.).

Los asientos no surtirán efectos mientras no estén firmados por el registrador, en este caso la firma podrá exigirse por quien presente el título con la nota de haber sido registrado. (artículo 52 RIRPP del D.F.).

IV.1.1 Registro de la Propiedad Pública Inmobiliaria

De los actos jurídicos que se registran en el área de Dirección del Registro de la Propiedad Pública Inmobiliaria del Distrito Federal, haré mención de los más sobresalientes como son:

- **ADJUDICACION POR HERENCIA:** Es el acto en virtud del cual se atribuye prácticamente a las personas que tienen derechos reconocido e indisputado a ello la porción hereditaria que les corresponde de acuerdo con el resultado de la partición legalmente realizada.
- **ANOTACIÓN DE DERECHO EXPROPIATORIO:** Acto del poder ejecutivo por medio del cual se incorpora un bien inmueble al dominio público.
- **COMPRAVENTA POR RESERVA DE DOMINIO:** Aquella en, a que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que le haya sido pagado su precio por el comprador.
- **COMOPRAVENTA POR CONTRATO PRIVADO:** Contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero. Así lo estipula el artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal.
- **INMATRICULACION:** Es la incorporación de una finca al Registro Público de la Propiedad, introduciéndola de este modo en la vida registral.

La Inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. ... (artículo 3046 del Código Civil para el Distrito Federal)

El Director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

I. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a). Mediante información de dominio; y
- b). Mediante información posesoria; y

II. La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

- a). Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público del Distrito Federal un inmueble;
- b). Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;
- c). Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este Código;
- d). Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código; y
- e). Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código. (artículo 3046 Código Civil del D.F.).

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

- I. Nombre y domicilio del solicitante;
- II. Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate;
- III. Denominación del predio en caso de que se tenga;
- IV. Plano catastral expedido por el Departamento, en su defecto, plano autorizado por profesionista legalmente acreditado; y
- V. En su caso, la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que trate. (artículo 107 RIRPP de D.F.).

- **CANCELACIÓN:** Anular, dejar sin efecto, un instrumento público, una inscripción en un registro, una nota o una obligación.

Los documentos soporte de los actos jurídicos que se registran en el área del Registro de la Propiedad Pública inmobiliaria son:

- . Certificado de libertad de gravámenes.
- . Certificado de zonificación (uso de suelo).
- . Pago de impuestos
 - a). Sobre la renta
 - b). Sobre el valor agregado (IVA) en su caso.
 - c). Sobre adquisición de inmuebles.
- . Avalúo.

.Personalidad cuando corresponda.

Los documentos soporte de la CANCELACION, que esta en el punto número seis antes citado, son:

A). De Hipoteca o Embargo: Testimonio o documento auténtico o por orden judicial.

B). De Reserva de Dominio: Testimonio, aviso de adquisición de inmuebles en programas sectoriales con el oficio correspondiente.

C). De Cédula Hipotecaria: Ordenamiento judicial, testimonio, o escrito privado.

D). De Usufructo: Testimonio, escrito (solicitud acompañada de acta de defunción, impuestos de adquisición sobre bienes inmuebles cuando se extingue el usufructo temporal).

E). De Fianza: Oficio girado por la institución afianzadora, con firma ratificada.

F). De Fideicomiso: Testimonio.

G). De Asiento: Orden judicial (sentencia).

H). De Patrimonio Familiar: Oficio, orden judicial.

I). De Anotación Preventiva de Demanda: Ordenamiento judicial (oficio de juzgado).

Para cancelar los derechos temporales o vitalicios, bastará la declaración de voluntad del interesado que acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular o cualquier otra forma de extinción que pueda comprobarse sin necesidad de resolución judicial. (artículo 82 RIRPP de L D.F).

Las anotaciones preventivas se cancelarán:

I. Cuando así lo ordene la autoridad competente por sentencia firme y en los términos de ésta; y

II. De oficio o a petición de parte cuando caduque o se realice la inscripción definitiva. (artículo 84 RIRPP del D.F.).

IV.1.2 Registro en el Área de Comercio

El Registro de Comercio se llevará en las cabeceras del partido o Distrito Judicial del domicilio del comerciante por las oficinas encargadas del Registro Público de la Propiedad a falta de éstas, por los oficios de hipotecas y en efectos de unas y otros de los jueces de primera instancia del orden común. (artículo 18 del Código de Comercio).

El Registro Público de Comercio es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos o actos jurídicos, que realizados por empresas mercantiles o en relación con ellas, precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros. (artículo 1º del Reglamento del Registro Público de Comercio).

El Registro Público de Comercio es una institución del derecho mercantil, de carácter federal, que tiene aplicación en todo el territorio nacional.

El Registrador esta obligado a llevar el registro general de comercio por orden cronológico de presentación de documentos”. (artículo 20 del Código de Comercio).

La publicidad en el Registro Público de Comercio, es una de las necesidades y obligaciones fundamentales de los comerciantes, y puede realizarse de igual manera mediante avisos y anuncios en los medios de comunicación, inscripción en las cámaras de comercio o de la industria, registro de marca y nombre, etcétera, pero el medio más importante de todos es la inscripción en el Registro Público de Comercio.

La importancia de su inscripción es que produzca efectos frente a terceros, pero en caso de no ser así, sólo surtirá efectos entre las partes, tal y como lo estipula el artículo 26 del Código de Comercio, que dice:

“Los documentos que conforme a este Código deban registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre los otorgantes; pero no podrán producir perjuicios a terceros, el cual si podrá aprovecharlos en lo que fueren favorables”.

A pesar de la omisión del Registro mercantil producirá efectos contra terceros los documentos que se refieran a bienes inmuebles y derechos reales siempre que hubiere sido registrados, conforme a la Ley Común, en el Registro de la Propiedad o en el oficio de hipotecas correspondiente.

Este Registro es Potestativo y no Obligatorio para las personas físicas, son pocos los comerciantes individuales que se inscriben. No sucede así con las sociedades mercantiles que normalmente cumplan con este requisito de inscripción, pues su omisión procede su irregularidad. (artículo 2° de la Ley General de Sociedades Mercantiles).

Como Definición Legislativa, el artículo 1° de Reglamento del Registro Público de Comercio, define este organismo de la manera siguiente: “El Registro Público de Comercio es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los hechos y actos jurídicos que, realizados por empresas mercantiles o en relación con ellas, precisan de ese requisito para surtir efectos contra terceros”.

Como Definición Jurídica. El Registro Público de Comercio es una Institución regulada por un conjunto de normas de derecho público que determinan su organización, el procedimiento de inscripción y los efectos publicitarios frente a terceros, tanto de las personas individuales y colectivas, como de sus hechos y actos inscribibles”.

La definición Aplicable en materia de Registro Público de Comercio es fundamentalmente el Capítulo II del Código de Comercio y el Reglamento del Registro Público del Comercio de 22 de enero de 1979. Existen además disposiciones aisladas como por ejemplo los artículo 2° y 7° de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Esta institución se encuentra regulada por el Código aplicable a la entidad Federal, no depende de ninguna oficina administrativa federal, sino del ejecutivo estatal al Registro Público de la Propiedad, de acuerdo con los artículos siguientes:

Artículo 3°.- Por ministerio de Ley, asumirá la dirección de cada Registro de Comercio la persona que tenga a su cargo la función Directiva del Registro Público de la Propiedad, según la localidad de que se trate.

Artículo 6°.- Cuando así lo demanden las necesidades del servicio y en el caso que el Registro de Comercio esté a cargo de un Director, éste podrá auxiliarse de los órganos administrativos que están bajo su control como el Director del Registro de la Propiedad, en cuanto ello sea compatible con las actividades de dichos órganos.

El Director o el encargado del Registro Público de Comercio al igual que el de la Propiedad, tienen el carácter de ser servidores públicos y sus efectos se consideran de autoridad para los efectos de la Ley de Amparo.

La finalidad del Registro Público de Comercio es proporcionar seguridad jurídica, a través de la publicidad, sobre la existencia, capacidad y responsabilidad de los comerciantes, para su protección o la de los terceros.

Es muy necesaria la Institución del Registro de Comercio ya que se requiere la rapidez de las transacciones mercantiles, y que informe a terceros sobre la existencia y características de personas morales, tales como el nombre, el objeto, la duración y el capital.

Son objeto de inscripción en el Registro Público de Comercio, los comerciantes individuales, las sociedades mercantiles, así como los hechos y actos jurídicos que se relacionan con ellos:

I. Los comerciantes, individuales

a). Su matrícula o nombre comercial.

b). Clase de comercio, giro u operaciones a que se dedique.

c). La fecha en que deba comenzar, haya comenzado o en su caso a de terminación de operaciones.

d). Los poderes generales y nombramientos, revocación de los, si los hubiere, conferidos a los gerentes, factores, dependientes y cualesquiera otros mandatarios. También se inscriben los poderes generales para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos de la fracción I del Título 9° de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

e). La autorización que haya dado el cónyuge al otro cuando esté casado bajo el régimen de sociedad conyugal para hipotecar o gravar los bienes de la sociedad o los propios, cuyos frutos o productos correspondan a la sociedad.

- f). Las capitulaciones matrimoniales y los documentos que acrediten alguna modificación a las mismas.
- g). Los documentos justificativos de los haberes o patrimonio que tenga el hijo o el pupilo que estén bajo la patria potestad, o bajo la tutela del padre o tutor comerciante.
- h). Los títulos de propiedad industrial, patentes de investigación y marcas de fábricas, etcétera.
- i). Los actos, contratos y hechos jurídicos que puedan afectar a terceros.

II. Sociedades mercantiles

- a). La constitución de la Sociedad y sus elementos esenciales, tales como el nombre, el domicilio, la nacionalidad, el objeto y la duración.
- b). La fecha en que deba comenzar o haya comenzado sus operaciones.
- c). La reforma del estatuto social.
- d). Los poderes generales y los nombramientos, y revocación de los mismos, si los hubiere, conferidos a los gerentes, factores, dependientes y cualesquiera otros mandatarios. También se inscriben los poderes generales para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos de la fracción I del artículo 9º de la Ley General de Títulos y operaciones de Crédito.
- e). La fusión, escisión y transformación; rescisión parcial, disolución y liquidación de la sociedad.
- f). Las emisiones de acciones, cédulas y obligaciones de toda clase de sociedades expresando la serie y número de los títulos de cada emisión, su interés y amortización, la cantidad total de la emisión, y los bienes, obras y derechos o hipotecas, cuando los hubiere, que se afecten a su pago.
- g). En las sociedades anónimas que se constituyan por suscripción pública, el acto de la primera general y documentos anexos a ella.
- h). Las hipotecas individuales.
- i). Los créditos de habilitación y avío o refaccionarios.
- j). Las fianzas y contrafianzas.
- k). Los contratos de comisión mercantil.

La forma para registrar, en el Registro de Comercio, en algunos lugares se lleva por libros y en otros por folios mercantiles.

Con el Reglamento del 22 de enero de 1979 se estableció el sistema de folios personales.

Nuestro Código de Comercio, en cuanto a la inscripción, **éste sigue el sistema declarativo**, pues los comerciantes individuales y colectivos existen independientemente de su inscripción en el Registro Público de Comercio; esto tiene analogía con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad ya que si el acto que sea inscribible y no se inscriba dicho acto surta efectos entre los mismos comerciantes, pero no podrán producir perjuicios a terceros, tal y como lo señala el artículo 26 del Código de Comercio.

El Registro Público no otorga preferencia y prioridad respecto del nombre comercial; así también en cuanto a su inscripción, los comerciantes individuales tendrán la libertad de inscribirse o no ante dicha institución, ya que como nuestro Código de Comercio sigue el sistema declarativo, que es el de darle publicidad a los hechos y actos jurídicos y surta efectos ante terceros, y como se menciona con anterioridad, “los comerciantes individuales y colectivos existen independientemente de su inscripción en el Registro Público de Comercio”, lo cual da a entender que su inscripción es potestativa y no obligatoria.

Para hablar de sus principios, cabe mencionar que tanto el principio de **Legitimación, Especialidad y Tracto Sucesivo**, coinciden para su estudio tal y como los rige el Registro Público de la Propiedad.

En cuanto a la **Prelación o Prioridad** como principio registral, no encaja en materia mercantil, pues única y exclusivamente se inscriben hechos y por lo tanto no existen conflictos de derecho en los que pueda invocar la prioridad.

En el **Principio de Publicidad** al igual que en el Registro Público de la Propiedad, se le da publicidad a sus hechos, esta publicidad puede analizarse desde dos puntos de vista formal y material.

I. En la publicidad formal.- Se refiere a que cualquier persona puede solicitar las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como consultar folios.

El artículo 30 del Código de Comercio establece:

El Registro Mercantil será público.

El registrador facilitará a los que las pidan, las noticias referentes a lo que aparezca en la hoja de inscripción de cada comerciante, sociedad o buques. Asimismo expedirá testimonio literal de toda la hoja o de una o varias de las operaciones que consten en ella, a continuación de la solicitud en que se pida.

En la publicidad material tiene dos aspectos, positivo y negativo.

En el aspecto positivo.- Consiste en que la publicidad registral hace presumir que todo derecho inscrito existe y es conocido.

El artículo 29 señala:”Los documentos inscritos producirán su efecto legal desde la fecha de su inscripción, sin que pueda invalidarlos otros anteriores o posteriores no registrados.

Al respecto pueden hacerse dos observaciones: a)La publicidad, para que surta efectos frente a terceros debe referirse a los derechos inscribibles enumerados en el artículo 21; y b)Que la inscripción se materialice en el Registro.

En el aspecto Negativo.- Aquí se maneja, lo que antes se ha manejado, que lo no inscrito no existe, y por lo tanto no surte efectos frente a terceros. Para esto transcribiré la primera parte del artículo 26 que reza:

“Los comerciantes que conforme a este Código deban registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre los que los otorguen; pero no podrán producir perjuicio a tercero, el cual si podrá aprovecharlos en lo que fueren favorables.”

Se considera que la omisión de la inscripción de un documento que se debió inscribir y no se hizo, es dolosa. Así lo establece el artículo 27:

“La falta de registro de documentos hará que, en caso de quiebra, éste se tenga como fraudulenta, salvo prueba en contrario:”

Igualmente la falta de inscripción de las sociedades, produce la irregularidad de éstas. Así lo dispone la Ley de Sociedades Mercantiles.

Artículo 2º.- Las sociedades mercantiles inscritos en el Registro Público de Comercio, tienen personalidad jurídica distinta de la de los socios.

Salvo el caso previsto en el artículo siguiente, no podrán ser declaradas nulas las sociedades inscritas en el Registro Público Comercio.

Las sociedades no inscritas en el Registro Público de Comercio que se hayan exteriorizado como tales frente a terceros, consten o no en escritura pública, tendrán personalidad jurídica.

Las resoluciones internas de las sociedades irregulares se regirán por el contrato social respectivo y en su defecto, por las disposiciones generales y por las especiales de esta Ley, según las clases de sociedades de que se trate.

Los que realicen actos jurídicos como representantes o mandatarios de una sociedad irregular, responderán del cumplimiento de los mismos frente a terceros, subsidiaria, solidaria e ilimitadamente, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubieren incurrido, cuando los terceros resultaren perjudicados.

Los socios no culpables de la irregularidad, podrán exigir daños y perjuicios a los culpables y a los que actúen como representantes o mandatarios de la sociedad irregular”.

Tercero registral es aquél que no es parte en un contrato, esto es, toda persona ajena a dicho contrato; en este caso registral del comercio, tercero es toda persona distinta de la causante de la inscripción, es decir, toda persona a la que se favorece o perjudica por el documento inscrito.

El principio de Calificación también es considerado de legalidad, esto significa que todo documento ingresado ante esta institución de comercio, debe ser examinado por el registrador tanto en sus elementos intrínsecos, para saber si satisface todos los requisitos jurídicos establecidos.

En este principio el registrador decide si un documento es inscribible o no, o simplemente si la inscripción se suspende no se rechaza.

De los elementos intrínsecos se debe examinar si el documento mes de los inscribibles.

El artículo 29 del Reglamento establece:

“Solo se registrarán:

- I. Los testimonios de escrituras, actas notariales, pólizas u otros documentos auténticos;
- II. Las resoluciones y providencias judiciales certificadas legalmente; y
- III. Los documentos privados debidamente ratificados según la ley lo determine.

De los elementos intrínsecos la calificación registral concurre con lo notarial, verbi gracia: cuando al Registro de Comercio ingresa el testimonio de una constitución de sociedad anónima, aquél fue motivo de examen de capacidad y legalidad por parte del notario que intervino en su constitución. Por su parte el registrador lo examina nuevamente y determina si es inscribible o no.

En cuanto al alcance de la calificación en el Registro de Comercio, existe una contradicción entre el Código de Comercio y el Reglamento del Registro Mercantil, ya que en el artículo 31 del Código dice:

“Los registradores no podrán rehusar, en ningún caso y por ningún motivo, la inscripción de los documentos mercantiles que les presenten”.

Se dice que en la escritura pública no es necesaria una segunda calificación en cuanto a los elementos intrínsecos o de validez, sino única y exclusivamente los elementos extrínsecos o de forma, pues con la intervención del notario, se obtiene calidad en las circunstancias y contenido de los contratos; se garantiza la existencia de lo concurrido ante su fe, lo que constituye prueba con pleno valor probatorio y fuerza ejecutoria; se evita la nulidad en el contrato. Además el notario es un eficaz y responsable coadyuvante de las leyes administrativas y fiscales; se responsabiliza de la redacción y legalidad del instrumento, que provocaba la nulidad de la escritura responsable de los daños y perjuicios.

En el Principio de Inscripción, el Registro Público de Comercio, al igual que el de la Propiedad, es documental, ya que para que un acto o hecho jurídico produzca sus efectos, debe estar materializado en el folio mercantil o en los libros, según el sistema que lo haya adoptado.

Para saber lo que significa folio mercantil, mencionaré los siguientes artículos del Reglamento del Registro Público de Comercio:

“Para los efectos de este Reglamento, se entiende por folio la hoja u hojas destinadas a contener los asientos de presentación, y la hoja u hojas en que se practiquen las inscripciones y anotaciones relativas a los actos o contratos mercantiles que sean registrables y que estén referidos a una misma empresa, buque o aeronave, considerados, cada uno de éstos, como una entidad registral, con historial jurídico propio. (artículo 20 RRPC).

“El folio mercantil es el instrumento destinado ala regularización material de la publicidad registral en relación con todos aquellos actos o contratos de naturaleza mercantil que se refiera a un mismo buque, aeronave o empresa y que, reuniendo los requisitos formales de validez, precisen de registro, conforme a la Ley, para los efectos de su oponibilidad frente a terceros.

De todos los folios habrá una reproducción que se obtengan por medio del sistema que fije la Dirección, para el solo efecto de suplir pérdidas y subsanar deterioros de los originales.

Solo se registrarán:

- I. Los testimonios de escrituras, actas notariales, pólizas u otros documentos auténticos;
- II. Las resoluciones y providencias judiciales certificadas legalmente; y
- III. Los documentos privados debidamente ratificados según la Ley lo determine. (artículo 29 del Reglamento del R.P.C).

En el libro Primero o en la Primera parte del Folio se inscribe:

- I. Matricula de Comerciante individuales;
- II. Programa a que se refiere el artículo 92, de la Ley General de Sociedades Mercantiles;

- III. Constitución, reformas, fisión, escisión, transformación, disolución y liquidación de sociedades mercantiles;
- IV. Nombramientos de personas que desempeñen funciones representativas dentro de las empresas;
- V. Poderes generales para actos de administración;
- VI. ...;
- VII. Título acreditativos de la propiedad industrial, así como fincas incluidas en el haber de la empresa de que se trate. (artículo 31 del Reglamento del Registro Público del Comercio).

En el libro Segundo o en la Segunda parte del Folio Mercantil se asientan:

- I. Emisión de Obligaciones;
- II. Hipotecas Industriales;
- III. ...;
- IV. Crédito de habilitación y avío o refaccionario;
- V. Fianzas y contrafianzas;
- VI. Contratos de comisión mercantil;
- VII. Los demás actos o contratos inscribibles que no se destinen a otro libro o parte del folio mercantil. (artículo 32 del R.R.C).

En el libro Tercero o Tercera parte del Folio Mercantil, se inscriben:

- I. Declaraciones de quiebra o suspensión de pagos, y
- II. Embargos, sentencias, providencias judiciales. (artículo 33 del R.R.C).

En toda inscripción se expresarán con claridad; naturaleza del acto o contrato de que se trate y su objeto; valor, si constare, intereses, plazos, condiciones; nombre y apellidos de los intervinientes y designación del funcionario autorizante o, en su caso, de la autoridad ordenadora.

Los efectos de la Inscripción son Declarativas, por ejemplo las sociedades mercantiles tienen personalidad jurídica aún sin estar inscritas, pero por falta de inscripción produce su irregularidad. Una vez inscritas son protegidas por el derecho ya que no puede declararse su nulidad.

Los efectos de la irregularidad de las sociedades mercantiles son:

a). Que en caso de quiebra de una sociedad no inscrita, se considere fraudulenta. (artículo 27 del Código del Comercio;

b). Los que realicen actos jurídicos como representantes o mandatarios de una sociedad irregular, responderán del cumplimiento de los mismos frente a terceros, subsidiaria, solidaria e ilimitadamente, sin perjuicio de la responsabilidad, sin perjuicio de los terceros resultaren perjudicados. (Penúltimo párrafo del artículo 2° de la Ley General de Sociedades Mercantiles).

Un comerciante que adquiere o grava bienes inmuebles que pertenezcan a una negociación mercantil, se deberán inscribir en el Registro Público de la Propiedad del lugar para que surta efectos frente a terceros.

En los Principios de Rogación y de Consentimiento, se encuentran entrelazados, ya que por un lado la inscripción se realiza por un acto rogado y por otro es necesario el consentimiento del titular.

En la actualidad la inscripción en el Registro de Comercio, se realiza a petición de parte, en virtud de ser un acto rogado.

El Reglamento del Registro de Comercio, regula el principio de rogación en los siguientes artículos:

Artículo 47.- Las solicitudes deberán presentarse por escrito y contener, en su caso, los antecedentes registrales y demás datos que sean necesarios para la localización de los asientos sobre los que deba versar la certificación; asimismo expresarán si el certificado respectivo debe ser literal o referirse a aspectos concretos del contenido de los asientos.

“De acuerdo con el Principio de Consentimiento, nadie puede ser privado de su inscripción o modificar ésta sin consentimiento expreso o tácito. Este principio es más flexible en el comercial, pues las personas que solicitan su inscripción o modificación de un asiento, se amplía a los representantes legales y voluntarios; al notario que haya autorizado la escritura; a la autoridad

judicial y administrativa; a los acreedores; el cónyuge, y en términos generales los causahabientes del titular registral.⁷³

IV.1.3 Anotaciones y Cancelaciones de Resoluciones Judiciales y de Autoridades Administrativas

Para hablar de este tema, primeramente hablaremos de las inscripciones y diremos que la inscripción es el medio adecuado para hacer constar en el Registro Público de la Propiedad los actos inscribibles. Para Colín Sánchez la inscripción es el acto procedimental a través del cual, el registrador observando las formalidades legales, materializa en el rubro o folio correspondiente el acto jurídico utilizando la forma escrita, con ello deja constancia fehaciente de la legitimidad del acto de que se trata y facilita la publicidad del mismo. La inscripción es como se le ha llamado por algunos juristas, una fórmula jurídica que ampara los derechos reales el domicilio legalmente adquirido, produciendo efectos contra terceros.⁷⁴

La inscripción ha sido y seguirá siendo uno de los principios registrales de capital importancia, pues un propietario con la inscripción en el Registro siempre va a tener potestad jurídica de disposición plena de la cosa inscrita haciendo valer su derecho ante terceros.

La inscripción es el antecedente fidedigno de la propiedad, por lo que la historia de cada finca se inicia con la inscripción de dominio según el caso irá soportando las anotaciones que ciertas situaciones específicas demandan o las consiguientes inscripciones.

Para Colín Sánchez, la anotación es el acto procedimental a través del cual se inscribe, al margen del asiento o situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción.⁷⁵

⁷³ Cfr. PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Op. Cit. Pág. 171 a189.

⁷⁴ COLINSANCHEZ. Guillermo. Op. Cit. Pág. 101.

⁷⁵ Ibidem. Pág. 104.

Las anotaciones son simples notas marginales que gravan las inscripciones, y decimos que grava, porque la anotación normalmente proviene de una situación jurídica que puede ser un litigio, una garantía, una caución o seguridad aun derecho que tiene el acreedor, la cual se anotará en la inscripción del deudor del derecho.

Mucho se ha discutido en que la anotación es una inscripción, de lo cual nosotros consideramos un barbarismo puesto que, la anotación no podría existir por sí sola, como apuntamos anteriormente; la anotación es un gravamen, luego entonces, sin inscripción no hay anotación, lo que sí podría suceder es que la anotación podría convertirse en una inscripción definitiva, esto es, cuando se cumple algunos requisitos o condiciones legales por lo así previsto en la Ley de la materia.

Es pues la anotación preventiva un gravamen, por eso dice nuestro Código Civil para el Distrito federal en su artículo 3044: "La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación. ...

De lo anterior podemos diferenciar a la inscripción de la anotación, y decimos que la inscripción es un asiento principal el cual esta destinado a ocupar la parte central de la hoja del libro de inscripciones, en cambio la anotación es como ya dijimos, una simple nota marginal, en oposición a la inscripción principal; en el sentido o en el sistema donde se utiliza el folio real, las inscripciones y las anotaciones se llevan a cabo en la parte o sección destinada en el folio para ese fin.

En nuestro sistema registral para que la anotación se lleve a cabo se necesita de la instancia de parte, o petición de parte, o bien un mandato proveniente de un órgano jurisdiccional o alguna otra autoridad competente, en el caso de la instancia de parte la anotación se solicita con la presentación del documento ante el Registro Público de la Propiedad, y en el segundo caso, con el documento que contenga la resolución correspondiente, o bien con la sentencia debidamente ejecutoriada.

Serán objeto de anotación preventiva las que se alisten en el artículo 3043 del Código Civil para el Distrito Federal, y son los siguientes:

- I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes o la constitución o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos.
- II. El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectiva en bienes inmuebles del deudor.
- III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de los contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- IV. Las providencias judiciales que ordene el secuestro o prohíban la enajenación de los bienes inmuebles o derechos reales.
- V. Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador.
- VI. Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido con el artículo 2852.
- VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles.
- VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordene la suspensión provisional o definitiva, en relación con los bienes inscritos en el Registro Público.
- IX. Cualquier otro título que sea notable, de acuerdo con este Código u otras leyes. Cabe mencionar que existen cuatro tipos de folio a saber: Real, Mercantil, de Personas Morales y Bienes Inmuebles.

Para hablar de la **Cancelación**, diremos que es el acto a través del cual se anula y se deja sin efecto una anotación o inscripción por haberse transmitido o exigido un derecho totalmente o parcialmente.

La extinción de la inscripción consiste, en la transferencia de la propiedad de un derecho real inscrito a favor de otra persona, esto es pues la cancelación, porque estamos a favor de otra persona, este tráfico inmobiliario es el que hemos llamado tracto sucesivo, mismo que ya vimos anteriormente.

El maestro Colín Sánchez establece que son objeto de cancelación, las inscripciones o asientos, las anotaciones e incluso, las propias cancelaciones, ya que unas y otras constituyen los medios establecidos por la Ley para que adquiera objetividad la función registral; la realidad social, hace patente el constante tráfico en relación con los bienes, por eso cuando se transfiere el dominio a un derecho real, inscrito a favor de otra persona la cancelación es indispensable para que la seguridad jurídica, en cuanto al titular del Derecho, alcance vigente constando registralmente la transferencia mediante una nueva anotación o asiento, según el caso. Puede afirmarse que la inscripción cancelada, es el soporte o el antecedente de la que va a llevarse a cabo, con motivo del nuevo derecho adquirido.⁷⁶

La cancelación no solo es procedente en la inscripción sino también puede recaer sobre notas marginales o anotaciones preventivas, que impliquen adquisición, modificación o extinción de los hechos inscritos.

Las cancelaciones de cualquier asiento, se practicarán haciendo referencia a las causas que las motivo. (artículo 81 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.)

Las anotaciones preventivas se cancelan:

- I. Cuando así lo ordene la autoridad competente y por sentencia firme y en los términos de ésta; y
- II. De oficio o a petición de parte, cuando caduque o se realice la inscripción definitiva (artículo 84 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.)

Para cancelar derechos temporales o vitalicios, bastará la declaración de voluntad del interesado que acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular o cualquier otra forma de extinción que pueda comprobarse sin necesidad de resolución judicial. (artículo 82 del Registro Público de la Propiedad del D.F.).

⁷⁶ Ibidem. Pág. 108.

Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten. (artículo 3030 del Código Civil).

IV.1.4 Área de Certificados

Los actos jurídicos que se realizan en esta área son:

- Certificados de existencia o inexistencia de libertad de gravámenes.
- Certificados de inscripción.
- Certificados de no propiedad de inmuebles.
- Copia certificada del folio real de personas morales de bienes muebles, mercantil o de un asiento de un libro de Registro.

En el primero de los mencionados con anterioridad, se realizan a petición de parte interesada, la cual debe comprar un recibo que dicho certificado de libertad de gravamen, el cual debe llenar los datos que le solicitan, como es el nombre del propietario del bien inmueble, número del folio real del mismo, o bien en su caso número de libro (sección, tomo, volumen, foja o partida), poner a cuantos años de la fecha actual a fechas anteriores tiene que realizar dicha investigación de gravamen, fecha de trámite y firma de quien lo solicita, para que posteriormente se ingrese a la ventanilla correspondiente.

En el segundo de los mencionados anteriormente, es decir, el certificado de inscripción, es aquel que se solicita para fines diversos, es decir, puede ser a favor o en contra del tercero o del propio titular, también se paga en tesorería del Registro Público y se da un recibo, el cual se debe llenar e ingresa en la ventanilla correspondiente.

En el certificado de no propiedad de inmuebles, también su transmite es a petición de parte interesada o en su defecto del propio titular, el primer paso a seguir es pagando en la Tesorería del Registro Público, llenar la forma que se le da en dicha Tesorería y entregarla en la ventanilla correspondiente. Este certificado tiene fines de Pros o en contra del interesado, es decir, si el titular quisiera adquirir otra propiedad en crédito de INFONAVIT o de interés social, y es el certificado de no propiedad aparece que si tiene propiedad o es

propietario de un bien, tiene la posibilidad completa de negársele un crédito para adquirir otra, en este caso como ya hice mención, de “interés social”; en cambio si el resultado de dicho certificado saliera que no tiene propiedad, para este caso si le darían crédito para adquirir un bien inmueble. Otro caso sería para un tercero que se quiere enterar de los antecedentes registrales de un inmueble, para confirmar si el propietario de dicho inmueble realmente lo sea, y en caso de no serlo, según sea su interés de éste.

En cuanto a las copias certificadas de in folio real de personas morales de bienes muebles, mercantil o de un asiento de un libro de Registro; se lleva a cabo mediante el llenado de la solicitud de entrada en trámite expedida en el área de informes de dicho Registro, una vez llenada dicha hoja se le tiene que sacar dos copias más al formato, y posteriormente pagar en la Tesorería del mismo Registro para que posteriormente se ingrese en el área correspondiente según sea su trámite registral, cuyo documento deberá estar formalmente pagado y sellado con la fecha, hora, número de entrada y la cantidad pagada correspondiente. Estas copias tienen fines de legalidad, pueden ser utilizadas como medios de prueba en un juicio, también en su caso se confirma visualmente el nombre del titular del inmueble y los gravámenes que existan en dicho folio.

IV.1.5 Área de Acervos Registrales

En esta área se realizan actos jurídicos como son entre otros:

1. Solicitud de Búsqueda de Antecedentes Registrales por Pantalla.
2. Constancias de Copias Simples de un Folio Real del Inmueble, de Personas Morales, Bienes Inmuebles, mercantil o de un asiento de un libro de Registro.
3. Solicitud de búsqueda oficial.

En la solicitud de búsqueda de Antecedentes Registrales por Pantalla, es aquella que se realiza por microfichas, por eso se le dice por pantalla, pero siempre y cuando el inmueble investigado no exceda en cuanto a su antigüedad por más de quince años anteriores a la fecha actual. Su pago se realiza en la Tesorería del mismo Registro, dándose a cambio un recibo de pago el cual deberá ser llenado con los datos correspondientes como son: número de folio, ubicación del inmueble y la firma del interesado.

El fin primordial también de esta búsqueda es para averiguar sus gravámenes de inmueble, nombre del titular o en su caso según sus antecedentes registrales quién, cómo, cuándo y donde fue vendida, es decir, cuantos dueños ha tenido dicho inmueble y la firma del interesado.

En cuanto a las constancias de copias simples de un folio real del inmueble de personas morales, bienes inmuebles, mercantil o de un asiento de libro de Registro, éste se realiza a petición de parte interesada, haciéndose su pago correspondiente, su finalidad es únicamente para consulta de sus antecedentes, gravámenes, nombre del propietario, así también puede servir como prueba o para confirmar si se hay duda en el juicio que se este llevando cabo.

Para hablar sobre la solicitud de búsqueda oficial, debemos saber que al principio de una investigación, no sabemos cuales son los antecedentes registrales, ni siquiera quien es el titular de algún bien mueble que en su momento nos interese investigar sobre sus antecedentes, por lo que el primer paso que se debe seguir en la solicitud de búsqueda oficial, esto es, se debe buscar según su antigüedad del mismo, la ubicación del inmueble que contenga lote, manzana, número oficial, croquis de localización, sobre todo el nombre del titular del cual se debe o se sospecha que es el dueño del inmueble a investigar. Cabe mencionar también y que por lógica no se puede asentar en la hoja de entrada en trámite, es el número de folio real o el número del libro, puesto que por esa razón se tiene que hacer la búsqueda oficial, y que para enterarnos de esos datos registrales, su trámite es precisamente dicha búsqueda.

Esa búsqueda es muy importante para el tercero interesado, por que le sirve a favor del mismo y para diferentes fines, sobre todo en los jurídicos cuando existe alguna litis y se programe algún embargo en contra del bien inmueble propiedad del demandado y cuyo actor sea el tercero interesado. También este medio le puede servir a dicho tercero como medio de aseguramiento, simplemente para confirmar que efectivamente el bien inmueble materia del negocio, propiedad de la persona con quien va a celebrar el contrato de compraventa.

IV.2 RELACIONADAS CON LOS ACTOS JURÍDICOS DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

IV.2.1 Inscripción de Resoluciones Judiciales Administrativas y Sentencias

Al describir este acto jurídico, se dice que son aquellas resoluciones o sentencias emitidas por autoridades judiciales o administrativas en las que se reconocen, crean, modifican, extinguen o ratifican derechos ejidales o comunales, y en general en materia agraria.

Los documentos que deben presentar para su inscripción son:

1. Oficio del Tribunal que ordene la Inscripción.
2. Copia certificada de la resolución o sentencia y en su caso auto que la declare cosa juzgada o ejecutoriada.

El artículo 27 Constitucional fracción VII “reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas”. ...

El artículo 27 Constitucional reconoce tres formas de propiedad rural: Ejidal, Comunal y Pequeña Propiedad individual.

Para ser real la seguridad en la tenencia de la tierra, la Procuraduría Agraria, el Registro Agrario Nacional, y el Instituto Nacional de Estadísticas, Geografía e informática, llevan a cabo el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (Procede).

Este programa de colaboración interinstitucional tiene el objeto de llevar a cabo, a partir de la decisión de los núcleos agrarios, la delimitación de las tierras al interior del ejido culminando con la expedición de los certificados parcelarios, certificados de los derechos y títulos de Solares Urbanos a todos los ejidatarios de aquellos núcleos agrarios que hayan aceptado participar en el programa. (artículo 56 Ley Agraria.).

Es importante recordar que el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares es un programa voluntario para los ejidos; no es una imposición gubernamental. Por ello su operación solo es posible con la

participación libremente decidida de la mayoría de los ejidatarios de cada núcleo, constituidos en la Asamblea.

Otro aspecto de suma importancia se refiere a la posibilidad de adoptar el dominio pleno sobre la parcela, lo cual figura en la fracción VII del artículo 27 Constitucional.

Para adoptar el dominio pleno. El ejido debe incorporarse al Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares. Posteriormente y así lo decide la Asamblea, ésta podrá autorizar a los ejidatarios para que la adopten.

A partir de que se adopte el dominio pleno y que el Registro Agrario Nacional haya expedido el título de propiedad respectivo, éste deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la correspondiente entidad federativa, con lo cual las tierras dejan de ser ejidales y quedan sujetas a las disposiciones del derecho común.⁷⁷

El artículo 48 de la Ley Agraria dispone: “Quien hubiere poseído tierras ejidales, en concepto de titular de derechos de ejidatario, que no sean las destinadas al asentamiento humano ni se trate de bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública durante el periodo de cinco años, si la posesión es de buena fe, o de diez si fuera de mala fe, adquiera sobre dichas tierras los mismos derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela.

El poseedor podrá acudir ante el Tribunal Agrario para que, previa audiencia de los interesados, del comisariado ejidal y de los colindantes, en la vía de jurisdicción voluntaria o mediante el desahogo del juicio correspondiente, emita resolución sobre la adquisición de los derechos sobre la parcela o tierras de que se trate, lo a que se comunicará al Registro Agrario Nacional, para que éste expida de inmediato el certificado correspondiente. ...

El artículo 152 fracción I, señala: Deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional:

I. Todas las resoluciones judiciales administrativas, que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos ejidales o comunales; ...

⁷⁷ Ibidem. MARCO LEGAL AGRARIO. Procuraduría Agraria. Año 1997. Pags.. 22 y 23.

El artículo **cuarto** del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional señala lo siguiente con respecto a los actos jurídicos: “La función registral se llevará a cabo mediante las actividades de calificación, inscripción y certificación de los actos y documentos en los que consten las operaciones relativas a la propiedad ejidal y comunal, a los terrenos nacionales y denunciados como baldíos; a las colonias agrícolas y ganaderas; a las sociedades rurales; y a las sociedades mercantiles, así como los relacionados con la organización social y económica de los núcleos agrarios”.

El artículo 25 Del Reglamento Interior del registro Agrario Nacional señala: “Las delegaciones tendrán las siguientes atribuciones:

I. Ejercer la función registral mediante la calificación, inscripción y la certificación de los asientos de los actos y documentos objeto de registro;

I. Inscribir los siguientes actos y documentos:

a). Las resoluciones judiciales o administrativas a través de las cuales se constituyan, modifiquen o extingan los núcleos agrarios; ...

p). Los certificados sobre tierras de uso común y los parcelarios, ...

VI. Llevar a cabo el control, expedición y entrega de los certificados y títulos que prevé la Ley, así como la destrucción de éstos, cuando así proceda;

VII. Cancelar cuando proceda conforme a derecho, la inscripción de certificados parcelarios, los derechos de uso común, los planos internos o de grandes áreas y censos ejidales; ...

XVI. Ejecutar los trabajos técnicos, topográficos y cartográficos para la integración de los expedientes de los predios rurales que con base en la Ley y sus reglamentos corresponda realizar; ...

El artículo 36 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, señala a semejanza del artículo 152 fracción I, lo siguiente:

I. La propiedad de los núcleos agrarios, así como los que modifiquen total o parcialmente el régimen ejidal o comunal; ...

EL Artículo 42 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, señala: "En el folio agrario de ejidos y comunidades se deberá asentar a su constitución, modificación, transmisión, extinción y obligaciones sobre sus tierras; a su organización económica y social, así como a los derechos individuales de sus integrantes".

También el artículo 53 inciso a), señala a semejanza del artículo 152 fracción I de la Ley Agraria, lo siguiente: "Son documentos idóneos para acreditar los actos jurídicos que conforme a la Ley y este Reglamento deban registrarse en los folios agrarios:

a). Las resoluciones judiciales o administrativas que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos ejidales o comunales; ...⁷⁸

En los artículos antes expuestos tanto de la Ley Agraria como del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, se especifica o se explica que tipo de documentos se deben inscribir y cuales son los requisitos para hacer dicha función.

Quienes deben de solicitar dicha inscripción son las autoridades jurisdiccionales, identificándose mediante oficio en el cual ordene la inscripción.

IV.2.2 Enajenación de Parcelas y Derechos Sobre Tierras de Uso Común y Títulos Primordiales de Comunidades

La enajenación de parcelas, es el acto jurídico por el cual un ejidatario o comunero se obliga a transmitir legalmente la titularidad de una parcela a otra persona, quien la adquiere en virtud de este acto. La enajenación de parcelas únicamente es procedente entre ejidatarios, posesionarios o avecindados del mismo núcleo agrario. Lo anterior, deberá llevarse a cabo mediante un contrato por escrito en donde conste fehacientemente la voluntad del enajenante y del adquirente, otorgado ante dos testigos, a título gratuito u oneroso, y en el que se haya notificado el derecho del tanto.

Los documentos que se deben presentar son:

⁷⁸ Cfr. LOS SERVICIOS DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL. Folleto 2.

1. Solicitud del servicio.
2. Pago de derechos.
3. Identificación de los contratantes.
4. Certificado Parcelario.
5. Escrito firmado por los contratantes, con la presencia de dos testigos, a título gratuito u oneroso y con notificación del derecho del tanto, debiendo ser el adquirente ejidatario, posesionario o avecindado del mismo núcleo de referencia.

A continuación mencionaré quienes deben solicitar este servicio y con que se deben identificar:

1. **Comunero:** identificación oficial
2. **Ejidatario:** identificación oficial.
3. **Apoderado:** Poder notarial a través del cual se le faculte para solicitar la inscripción de este acto jurídico.
4. **Representante:** acta de asamblea en la cual se le faculte para solicitar la inscripción de este acto jurídico.
5. **Parte interesada:** solicitud de servicio.
6. **Procuraduría Agraria:** oficio en el cual se solicite la inscripción de la enajenación de parcelas.
7. **Autoridades Jurisdiccionales:** oficio en el cual se ordene la inscripción de la enajenación de parcelas, en virtud de una resolución o sentencia ejecutoriada y copias certificadas de la sentencia.

Este acto jurídico se fundamenta con el artículo 27 fracción VII de la Constitución Política, artículo 60, 80 de la Ley Agraria; 4, 25 fracción I, II inciso n), VI, VII, XVIII; 36 fracción I, X; 42 y 53 inciso b).

A continuación transcribiré algunos de estos artículos:

La cesión de los derechos sobre tierras de uso común por un ejidatario, a menos que también haya cedido sus derechos parcelarios, no implica que éste pierda su calidad como tal, sino sólo sus derechos al aprovechamiento o beneficio proporcional sobre las tierras correspondientes.(artículo 60 Ley Agraria).

Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población.

Para la validez de la enajenación a que se refiere este artículo bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la notificación que se haga al Registro Agrario Nacional, el que deberá expedir sin demora los nuevos certificados parcelarios. Por su parte el comisariado ejidal deberá realizar la inscripción correspondiente en el libro respectivo. ... (artículo 80 Ley Agraria).

El artículo 4° del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, es el que manifiesta que la función registral se llevará a cabo mediante las actividades de calificación de los actos y documentos en los que consten las operaciones relativas a la propiedad ejidal y comunal; ...

Cabe mencionar que para el procedimiento de este acto jurídico, tubo que haber estado fundamentado en la Ley y efectivamente se hizo mención de su fundamento en repetidas ocasiones.

En cuanto a la **Enajenación de Derechos Sobre Tierras de Uso Común**, se dice que es el acto jurídico por el cual el titular de derechos sobre tierras de uso común, se obliga a transmitirlos legalmente a otra persona, quien los adquiere en virtud de este acto.

Lo anterior no implica que pierda su calidad de ejidatario o comunero sino sólo sus derechos al aprovechamiento o beneficio provisional sobre las tierras correspondientes, siempre y cuando conserve derechos sobre alguna parcela.

Los documentos que deban presentar para la inscripción de este acto jurídico son:

1. Solicitud del servicio
2. Pago de derechos
3. Identificación de los contratantes
4. Certificados sobre tierras de uso común
5. Escrito firmado por los contratantes con presencia de dos testigos, a título gratuito u oneroso y con notificación del derecho del tanto.

El fundamento legal del anterior acto jurídico transcrito en el mismo sub título, son de mutua relación.

Quienes deben solicitar de este servicio, y el documento con el que se deben identificar son:

1. **Comunero:** identificación oficial.
2. **Ejidatario:** identificación oficial.
3. **Apoderado:** Poder Notarial a través del cual se le faculte para solicitar la inscripción de este acto jurídico.
4. **Comisariado** ejidal o de bienes comunales: acta de asamblea de elección de los miembros del órgano de representación en funciones, identificación oficial.
5. **Representante:** Acta de Asamblea en la cual se le faculte para solicitar la inscripción de este acto jurídico.
6. **Parte interesada:** solicitud de servicio.
7. **Procuraduría Agraria:** oficio en el cual se solicite la inscripción de la enajenación de derechos sobre tierras de uso común.
8. **Autoridades Jurisdiccionales:** oficio en el cual se ordene la inscripción de la enajenación de derechos sobre tierras de uso común, en virtud de una resolución o sentencia ejecutoriada y copias certificadas de la sentencia.

Al hacer mención de los **Títulos Primordiales de las Comunidades** trataremos de hablar un poco de la misma.

Los efectos jurídicos del reconocimiento de la comunidad son:

- I. Personalidad jurídica del núcleo de población y su propiedad sobre la tierra;
- II. La existencia del Comisariado de Bienes Comunales como órgano de representación y gestión administrativa de la asamblea de comuneros en los términos que establezca el estatuto comunal y la costumbre;
- III. La protección especial a las tierras comunales que las hace inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo que se aporten a una sociedad en los términos del artículo 100 de esta Ley; y
- IV. Los derechos y obligaciones de los comuneros conforme a la Ley y el estatuto comunal. (artículo 99 Ley Agraria).

La comunidad implica el estado individual del comunero y, en su caso, le permite a su titular el uso y disfrute de su parcela y la cesión de sus derechos sobre la misma a favor de sus familiares y vecindados, así como el

aprovechamiento y beneficio de los bienes de uso común en los términos que establezca el estatuto comunal. El beneficiado por la cesión de derechos un comunero adquirirá la calidad de comunero.

Cuando no exista litigio, se presume como legítima la asignación de las parcelas existentes de hecho en la comunidad. (artículo 101 Ley Agraria).

En el título cuarto, capítulo Único del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, se establece que “el Registro expedirá conforme al artículo 56 de la Ley Agraria, los certificados parcelarios y derechos sobre tierras de uso común, así como los títulos de propiedad de origen parcelario, que, conforme a las disposiciones aplicables hayan adoptado el dominio pleno.

El Registro expedirá a petición de la asamblea, los títulos de propiedad de solares urbanos que resulten de la regularización de la tenencia de predios en que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, realizados en los términos de los artículos 38 y 39 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Los títulos de propiedad se turnarán al Registro Público de la Propiedad de la entidad Federativa de que se trate para su inscripción, una vez satisfechos los requisitos a que se refiere el artículo 92 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional que establece que tanto los certificados como los títulos serán autorizados y firmados por el Director en Jefe y contendrán los datos generales del beneficiario, fecha del acto jurídico que originó el documento, los datos de identificación del predio y de su inscripción, así como la fecha de su expedición.

También podrán ser firmados dichos certificados y títulos, por el Delegado del Registro previa autorización del Director en Jefe.

El Registro Agrario Nacional expedirá certificados de derechos agrarios cuando así se ordene la resolución jurisdiccional.

Se establece también en el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional que deberá expedir un certificado por cada una de las unidades parcelarias de que sea titular el ejidatario o posesionario, de conformidad con el acta de asamblea de delimitación, destino y asignación y el plano interno. (artículo 91 R.I.R.A.N.).

En caso de extravío o destrucción de los certificados espedidos por el Registro Agrario Nacional, el beneficiario podrá solicitar su reposición al Registro. El certificado deberá ostentar la leyenda de: “reposición”, contendrá los datos de los asientos registrales correspondientes y será autorizado por el Delegado. (artículo 95 R.I.A.R.A.N).

El Registro Agrario Nacional podrá convalidar los libros de Registro del Comisario Ejidal, con el objeto de verificar y certificar que esas inscripciones correspondan con los asientos practicados”. (artículo 96 R.I.R.A.N).

Los certificados y títulos. “Al finalizar el programa, el Registro Agrario Nacional entrega los certificados de derechos sobre tierras de uso común y los títulos de propiedad de los solares urbanos en cada una de los miembros del ejido.

El Registro Agrario Nacional entrega a cada uno de los miembros del núcleo, según sea el caso, los certificados de derechos sobre las tierras de uso común y los títulos de solares urbanos que resulta de la aplicación del Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares.

El Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE), es el programa de colaboración interinstitucional tiene el objetivo de llevar a cabo a partir de la decisión de los núcleos agrarios, la delimitación de las tierras al interior del ejido, culminando con la expedición parcelarias, certificados de derechos y títulos de solares urbanos a todos los ejidatarios de aquellos núcleos agrarios que hayan aceptado participar en el programa. (artículo 56 de la Ley Agraria)

Es importante recordar que el PROCEDE es un programa voluntario para los ejidos; no es una imposición gubernamental. Por ello, su operación sólo es posible con la participación libremente decidida de la mayoría de los ejidatarios de cada núcleo, constituidos en Asamblea.

La fracción VII del artículo 27 Constitucional es el fundamento legal cuando se habla del acto jurídico de adoptar el dominio pleno sobre la parcela, y para que se realice éste acto, el ejido debe incorporarse al Procede. Posteriormente, y si así lo decide la Asamblea, ésta podrá autorizar a los ejidatarios para que lo adopten.

Una vez adoptado el dominio pleno y de que el Registro Agrario Nacional haya expedido el título de propiedad respectivo, éste deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la entidad federativa, con lo cual las tierras dejan de ser ejidales y quedan sujetas a las disposiciones del derecho común.

Otra forma de Propiedad Social de la tierra es la Comunidad. El artículo 27 Constitucional, en su fracción VII, otorga plena seguridad a los campesinos que viven bajo este régimen y brinda, además, protección especial a las tierras de los grupos indígenas.

En los artículos del 98 a 107 de la Ley Agraria se especifican los alcances de la forma de vida de las comunidades. Se establece, asimismo, que en los núcleos agrarios es factible aplicar todas las disposiciones que prevé la Ley Agraria para los ejidos, siempre y cuando no contravengan lo dispuesto expresamente por la propia Ley para las comunidades.

En esos artículos se habla de los procedimientos para reconocer como comunidad a los núcleos agrarios; de las facultades que la Asamblea tiene para decidir sobre el destino de sus tierras; del estado individual del comunero y de su posibilidad de transmitir derechos a familiares y avecindados; la posibilidad de que el ejido adopte el régimen comunal o bien que la comunidad adquiera el régimen ejidal. Se señala, finalmente, la posibilidad de participar en diversas figuras asociativas y de crear comisiones que ayuden a la administración de la comunidad.⁸⁰

IV.2.3 Inscripción de Actas Constitutivas de Sociedades

El Registro Agrario Nacional maneja para su inscripción las siguientes:

- I. Inscripción del Acta Constitutiva, Sociedad de Solidaridad Social
- II. Otras Modificaciones de Sociedad de Solidaridad Social
- III. Inscripción del Acta Constitutiva, Solidaridad de Producción Rural.

A continuación explicare cada una de ellas:

⁸⁰ MARCO LEGAL AGRARIO. Año 1997. Pág. 22, 23 y 24.

La Inscripción del Acta Constitutiva, Sociedad de Solidaridad Social, es la expresión de la voluntad de celebrar el contrato social de personas físicas, con el objeto de crear fuentes de empleo y un fondo de solidaridad social.

Los documentos que deben presentar los solicitantes ante el Registro Agrario Nacional:

1. Solicitud del servicio
2. Pago de Derechos
3. Permiso de la Secretaria de Relaciones Exteriores
4. Actas de Nacimiento
5. Acta Constitutiva y estatutos
6. Convocatoria para la Constitución de la Sociedad
7. Autorización del Representante de la Secretaria de la Reforma Agraria o del Delegado del Registro Agrario Nacional.
8. Que el contrato Social sea celebrado únicamente por personas físicas de nacionalidad mexicana; que la denominación sea la misma autorizada por la Secretaria de Relaciones Exteriores y que las firmas de los socios están debidamente autenticadas.

La persona que debe solicitar el servicio de inscripción es:

1.-Apoderado: acreditar su personalidad mediante el poder otorgado por la Asamblea General de la Sociedad e identificación oficial.

2.-Integrante de los comités: acreditar su personalidad mediante el Acta de Asamblea General de la sociedad en la cual fue electo; identificación oficial.

3.- Mandatario: acreditar su personalidad mediante el mandato otorgado por la Asamblea General de la Sociedad; identificación oficial.

El fundamento legal de esta inscripción o acto jurídico es: Constitución Política en su artículo 27 fracción VII; en el Reglamento interior del Registro Agrario Nacional en su artículo 4; 19 fracción I, III, XI; 25 fracción II inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso l).

A continuación transcribiré algunos de ellos:

Corresponde a la Dirección General del Registro:

- I. Ejercer la fe pública registral y vigilar que la calificación e inscripción de los actos y documentos objeto de registro, la certificación de los asientos registrales se realice conforme a los criterios y lineamientos establecidos, así como expedir las constancias que de éstos se soliciten; ...
- II.
- III. Vigilar la legalidad y exactitud con que se practiquen las calificaciones, asientos registrales, certificación de asientos y expedición de constancias; ...

- XI. Calificar el registro de las sociedades rurales que conforme a la Ley deban ser inscritas en el Registro; y llevar a nivel nacional el control de la información sobre las mismas. (artículo 19 fracciones I, III, XI R.I.R.A.N.)

Las delegaciones las siguientes atribuciones:

...II. Inscribir los siguientes actos y documentos:

... q). Las actas constitutivas de las uniones de ejidos y comunidades, de las asociaciones rurales de interés colectivo, de las sociedades de producción rural, de las uniones de sociedades de solidaridad social y, en su caso, las modificaciones que sufran en su estructura y objetivo social las anteriores personas morales. (artículo 25 fracción II, inciso q) del R.I.R.A.N.).

Son actos jurídicos que se pueden inscribir los que se constituyan, transfieran, modifiquen o extingan derechos y obligaciones respecto de:

... VII. Las sociedades rurales; ... (artículo 36 fracción VII R.I.R.A.N.)

En el folio agrario de sociedades se deberá asentar todo lo relacionado con las actas constitutivas de éstas, sus estatutos, la razón o denominación social, los nombres de sus asociados, el objeto y el capital social, así como cualquier acto que las modifique o extinga. ... (artículo 43 R.I.R.A.N.).

Son documentos idóneos para acreditar los actos jurídicos que conforme a la Ley y este reglamento deban registrarse los folios agrarios:

...I). Las actas constitutivas, otorgadas en instrumentos públicos, se las uniones del ejido o comunidades, asociaciones rurales de interés colectivo, sociedades de producción rural, uniones de sociedades de producción rural, sociedades de solidaridad social y federaciones de sociedades de solidaridad social, así como las que modifiquen su capital social, nombren apoderados para actos de dominio o determinen su liquidación; ...

Las personas que deben solicitar de este servicio son:

1. Apoderado: acreditar su personalidad mediante el poder otorgado por la Asamblea General de la Sociedad; identificación oficial.
2. Integrantes de los comités: acreditar su personalidad mediante el Acta de Asamblea General de la Sociedad en la cual fue electo; identificación oficial.
3. Mandatario: acreditar su personalidad mediante el mandato otorgado por la Asamblea General de Sociedad; identificación oficial.

En cuanto al fundamento jurídico de este acto, esta en el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional en los artículos 4; 25 fracción II inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso l); éstos ya explicados o mencionados en los actos jurídicos antes citados.

Otras Modificaciones de Sociedad de Solidaridad Social: Es el acuerdo tomado de los delegados de la Sociedad mediante asamblea que modifica inscripciones previas.

Los documentos que se deben presentar ante el Registro Agrario Nacional para la inscripción de este acto son:

1. Solicitud de servicio.
2. Pago de derechos.
3. Convocatoria de la Sociedad.
4. Acta de Asamblea de la Sociedad.

5. Las modificaciones que determinan mediante acuerdos de asamblea de socios, convocada y celebrada de acuerdo a lo señalado por los estatutos y por la Ley de Sociedades de Solidaridad Social.

Las personas que deben solicitar de esta inscripción, y el documento con el que se deben de identificar son:

1. **Apoderado:** Acreditar su personalidad mediante el poder otorgado por la Asamblea General de Socios, identificándose con credencial oficial.
2. **Integrante de los Comités:** Acreditar su personalidad mediante el Acta de Asamblea General De Socios, identificándose con credencial oficial.
3. **Mandatario:** Acreditar su personalidad mediante el mandato otorgado por la Asamblea General de Socios, identificándose con credencial oficial.

El fundamento jurídico de este acto, esta en la Ley de Sociedades de Solidaridad Social, artículo 17 y en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en los artículos 4; 25 fracción II inciso q); 36 fracción VII;43 y 53 inciso I); éstos ya mencionados con antelación.

Inscripción del Acta Constitutiva, Sociedad de Producción Rural:

Este acto es la expresión de la voluntad de dos o más personas físicas que tengan la característica personal de ser productores rurales, con el objeto de realizar actividades productivas.

Los documentos que deben presentar para su inscripción son:

1. Solicitud de servicio
2. Pago de derechos
3. Constancia de inscripción en el Registro Público de Comercio o de Crédito Rural.
4. Permiso de Secretaria de Relaciones Exteriores.
5. Acta Constitutiva.
6. Que el Acta Constitutiva se otorgue ante fedatario público y que contenga los estatutos inscritos en el Registro Público de

Comercio o de Crédito Rural; que la denominación sea autorizada por el permiso de la Secretaria de Relaciones Exteriores y que se cumpla con las limitantes para l0os extranjeros; que se señale el régimen de responsabilidad adoptado y que, de acuerdo a éste, se cubra el monto de la aportación.

Quienes solicitan de este servicio, y el documento con el que se deben de identificar son:

1. **Apoderado:** Acreditar su personalidad mediante el poder otorgado por la Asamblea General de la Sociedad, identificándose oficialmente.}
2. **Integrantes del Consejo de Administración o Vigilancia:** Acreditar su personalidad mediante el Acta de Asamblea General de la Sociedad en la cual fue electo, identificándose oficialmente.
3. **Mandatario:** Acreditar su personalidad mediante el mandato otorgado por la Asamblea General de la Sociedad, identificándose oficialmente.

Su fundamento jurídico esta en la Constitución Política en su fracción VII; en la Ley Agraria en los artículo 108, 109, 111 y 112; en el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, en los artículos 4º, 19 fracciones I, III, XI; 25 fracción II inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso l). Estos últimos mencionados con anterioridad.⁸¹

IV.2.4 Expedición de Constancias de Vigencia de Derechos

La expedición de Constancias de Vigencia de Derechos es el acto jurídico por medio del cual un servidor público, en ejercicio de su cargo da fe de la existencia de un hecho, acto o calidad personal de alguien, que le consta de manera veraz por razón de su oficio y en base a los asientos que obren en el Registro Agrario Nacional.

Los documentos que se deben presentar para la inscripción de este servicio son:

⁸¹ Cfr. Folleto 4. LOS SERVICIOS DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

1. Solicitud de servicio
2. Pago derechos
3. Identificación Oficial
4. Solicitud por escrito indicando los antecedentes registrales del acto sobre el cual se pide la constancia de derechos.

Quienes deben de solicitar de este servicio, y documento con lo que se deben de identificar son:

1. **Comunero:** identificación oficial.
2. **Ejidatario:** identificación oficial.
3. **Apoderado:** poder notarial a través del cual se le faculte para solicitar este servicio.
4. **Comisariado Ejidal o de bienes Comunales:** Acta de Asamblea de elección de los miembros del órgano de representación, identificándose oficialmente.
5. **Representante:** Acta de Asamblea en la cual se le faculte para solicitar este servicio.
6. **Parte Interesada:** Solicitud de servicio.
7. **Procuraduría Agraria:** Oficio en el cual solicite este servicio.
8. **Autoridades Jurisdiccionales:** Oficio en el cual se ordene la expedición de constancias de derechos.

Tanto el servicio de Expedición de Constancias de Vigencias de Derechos como la expedición de Copias Certificadas de Inscripción en poder del Registro Agrario Nacional, así también la expedición de Copias Certificadas de planos, tiene una descripción jurídica semejante, pero lo único que los hace diferentes es el nombre del acto jurídico.

En cuanto al fundamento jurídico de las constancias antes mencionadas, se encuentran en la Ley Agraria en sus artículos 150, 151 y 152 fracciones IV y V; y en el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional en los artículos 4º y 25 fracciones I y XVIII.

A continuación transcribiré los siguientes artículos de la Ley Agraria:

Artículo 150.- Las inscripciones en el Registro Agrario Nacional y las constancias que de ellas se expidan, harán prueba plena en juicio y fuera de él.

Cuando los actos a que esta Ley se refiere deban inscribirse en el Registro y no se inscriban, sólo surtirán efectos entre los otorgantes pero no podrán producir perjuicio a terceros, quienes si podrán aprovecharlos en lo que les fueren favorables.

Artículo 152.- Deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional:

...IV. Los planos y delimitación de las tierras a que se refiere el artículo 56 de esta Ley;

IV. Los planos y documentos relativos al catastro y censos rurales; ...

82

IV.2.5 Adopción de Dominio Pleno Sobre Parcelas, Acuerdo de Asamblea

En virtud del acuerdo tomado por la asamblea de ejidatarios de autorizar a todos o a parte de los mismos a adoptar el dominio pleno sobre sus respectivas parcelas, el ejidatario solicitará de manera particular al Registro Agrario Nacional que sus tierras sean dadas de baja de este Registro y se le expida su título de Propiedad de la localidad correspondiente.

Los documentos que se deben presentar para su inscripción son:

1. Solicitud de servicio.
2. Pago de derechos
3. Identificación oficial.
4. Certificado parcelario.

Quienes deben de solicitar este servicio, y documento con lo que se deben identificar, son:

1. **Ejidatario:** Identificación oficial.
2. **Apoderado:** Poder Notarial. A través del cual se le faculte para solicitar la inscripción de este acto jurídico.
3. **Representante:** Acta de Asamblea en la cual se le faculte para solicitar la inscripción de este acto jurídico.

⁸² Ibidem. Folletos 1 y 2.

4. **Procuraduría Agraria:** Oficio en el cual se le solicite la adopción de dominio pleno sobre parcelas (expedición de títulos de propiedad).
5. **Autoridades Jurisdiccionales:** Oficio en el cual se ordene la adopción de dominio pleno sobre parcelas (expedición de título de propiedad) en virtud de una resolución o sentencia ejecutoriada, y copias certificadas de la sentencia.

El fundamento jurídico de este acto, se encuentra en nuestra Constitución Política en su Artículo 27 Constitucional fracción VII; en la Ley Agraria en los artículos 23 fracción IX; 81; 82 y 83; en el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional en los artículos 4; 25 fracciones I, II inciso p), III, VI, VII, XVIII; 36 fracción I y 53 inciso b).

También tomando en consideración que en repetidas ocasiones se han mencionado algunos de los artículos antes mencionados, transcribiré algunos de los citados:

De la Ley Agraria

Artículo 23.- La asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

... IX. Autorización de los ejidatarios para que adopte el dominio pleno sobre sus parcelas y la aportación de las tierras de uso común a una sociedad, en los términos del artículo 75 de esta Ley. ...

Artículo 81.- Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas por los ejidatarios en los términos del artículo 56, la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto por los artículos 24 a 28 y 31 de esta Ley, podrá resolver que los ejidatarios pueden a su vez adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas, cumpliendo lo previsto por esta Ley.

Artículo 82.- Una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras

de que se traten sean dadas de baja de dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad.

A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedaran sujetas a las disposiciones del derecho común.

Artículo 83.- La adopción de dominio pleno sobre las parcelas ejidales no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, ni significa que se altere el régimen legal, estatutario o de organización del ejido. ...

Del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional:

Artículo 25.- Las delegaciones tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Ejercer la función registral mediante la Calificación de los asientos de los actos y documentos objeto de registro.
- II. Inscribir los siguientes actos y documentos:
 - ...p). Los certificados de derechos sobre tierras de uso común y los parcelarios;...
- III. Integrar y remitir la dirección General de Registro los expedientes relativos a la aportación de tierras de uso común a sociedades civiles o mercantiles; a la adopción de dominio pleno de ejidos y colonias agrícolas y ganaderas, y la terminación del régimen ejidal, para efectos de su calificación y autorización para su inscripción; ...
- V. Llevar a cabo el control, expedición y entrega de los certificados y títulos que prevé la Ley, así como la destrucción de éstos, cuando así proceda;
- VI. Cancelar cuando proceda conforme a derecho, la inscripción de los certificados parcelarios, de derechos de uso común, los planos internos o de grandes áreas y censos ejidales; ...
- XVIII Revisar, validar, certificar y actualizar los planos internos de los ejidos, los individuales de las tierras parceladas, los de uso

común y asentamiento humano, así como expedir copia certificada de los mismos; ...⁸³

IV.2.6 Diversos Contratos y Acuerdos Celebrados por el Ejidatario sobre Tierras Parceladas

Los diversos contratos celebrados por ejidatarios, son aquellos actos jurídicos consistentes en el acuerdo de dos o más voluntades celebrados por los ejidatarios con el objeto de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones sobre sus parcelas.

Los documentos que se deben presentar para este servicio son:

1. Solicitud de servicio.
2. Pago de derechos.
3. Identificación de los contratantes.
4. Contrato por escrito.

Quienes deben de solicitar de este servicio, y el documento con el que se deben de identificar son:

1. **Derechoso:** identificación oficial.
2. **Apoderado:** poder notarial a través del cual se le faculte para solicitar la inscripción de este acto jurídico.
3. **Comisariado Ejidal:** Acta de Asamblea de elección de los miembros del órgano de representación en funciones, identificándose oficialmente.

El fundamento jurídico de este acto, esta en nuestra Constitución Política en su artículo 27 fracción VII; en la Ley Agraria, en sus artículos 12, 14, 44, 45, 46 ,76 ,79 ,148 y 152 fracción VIII; en el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracción I, II inciso h); 36 fracción X, y 42.

“Son ejidatarios los hombres y las mujeres titulares de derechos ejidales. (Artículo 12 Ley Agraria.).

⁸³ Ibidem. Folleto 2.

“Corresponde a los ejidatarios el derecho de uso y disfrute sobre parcelas, los derechos que el Reglamento interno de cada ejido les otorgue sobre las demás tierras ejidales y los demás que legalmente les correspondan”. (artículo 14 Ley Agraria).

“Para los efectos de esta Ley las tierras ejidales por su destino, se dividen en:

- I. Tierras para el asentamiento humano;
- II. Tierras de uso común; y
- III. Tierras parceladas. (artículo 44 Ley Agraria).

Las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal, o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente. ... (artículo 45 Ley Agraria).

El núcleo de población ejidal, por resolución de asamblea, y los ejidatarios en lo individual podrán otorgar en garantía el usufructo de las tierras de uso común y las tierras parceladas, respectivamente. ... (artículo 46 Ley Agraria).

Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento uso y usufructo de sus parcelas. (artículo 76 Ley Agraria).

El ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento, o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la Ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad. Asimismo podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles. (artículo 79 Ley Agraria).

Para el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental derivados de la aplicación de esta Ley funcionará el Registro Agrario Nacional, como órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, en el cual se inscribirán los documentos en que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal. El Registro tendrá además una sección especial para la inscripción correspondiente a la propiedad de sociedades. (artículo 148 Ley Agraria).

Deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional:

... VIII. Los demás actos y documentos que disponga esta Ley, sus reglamentos u otras leyes. (artículo 152 Ley Agraria).

En los folios agrarios de ejidos y comunidades se deberá asentar todo lo relativo a su constitución, modificación, organización económica y social, así como a los derechos individuales de sus integrantes. (artículo 42 R.I.R.A.N.).

Los Diversos Acuerdos

Este acto jurídico es la expresión de la voluntad de los ejidatarios o comuneros con el fin de organizarse para obtener el mejor aprovechamiento social y económico.

Los documentos que deben presentar para este servicio son:

1. Solicitud de servicio.
2. Pago de derechos.
3. Acta de asamblea no requisitable.
4. Acta de no verificativo, en su caso.
5. Convocatoria, segunda convocatoria, acta de asamblea no requisitable.
6. Que la asamblea este legalmente convocada y celebrada y que el acuerdo de asamblea se exprese su voluntad de que se inscriba en el Registro Agrario Nacional

Quienes deben solicitar de este servicio para la inscripción de este acto jurídico son:

1. **Apoderado:** poder a través del cual se le faculta para solicitar la inscripción, identificándose oficialmente.
2. **Comisariado ejidal o de bienes comunales:** acta de asamblea general de ejidatarios o comuneros de los miembros del órgano de representación en funciones, identificándose oficialmente.
3. **Representante:** acta de asamblea en la cual se le faculta para solicitar la inscripción, identificándose oficialmente.

El fundamento legal se encuentra en la Ley Agraria en los artículos 23 fracción XV, 31, 107 y 108; en el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, en sus artículos 4; 36 fracción VIII; 41 fracción I y 53 inciso i).

El Contrato de Uso o Usufructo sobre las tierras parceladas.

Este contrato es aquel acto jurídico celebrado por los ejidatarios y/o comuneros, consistente en el acuerdo de dos o más voluntades, con el objeto de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones sobre las tierras parceladas.

Los documentos que deben presentar son:

1. Solicitud de servicio.
2. Pago de derechos.
3. Identificación de los contratantes.
4. Contrato firmado por las partes ante dos testigos; la duración máxima del contrato será de treinta años prorrogables.

Quienes lo deben solicitar son:

1. **Comunero:** identificación oficial.
2. **Ejidatario:** identificación oficial.
3. **Apoderado:** Poder Notarial a través del cual se le faculte para solicitar la inscripción de este acto jurídico.
4. **Comisariado ejidal o de bienes comunales:** Acta de Asamblea de elección de los miembros de los órganos de representación en funciones, identificándose oficialmente.
5. **Representante:** Acta de Asamblea en la cual se le faculte solicitar la inscripción de este acto jurídico.
6. **Parte interesada:** solicitud del servicio.
7. **procuraduría Agraria:** Oficio en el cual se solicite la inscripción del contrato de uso o usufructo sobre las tierras parceladas.
8. **Autoridades Jurisdiccionales:** Oficio en el cual se ordene la inscripción del contrato de uso o usufructo sobre las tierras parceladas, en virtud de una resolución o sentencia ejecutoriada y copias certificadas de la sentencia.

El fundamento jurídico se encuentra en nuestra Constitución Política en su artículo 27 fracción VII; en la Ley Agraria, en sus artículos 44, 45, 76, 79, 148 y 152 fracción VIII; en el Reglamento Interior del Registro Agrario

Nacional en sus artículos 4, 25 fracción II, inciso o), y 42., éstos ya mencionados.⁸⁴

IV.2.7 Aceptación y Reconocimiento de Ejidatarios y Vecindados

En la aceptación de ejidatario, el acuerdo de asamblea de formalidades simples por la que se determina reconocer a un individuo como ejidatario de un núcleo agrario, siempre y cuando se encuentre en las hipótesis previstas en el artículo 15 de la Ley Agraria.

Cabe hacer mención que el artículo 10 de la propia Ley Agraria establece que previamente al reconocimiento de un ejidatario, el Reglamento Interior deberá contener los requisitos para el efecto haya determinado el propio núcleo agrario.

Documentos que se deben presentar para la inscripción de este servicio son:

1. Solicitud e servicio.
2. Documento que acredite la nacionalidad mexicana del ejidatario.
3. Acta de Asamblea no requisitable donde conste la operación.

Quienes deben solicitar la inscripción de este acto son:

1. **Apoderado**: Poder Notarial a través del cual se le faculte para solicitar la inscripción de este acto jurídico.
2. **Comisariado ejidal**: Acta de Asamblea de elección de los miembros del órgano de representación en funciones, identificándose oficialmente.
3. **Representante**: Acta de Asamblea en la cual se le faculte para solicitar la inscripción de este acto jurídico.

El fundamento legal de este acto jurídico, esta en nuestra Constitución Política en su artículo 27 fracción VII; en la Ley Agraria en sus artículos 10, 15, 23 fracción II; 24 al 27, 30 y 31; en el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4, 25 fracción II, inciso o), y 42.

A continuación transcribiré algunos artículos antes mencionados:

⁸⁴ Ibidem. Folleto 3.

Los ejidos operan de acuerdo con su reglamento interno, sin más limitaciones en sus actividades que las que dispone la Ley. Su reglamento se inscribirá en el Registro Agrario Nacional, y deberá contener las bases generales para la organización económica y social del ejido que se adopte libremente, los requisitos para admitir nuevos ejidatarios, las reglas para el aprovechamiento de las tierras de uso común, así como las demás disposiciones que conforme a esta Ley deban ser incluidas en el reglamento y las demás que cada ejido considere pertinentes. (artículo 10 Ley Agraria).

Para poder adquirir la calidad de ejidatario se requiere:

I. Ser mexicano mayor de edad o de cualquier edad si tiene familia a su cargo o se trate de heredero de ejidatario; y

II. Ser vecindado del ejido correspondiente, excepto cuando se trate de un heredero, o cumplir con los requisitos que establece cada ejido en su reglamento interno. (artículo 15 Ley Agraria).

La asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

... II. Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones; ... (artículo 23 fracción II Ley Agraria).

Las delegaciones tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Ejercer la función registral mediante la calificación, inscripción y la certificación de los asientos de los actos y documento objeto de registro;
- II. Inscribir los siguientes actos y documentos:

...o). El acta de aceptación y separación de ejidatarios, así como el reconocimiento de posesionarios; ... (artículo 25 fracciones I,II inciso o) R.I.R.A.N).

En el folio agrario de ejidos y comunidades se deberá asentar todo lo relativo a su constitución, modificación transmisión, extinción y obligaciones sobre sus tierras; a su organización económica y social, así como a los derechos individuales de sus integrantes. (artículo 42 R.I.R.A.N.).

En el reconocimiento de Ejidatario, su descripción esta en la resolución de los Tribunales Agrarios por la que se reconoce como ejidatario a aquel individuo mexicano mayor de edad, o de cualquier edad si tiene familia a su cargo, o se trata de heredero ejidatario, y que sea avecindado del ejido correspondiente, al cual se le concede el derecho de uso y disfrute sobre sus parcelas, los derechos que el Reglamento Interno de su ejido le otorgue sobre las demás tierras ejidales y los demás que legalmente le correspondan.

Los documentos que deben presentar son:

1. Solicitud de servicio.
2. Pago de derechos.
3. Copia certificada de la resolución o sentencia en la que se reconozcan ejidatarios.

Quienes deben solicitar para su inscripción son:

1. **Parte interesada:** solicitud de servicio.
2. **Autoridades** Jurisdiccionales: oficio en el cual se ordene la inscripción.

Su fundamento jurídico esta en nuestra Constitución Política artículo 27 fracción VII del Registro Agrario Nacional en los artículos 4; 25; fracción I, II; inciso a); 36 fracción I; 42 y 53 inciso a).

A continuación transcribiré algunos artículos antes mencionados:

Deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional:

- I. Todas las resoluciones judiciales o administrativas que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos ejidales o comunales; ... (artículo 152 fracción I Ley Agraria).

Son actos jurídicos que se pueden inscribir los que constituyan, transfieran, modifiquen o extingan derechos y obligaciones respecto de:

- I. La propiedad de los núcleos agrarios, así como los que modifiquen total o parcialmente el régimen ejidal o comunal; ... (artículo 36 fracción I R..I.R.A.N.).

Son documentos idóneos para acreditar los actos jurídicos que conforme a la Ley y este Reglamento deban registrarse en los folios agrarios:

- a). Las resoluciones judiciales o administrativas que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos ejidales o comunales; ...

El reconocimiento de Vecindado, es el acto jurídico mediante el cual a través de un acto de asamblea no requisitable, se reconoce como avecindado a aquél individuo mexicano mayor de edad, que ha residido por un año o más en las tierras del núcleo ejidal.

Los documentos que deben presentar para su inscripción son:

1. Solicitud de servicio.
2. Pago de derechos.
3. Acta de Asamblea no requisitable donde conste el reconocimiento.

Quienes deben solicitar de ese servicio son:

1. Apoderado: Poder notarial a través del cual se le faculte para solicitar la inscripción de este acto jurídico.
2. Comisariado ejidal o de bienes ejidales: Acta de Asamblea de elección de los miembros del órgano de representación en funciones, identificándose oficialmente.
3. Representante: Acta de Asamblea en la cual se le faculte para solicitar la inscripción de este acto jurídico.

Su fundamento jurídico se encuentra en nuestra Constitución Política en su artículo 27 fracción VII; en la Ley Agraria, en sus artículos 23 fracción xv; 24, 27, 30, 31 Y 107, Y en el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional en los artículos 4º, 25 fracciones I, II inciso u); y 42.

A continuación transcribiré algunos artículos antes mencionados:

... Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

...XV. Los demás que establezca la Ley y el reglamento interno del ejido. (artículo 23-XV Ley Agraria).

Los avecindados del ejido, para los efectos de esta Ley, son aquellos mexicanos mayores de edad que han residido por un año o más en las tierras del núcleo de población ejidal y que han sido reconocidas como tales por la asamblea ejidal o el Tribunal Agrario competente. Los avecindados gozan de los derechos que la Ley les confiere. (artículo 13 Ley Agraria).⁸⁵

La Asamblea podrá ser convocada por el comisariado ejidal o por el consejo de vigilancia, ya sea a iniciativa propia o si así lo solicitan al menos veinte ejidatarios que integran el núcleo de población ejidal. Si el comisariado o el consejo no lo hiciera en un plazo de cinco días hábiles a partir de la solicitud, el mismo número de ejidatarios podrá solicitar a la Procuraduría Agraria que convoque a la Asamblea. (artículo 24 Ley Agraria).

⁸⁵ Ibidem Folleto 4.

CAPITULO V

ANALISIS COMPARATIVO DE LOS ACTOS JURIDICOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO Y DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

V. Inscripciones de Traslado de Dominio de la Propiedad.

V.I Ambas Instituciones Inscriben Resoluciones Judiciales.

V.I.1 Ambas Instituciones Llevan el Control de Constitución de Sociedades.

V.I.2 Ambas Instituciones Coinciden en la Expedición de la Certificación de los Actos que se Inscriben.

V.I.3 Métodos de Investigación.

CAPITULO V

ANALISIS COMPARATIVO DE LOS ACTOS JURIDICOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO Y EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

V. Inscripciones de Traslado de Dominio de la Propiedad.

En el Registro Público de la Propiedad:

Como ya se expresó en el Capítulo IV del presente trabajo de investigación, este organismo inscribe el Traslado de Dominio de la Propiedad Inmueble de carácter pública y privada, rústica, urbana, estatal y municipal. Asimismo se inscribe la anotación de Derecho Expropiatorio.

En el Registro Agrario Nacional:

Por su parte, en este organismo también se inscriben actos jurídicos, y como en forma atinada los resume Joaquín Contreras Cantú,⁸⁶ los siguientes actos:

- **Constitución de Ejidos.-** Que es el acto voluntario por medio del cual un mínimo de veinte individuos mexicanos interesados en constituir un ejido, aportan tierras de propiedad privada y elaboran un proyecto de reglamento interno, lo cual deberá constar en escritura pública que deberá ser inscrita en el Registro Agrario Nacional.

Su fundamento legal: En la Constitución en el artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 9º, 10, 15, 43, 90 y 91; en su Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracción I y II, incisos b), f) y j), 36 fracciones I y VIII, 42 y 53 inciso e), i) y m).

- **Reconocimiento de Comunidad.-** Es el acto por el cual a un núcleo agrario se le declara propietario de la tierra que posee, otorgándosele la personalidad jurídica derivada de cualquiera de los procedimientos señalados en el artículo 98 de la Ley Agraria.

⁸⁶ Cfr. CONTRERAS CANTU, Joaquín. El Registro Público de la Propiedad Social en México. Edit. SEP-CONACYT. Págs. 279 a 304.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 98, 99, 103, 105 y 106 y en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4° 25 fracciones I y II, incisos a), f) g) y j), 36 fracciones I y VIII 42 y 53 incisos a), c), i) y m).

- **Terminación de Régimen Ejidal.-** Es el acto por el cual los ejidatrios de un núcleo de población acuerdan en una asamblea celebrada con las formalidades especiales previstas en la Ley Agraria, terminar con el régimen ejidal sobre sus tierras, previo dictamen favorable emitido por la Procuraduría Agraria.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 23 fracción XII, 24 a 31; y en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4° 25 fracciones I y II, incisos g) y III, 36 fracción I, 42 y 53 inciso i).

- **División de Ejidos.-** Es el acto por medio del cual el núcleo agrario acuerda en asamblea de ejidatarios celebrada con formalidades especiales, dividir su ejido en dos o más partes, las cuales pueden ser agregadas a otros u otros ejidos ya constituidos, o formar uno nuevo con personalidad jurídica propia.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 10, 23 fracción XI, 24 a 28, 30 y 31; y en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4° 25 fracciones I y II, incisos f), g) y j), VI, VII y XVIII, 36 fracciones I y VIII, 42 y 53 inciso b), i) y m).

- **Fusión de Ejidos.-** Es el acto por medio del cual dos o más ejidos acuerdan, a través de sus respectivas asambleas celebradas con formalidades especiales, constituirse en una sola persona jurídica, es decir, en un solo núcleo agrario.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 9°, 10, 23 fracción XI, 24 al 28, 30 y 31; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4° 25 fracciones I y II, incisos f), g) y j), 36 fracciones I y VIII 42 y 53 incisos b), i), y m).

- **Conversión de Régimen Ejidal a Comunal.-** El núcleo de la población acuerda a través de una asamblea celebrada con formalidades especiales, adoptar un régimen distinto de propiedad de la tierra, pasando a una forma comunitaria sujeta a las reglas que sobre la comunidad señala la legislación agraria; cuando existen ejidatarios en un solo número de veinte inconformes con la conversión, éstos podrán mantenerse como ejido.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 10, 23 fracción XIII, 24 al 28, 30 y 31, 98 fracción IV y 103; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º 25 fracciones I y II, incisos f), g) y j), 36 fracciones I y VIII 42 y 53 incisos i), y m).

- **Conversión de Régimen Comunal a Ejidal.-** El núcleo agrario comunal acuerda a través de una asamblea con formalidades especiales, adoptar un régimen distinto de propiedad de la tierra para pasar a una forma ejidal; cuando existan comuneros en un número mínimo de veinte inconformidades con la conversión; éstos podrán mantenerse como comunidad con las tierras que les correspondan.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 10, 23 fracción XIII, 24 al 28, 30, 31, 104 y 107; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos f), g) y j), 36 fracciones I y VIII 42, y 53 incisos i), y m).

- **Expropiación de Tierras Ejidales (Decretos).-** Acto de autoridad mediante el cual el núcleo de población ejidal titular de bienes, es privado total o parcialmente de los mismos por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 23 fracción IX, 81 a 83; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos p), III, VI, VII y XVIII, 36 fracción I, y 53 incisos b).

- **Aportación de Tierras Ejidales de Uso Común a una Sociedad.-** Acuerdo de asamblea celebrada con formalidades especiales, en la que el ejido autoriza transmitir el dominio de tierras de uso común de que es propietario a sociedades mercantiles o civiles, recibiendo a cambio, el

núcleo agrario o los ejidatarios considerados individualmente, acciones o partes sociales de la sociedad.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 23 fracción IX, 24 a 28, 30, 31, 73, 74, 75, y 125 AL 133; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos g), III, VII y XVIII, 36 fracciones I y X, 42 y 53 incisos i), j) y m).

- **Aportación de Tierras Comunales de Uso Común a una Sociedad.-** El núcleo comunal mediante asamblea celebrada con formalidades especiales, autoriza a los comuneros a transmitir el dominio de sus tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles, recibiendo a cambio una proporción sobre las acciones o partes sociales de la sociedad, en los términos del artículo 100 de la Ley Agraria.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 23 fracción IX, 24 a 28, 30, 31, 100, 107, 125 AL 133; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos g) y III, 36 fracciones I y IV, 42 y 53 incisos i), j) y m).

- **Incorporación de Tierras de Dominio Pleno al Régimen Ejidal.-** Acuerdo tomado por el núcleo ejidal en asamblea celebrada con formalidades normales, mediante el cual decide incorporar a su régimen las tierras de dominio pleno que por cualquier título hubiese adquirido, distintas a las que originalmente le fueron otorgadas por alguna acción agraria.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 9, 23 fracción XV, 24 a 27, 30, 31, 43 Y 92; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos f), g) y j), 36 fracción I, 42 y 53 incisos e), i), y m).

- **Incorporación de Tierras de Dominio Pleno a Régimen Comunal.-** Acuerdo tomado por el núcleo agrario comunal en una asamblea celebrada con formalidades normales, mediante el cual deciden incorporar a su régimen las tierras de dominio pleno que por cualquier título hubiese adquirido, distintas a las originalmente les fueron reconocidas por alguna acción agraria.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 9, 11, 23 fracción XV, 24 a 27, 30, 31, 43 Y 107 156; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos f), g) y j), 36 fracción I, 42 y 53 incisos e) y n).

- **Acuerdo de Asamblea de autorización para la Adopción de Dominio Pleno en Ejidos.-** Acuerdo de asamblea de ejidatarios celebrada con formalidades especiales, por medio de la cual se resuelve que todos o parte de los ejidatarios pueden adoptar el dominio pleno sobre sus respectivas parcelas, siempre y cuando la mayoría de éstas hayan sido delimitadas y asignadas. Una vez realizado esto, los ejidatarios solicitarán en lo individual al Registro Agrario Nacional que sus tierras sean dadas de baja de este Registro Público de la Propiedad Social, para inscribirlas en el Registro Público De la Propiedad y entrar al ámbito del derecho común.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 9, 23 fracción IX, 24 a 28, 30, 31, 81, 82 y 83; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, inciso m) y XVIII, 36 fracción I y VIII, 42 y 53 incisos i) y m).

- **Permuta de tierras Ejidales.-** Acto jurídico por el cual dos núcleos agrarios titulares de tierras de uso común, mediante asamblea celebrada con formalidades especiales, se obligan mutuamente a transmitir una determinada superficie de dichas tierras al otro ejido, quien la adquiere por este acto.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 9, 23 fracción X, 24 a 28, 30 y 31; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos f) y g) y XVIII, 36 fracción I, 42 y 53 incisos i) y m).

- **Acuerdo de asamblea de Adopción de Dominio Pleno por Colonia.-** Acuerdo tomado por la asamblea general de colonos, con las formalidades establecidas en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, a través del cual optan por concluir con el régimen jurídico que las norma y, en consecuencia, deciden adoptar el dominio pleno sobre sus tierras. Al efecto, el Registro Agrario Nacional expedirá los títulos de propiedad correspondientes, los que serán inscritos

en el Registro Público de la Propiedad rigiéndose en lo subsecuente por la legislación civil de la entidad en que se encuentren ubicados.

Su fundamento jurídico: Ley Agraria en sus artículos 135 a 138, 150 y octavo transitorio; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos t) y III, 36 fracción III, 45 y 53 incisos b) y m).

- **Adopción de Dominio Pleno sobre Parcelas (Expedición de Títulos de Propiedad).**- En virtud del acuerdo tomado por la asamblea de ejidatarios en el sentido de autorizar a todos o parte de los mismos a adoptar el dominio sobre sus respectivas parcelas, el ejidatario solicita de manera particular al Registro Agrario Nacional que sus tierras sean dadas de baja de este Registro y se le expida su título de propiedad respectivo, el cual es inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la localidad correspondiente.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 23 fracción IX, 81 a 83; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos p), III, VI, VII y XVIII, 36 fracción I, y 53 incisos b).

- **Enajenación de Parcelas.**- Es el contrato escrito otorgado ante dos testigos, mediante el cual un ejidatario o comunero se obliga a transmitir legalmente la titularidad de una parcela a otra persona con las calidades previstas por la Ley, a título gratuito u oneroso, quien la adquiere en virtud de dicho acto. En el contrato respectivo deberá constar fehacientemente la voluntad del enajenante y del adquirente, así como que se haya notificado el derecho del tanto.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 60, 80, 101, 148 152 fracción VIII; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos n), VI, VII y XVIII, 36 fracción I y X, 42 y 53 incisos b).

- **Expropiación de Parcelas.**- Es el acto de autoridad mediante el cual el ejidatario o comunero titular de bienes, es privado total o parcialmente de los mismos por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 segundo párrafo; Ley Agraria en sus artículos 93 a 97, 107 y 152 fracción VII; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos d),36 fracción I, 42 y 53 incisos f).

- **Reasignación de Parcelas.-** En virtud de la determinación de los límites que comprende el área parcelada por parte de la asamblea, dicha superficie se destinará al parcelamiento, mediante la delimitación que al interior de esa área se realice o, en su caso, se reconocerá el parcelamiento económico o de hecho. Una vez realizado esto y asignadas las parcelas, la asamblea, con el consentimiento por escrito de todos los titulares y con las mismas formalidades señaladas para la delimitación y asignación original, podrá reasignar las parcelas como consecuencia de diversas variaciones sufridas en la delimitación que al interior del área parcelada se produzcan.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 segundo párrafo; Ley Agraria en sus artículos 23 fracción VII, 24 A 28, 30, 31, 56, 58, 61, 62, 77, 100, 102, 107, 148, 149 y 152 fracciones II y IV; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos c), f) y p),VI, VII y XVIII, 36 fracciones I, IV y V, 42 y 53 incisos b), i) y m).

- **Señalamiento y Delimitación de Parcelas con Destino Específico.-** Acuerdo de asamblea celebrada con formalidades especiales, por virtud del cual señala, delimita y asigna determinadas parcelas con un destino específico, mismas que podrán ser: la parcela escolar, unidad agrícola de la mujer y la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud. Tales parcelas son parte del área irreductible del ejido; siendo inalienable, imprescriptible. e inembargables.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 segundo párrafo; Ley Agraria en sus artículos 23 fracción VII, 24 A 28, 30, 31, 44, 56, 63, 64, 70, 71, 72, 107, 148, 149 y 152 fracciones IV y VIII; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos c), f) y k),I y XVIII, 36 fracción I, 42 y 53 incisos d), i) y m).

- **Cambios de Destino de Tierras del Area Parcelada a tierras de Asentamiento Humano.-** Los ejidatarios o comuneros interesados, previo

consentimiento escrito derivado de una asamblea celebrada con formalidades especiales, acuerdan cambiar el destino de sus tierras del área parcelada, parcial o totalmente, el área del asentamiento humano, por lo que, en su caso, se procede a cancelar la inscripción de las tierras parceladas por dejar de existir. Para la localización, deslinde y fraccionamiento de la zona de urbanización y su reserva de crecimiento, se requiere la intervención de las autoridades municipales correspondientes y observar las normas técnicas establecidas por la Secretaría de Desarrollo Social.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 segundo párrafo; Ley Agraria en sus artículos 23 fracción VII, 24 a 28, 30, 31, 43, 44, 56, 63, 64, 66, 76, 77, 107, 148, 149 y 152 fracción IV; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos f), p) y u), VI y XVIII, 36 fracciones I y X, 42 y 53 incisos b), i) y m).

- **Cambio de Destino de Tierras del Area Parcelada a Tierras de Uso Común.-** Los ejidatarios o comuneros interesados, previo consentimiento escrito derivado de una asamblea celebrada con formalidades especiales, acuerdan cambiar el destino de sus tierras del área parcelada, total o parcialmente, al área de uso común, por lo que, en su caso, se procede a cancelar la inscripción de las tierras parceladas por dejar de existir.

Su fundamento jurídico: En la Ley Agraria en sus artículos 21 fracción VIII, 24 a 28, 30, 31, 43, 44, 56, 76, 76, 77, 107, 148, 149 y 152 fracción IV; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos f), p) y u), VI, VII y XVIII, 36 fracciones I y X, 42 y 53 incisos b), i) y m).

- **Permuta de Parcelas.-** Es el acto por el cual uno de los dos titulares de derechos parcelarios del mismo núcleo de población, se obliga a transmitir los derechos sobre su unidad parcelaria a la otra persona, quien la adquiere por este acto.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 segundo párrafo; Ley Agraria en su artículo 2º; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos g), b) y p), VI, VII y XVIII, 36 fracciones I y X, 42 y 53 inciso b).”

- **Expedición de Títulos de Propiedad de Dominio Pleno a Colonos.-** En virtud del acuerdo tomado por la asamblea general de colonos de optar por

adquirir el dominio pleno sobre las tierras, el colono solicita de manera particular al Registro Agrario Nacional le sea expedido su título de propiedad correspondiente, mismo que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad, rigiéndose en lo subsecuente por la legislación civil de la entidad en que se encuentre ubicada su tierra.

Su fundamento jurídico: En la Ley Agraria en su artículo octavo transitorio; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos t), III y VI, 36 fracción III, 45 y 53 inciso n) y 89; en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural en su artículo 150.

- **Inscripción de Títulos de Colonos.-** En virtud del acuerdo tomado por la asamblea general de colonos de optar por continuar sujetas al régimen de colonias agrícolas y ganaderas, los colonos solicitan al Registro Agrario Nacional les inscriba su colonia con sus respectivos títulos con el objetivo de llevar un control sobre los mismos.

Su fundamento jurídico: En la Ley Agraria en sus artículos 148, y 152 fracción VIII y octavo transitorio; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, inciso t) , 36 fracción III y 45. En la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural en su Título V.

- **Acciones de Regazo Agrario.-** Es de agregarse que también se inscriben la constitución de ejidos a través de las sentencias del Tribunal Superior Agrario que resuelven las acciones de dotación, ampliación y nuevos centros de población ejidal, al resolver los asuntos del llamado regazo agrario.

Su fundamento jurídico: Se encuentra en la Constitución en el artículo 27 Transitorio Tercero, Ley Agraria en su Transitorio Tercero, y en la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios en su Transitorio Cuarto.

V.I Ambas Instituciones Inscriben Resoluciones Judiciales

Como se afirma, tanto en el Registro Público de la Propiedad, como en el Registro Agrario Nacional se inscriben resoluciones judiciales, tal y como

se fundamentan en sus respectivas leyes y reglamentos, que a continuación transcribiré:

En el Registro Público:

Sólo se registrarán:

- I. ...
- II. **Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;** y
- III. ... (artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal).

Interpretando el artículo anterior en su fracción segunda podemos ver que se trata sobre resoluciones judiciales llevadas a cabo mediante un juicio ya sea para adquirir la titularidad de un bien inmueble o bien para que se inscriba en algún gravamen; esto también se anotará preventivamente en el Registro Público de la Propiedad tal y como lo señala el artículo 3043 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice:

“Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

- I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos;
- II. El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;
- III. Las demandas providencias para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- IV. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;
- V. Los títulos presentados en el Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;
- VI. Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852;
- VII. El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles;
- VIII. Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordene la suspensión provisional o definitiva, en relación con los bienes inscritos en el Registro Público; y

- IX. Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras leyes.”

Otra resolución judicial que se inscribe en el Registro Público es la que proviene de un juicio de Inmatriculación Judicial, cuando un inmueble carece de antecedentes registrales, y únicamente se tiene la posesión del inmueble. El interesado en la Inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante la resolución judicial o resolución administrativa.

“La Inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita u certificado que acredite que el bien de que se trate no esta inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.” (Artículo 3046 del Código Civil para el D.F.).

El Director del Registro Público podrá allegarse información de otras autoridades administrativas.

El interesado en la Inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, en los términos de las disposiciones siguientes:

- I. La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:
 - a) Mediante información de dominio; y
 - b) Mediante información posesoria; y
- II. ...” (artículo 3046 del Código Civil del DF.).

En los folios se practicarán los siguientes asientos:

- I. Notas de presentación;
- II. Anotaciones preventivas;
- III. Inscripciones; y
- IV. Cancelaciones. (artículo 39 Reglamento del Registro Público de la Propiedad del DF.).

El Licenciado Jorge Mario Magallón Ibarra, opina al respecto: “Los efectos de las anotaciones preventivas perjudicará a cualquier adquirente de la

finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella.

Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo valer ante el juez competente.”⁸⁷

En el Registro Agrario Nacional:

También se inscriben resoluciones judiciales o sentencias que son emitidas por autoridades judiciales o administrativas en las que se reconocen, crean modifican, extinguen o ratifican derechos ejidales o comunales, y en general en materia agraria.

La inmatriculación judicial en el Registro Público de la Propiedad, y por analogía con el Registro Agrario Nacional, esta última institución lleva a cabo juicios que tengan en posesión tierras ejidales durante un periodo de cinco años, llevándose dichos juicios ante el Tribunal Agrario.

Quien hubiere poseído tierras ejidales, en concepto de titular de derechos de ejidatario, que no sean las destinadas al asentamiento humano ni se trate de bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública durante un período de cinco años, si la posesión es de buena fe, o de diez si fuera de mala fe, adquirirá sobre dichas tierras los mismos derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela.

El poseedor podrá acudir ante el Tribunal Agrario para que, previa audiencia de los interesados, del comisariado ejidal y de los colindantes, en la vía de jurisdicción voluntaria o mediante el desahogo del juicio correspondiente, emita resolución sobre la adquisición de los derechos sobre la parcela o tierras de que se trate, lo que se comunicará al Registro Agrario Nacional, para que este expida de inmediato el certificado correspondiente.

La demanda presentada por cualquier interesado ante el Tribunal Agrario o la denuncia ante el Ministerio Público por despojo, interrumpirá el plazo a que se refiere el primer párrafo de este artículo hasta que se dicte resolución definitiva. (artículo 48 Ley Agraria).

⁸⁷ Cfr. MAGALLON IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. Edit. Porrúa México, 1990. Pags. 671 y 673.

Deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional:

- I. Todas las resoluciones judiciales o administrativas que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos ejidales o comunales; ... (artículo 152-I, Ley Agraria).

Las delegaciones tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Ejercer la función registral mediante la calificación, inscripción y la certificación de los asientos de los actos y documentos objeto de registro;
- II. Inscribir los siguientes actos y documentos:

a). Las resoluciones judiciales o administrativas a través de las cuales se constituya, modifiquen o extingan los núcleos agrarios; ... (artículo 25-I, II inciso a) R.I.R.A.N.).

Son documentos idóneos para acreditar los actos jurídicos que conforme a la Ley y a este Reglamento deban registrarse en los folios agrarios:

a). Las resoluciones judiciales o administrativas, que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos ejidales o comunales; ...

g). Las resoluciones por la que se declare la existencia de terrenos nacionales, así como sus posteriores modificaciones;

h). Las resoluciones por las que se constituya, modifique o extinga el régimen de las colonias agrícolas o ganaderas, así como las actas de asamblea por las que se modifique o extinga dicho régimen; (artículo 53 inciso a), g), h). R.I.R.A.N.).

Entre otros actos, se destacan los siguientes actos jurídicos que define Joaquín Contreras Cantú⁸⁸:

- **División de Parcelas por su Sentencia Judicial.**- Los Tribunales Agrarios a través de una resolución ordenan dividir una parcela en dos o más partes.

⁸⁸ Cfr. CONTRERAS CANTU, Joaquín. Op. Cit. Págs. 305, 306 y 312.

Su fundamento jurídico: En la Ley Agraria en su artículo 152 fracción I; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25, 36, 4.2 y 53

- **División de Derechos de Uso Común por Sentencia Judicial.-** Los Tribunales Agrarios, a través de una resolución, ordenan dividir un derecho sobre las tierras de uso común en dos o más partes.

Su fundamento jurídico: En la Ley Agraria en su artículo 152 fracción I, 24 a 28; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I, II incisos a) y p), VI, VII y XVIII, 42 y 53 incisos a) y b).

El reconocimiento de comunidades a través de las sentencias de los Tribunales Unitarios Agrarios, al resolver la acción de reconocimiento y titulación de los bienes comunales, cuyo fundamento jurídico esta en la Constitución en el artículo 27 transitorio tercero, Ley Agraria Transitorio Tercero, Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios Transitorio Cuarto.

V.I.1 Ambas Instituciones llevan el Control de Constitución de Sociedades

En el Registro Público de la Propiedad:

Las Sociedades Civiles son personas morales tal como lo establece el artículo 25 fracción III del Código de Comercio, el cual dice:

“Son personas morales:

...III. Las sociedades civiles o mercantiles; ...”

Se encuentra regulado en los artículos 2688 al 2735 del Código Civil para el Distrito Federal.

En el artículo 2688 nos da una definición que dice: “Por el contrato de sociedad, los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderante económico, pero que no constituya una especulación comercial.”

El artículo 2693 señala lo que debe contener el contrato de sociedad, que dice lo siguiente:

“El contrato de Sociedad debe contener:

- I. Los nombres y apellidos de los otorgantes que son capaces de obligarse;
- II. La razón social;
- III. El objeto de la sociedad, y
- IV. El importe del capital social y a la aportación con que cada socio debe contribuir.”

En pocas palabras la Sociedad Civil es una persona moral, la cual trae como consecuencia, el que tenga nombre, domicilio, nacionalidad, patrimonio, etc, etc; en cuanto a la duración la podemos ver señalada en el artículo 2721 del Código Civil para el Distrito Federal que dice: “Pasado el término por el cual fue constituida la sociedad, si ésta continua funcionando, se entenderá prorrogada su duración por el tiempo indeterminado, sin necesidad de nueva escritura social, y su existencia puede demostrarse por todos los medios de prueba:”

Otra cosa muy importante, “el contrato de sociedad debe inscribirse en el Registro de sociedades civiles para que produzca efectos contra terceros. (Artículo 2694 Código Civil para el D.F.).

También para la disolución de la sociedad, y se quiera darle publicidad a dicha disolución para surta efectos contra terceros, es necesario se haga constar en el registro de sociedades; este punto viene mencionado en el artículo 2720 del Código Civil para el Distrito Federal, que habla en cuanto a la disolución de la sociedad.

Es importante señalar que “Las Sociedades de naturaleza Civil, que tomen la forma de las sociedades Mercantiles, quedan sujetas al Código de Comercio.” (Artículo 2695 Código Civil para el D.F.).

En el Código Civil para el Distrito Federal, en su capítulo Quinto del Registro de Personas Morales, habla precisamente de su inscripción, y a continuación mencionaré los siguientes artículos:

En los folios de personas morales se inscribirán.

- V. Los instrumentos por los que se constituyan, reformen o disuelvan las sociedades o asociaciones civiles y sus estatutos;
- VI. Los instrumentos que contenga la protocolización de los estatutos de asociaciones y sociedades extranjeras de carácter civil y de sus reformas, previa autorización en los términos de los artículos 17 y 17-A de la Ley de Inversión Extranjera; y
- VII. Las instituciones, fundaciones y asociaciones de asistencia privada. (artículo 3071 del Código Civil para el D.F.).

Las inscripciones referentes a la constitución de personas morales, deberán contener los datos siguientes:

- I. El nombre de los otorgantes;
- II. La razón social o denominación;
- III. El objeto, duración y domicilio;
- IV. El capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio deba contribuir;
- V. La manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso;
- VI. El nombre de los administradores y las facultades que se les otorguen;
- VII. El carácter de los socios y su responsabilidad ilimitada cuando la tuvieren; y
- VIII. La fecha y firma del registrador. (artículo 3072 del Código Civil para el D.F.).

Las demás inscripciones que se practiquen en los folios de las personas morales, expresarán los datos esenciales del acto o contrato según resulten del título respectivo. (Artículo 3073 del Código Civil para el D.F.).

En el Registro Agrario Nacional:

Para referirnos a las Sociedades Civiles funcionando en materia agraria, primero debemos de partir de la definición que nos da el artículo 2688 del Código Civil que hemos venido utilizando, y que dice: "Por contrato de Sociedad, los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus

esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderante económico, pero que no constituya una especulación comercial.” Y ahora remitámonos a lo que establece el artículo 126 en su fracción segunda de la Ley Agraria, que dice:”Las sociedades mercantiles o civiles no podrán tener en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la equivalente a veinticinco veces los límites de la pequeña propiedad individual y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

I...

II. Su objeto social deberá limitarse a la producción, transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales y a los demás actos accesorios necesarios para el cumplimiento de dicho objeto;

“... con lo cual automáticamente se hace caer a la Sociedad Civil en una prohibición de su propia Ley de origen.

Conclusión de lo anterior: Las Sociedades Civiles no podrán actuar lícitamente en el campo, pues contravendrán la limitación que les impone el citado artículo 2688 del Código Civil:”⁸⁹

Efectivamente las Sociedades Civiles no tienen lugar en el derecho agrario, pues hasta hoy no existe una sola en el Registro Agrario Nacional, por lo tanto es una figura inconstitucional por que no se menciona en la fracción IV del artículo 27 Constitucional.

A partir de la reforma sufrida por el artículo 27 Constitucional y muy especialmente en la fracción IV; nace de manera legal y de hecho la relación entre el Derecho Mercantil y el Derecho Agrario, y es legal por que se encuentra establecido en la legislación que nos ocupa en materia agraria; y de hecho por que las transacciones que efectúan son plenamente comerciales, tales como Compraventa, el Arrendamiento de Tierras, etc, etc.

El la fracción IV del artículo 27 Constitucional, y de los artículo 125 a 133 de la Ley Agraria, las sociedades mercantiles o civiles propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales que se constituyan, no podrán tener en propiedad tierras rústicas en mayor extensión que el equivalente a veinticinco

⁸⁹ GARCIA VILLALOBOS, Ricardo. Las Sociedades Civiles y Mercantiles en el Campo Mexicano. “Revista de los Tribunales Agrarios. N.12, año IV. Mayo-Agosto. México. 1996. Pág. 91.

veces los límites de la pequeña propiedad individual y cumplir con los requisitos que en la Ley Agraria se establecen.

Se considera pequeña propiedad agrícola, la superficie de tierras agrícolas de riego o humedad de primera que no exceda los siguientes límites o sus equivalencias en otras clases de tierras:

- I. 100 hectáreas si se destina a cultivos distintos a los señalados en las fracciones I y II de este artículo;
- II. 150 hectáreas si se destina a cultivo de algodón;
- III. hectáreas si se destina a cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

El objeto de las sociedades mencionadas, deberá limitarse a la producción, transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales y a los demás actos necesarios para el cumplimiento de dicho objetivo y transcribir en sus estatutos lo dispuesto por el artículo 126 de la Ley Agraria.

Es pertinente recordar que en términos de lo dispuesto por el **artículo 1º fracción VI de la Ley General de sociedades mercantiles y civiles**, se exige que previamente se encuentren inscritas en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la localidad de que se trate, por constituir dichos registros los que por disposición de los Códigos Civiles y el Código de Comercio, respectivamente, se inscriben para efectos contra terceros (como en este caso resulta ser el Registro Agrario Nacional), las transmisiones de propiedad, como para la constitución de las sociedades mercantiles o civiles y sus modificaciones.

Por su parte, en este organismo se inscriben los siguientes actos jurídicos que en forma atinada define Joaquín Contreras Cantú⁹⁰:

- **Aportación de Tierras de Uso Común a una Sociedad.**- El núcleo de población constituido en asamblea celebrada con formalidades especiales autoriza a los ejidatarios o comuneros para que aporten sus tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles, recibiendo a cambio una

⁹⁰ Cf7r. CONTRERAS CANTU, Joaquín. Op. Cit. Págs. 309, 348 a 373.

proporción sobre las acciones o partes sociales de la sociedad, en los términos de Ley.

Su fundamento jurídico: En la Ley Agraria en sus artículos 21 fracción VIII, 24 a 28, 30, 31, 43, 44, 56, 76, 77, 107, 148, 149 y 152 fracción IV; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos f), p) y u), VI, VII y XVIII, 36 fracciones I y X, 42 y 53 incisos b), i) y m).

- **Inscripción del Acta Constitutiva de la Unión de Ejidos.-** Expresión de la voluntad de un ejido de unirse a otro u otros para el objeto de coordinar actividades productivas, otorgarse asistencia mutua, comercializar sus productos o realizar otras actividades no prohibidas por la Ley.

Su fundamento jurídico: En la Ley Agraria en su artículo 50, 108 y 109; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 19 fracciones I, III y IX, 25 fracción II inciso q), III y VI, 36 fracción VII, 43 y 53 inciso l).

- **Aportación de Tierras de Uso Común a una Sociedad.-** El núcleo de población constituido en asamblea celebrada con formalidades especiales autoriza a los ejidatarios o comuneros para que aporten sus tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles, recibiendo a cambio una proporción sobre las acciones o partes sociales de la sociedad, en los términos de Ley.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII, párrafo cuarto; Ley Agraria en sus artículos 23 fracción IX, 24 a 28, 30, 31, 73 a 75, 100, 107 y 125 a 133.; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º, 25 fracciones I y II, incisos f), g), III, VII Y XVIII; 36 fracciones I, VI y X 43 y 53 incisos i), j) y m).

- **Modificación de Estatutos de la Unión de Ejidos.-** Es el acto jurídico por medio del cual se da por terminado el contrato social.

Su fundamento se encuentra en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º; 36 fracción VII; 43 y 53 inciso l).

- **Inscripción del Acta Constitutiva de la Unión de Comunidades.-** Es la expresión de la voluntad de una comunidad de unirse a otra u otras con el

objeto de coordinar actividades productivas, otorgarse asistencia mutua, comercializar sus productos o realizar otras actividades no prohibidas por la Ley.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 50. 108 y 109; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º; 19 fracciones I y III, inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso l).

.Modificación de Estatutos de la Unión de Comunidades.- Es el acuerdo retomado por los delegados mediante asamblea que cambia algún aspecto de los estatutos por considerarlo conveniente para su organización.

Su fundamento jurídico: En el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º; 25 fracción II, inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso l).

.Otras modificaciones de la Unión de Comunidades.- Es el acuerdo tomado por los delegados mediante asamblea que modifican inscripciones previas.

Su fundamento jurídico: En el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º; 25 fracción II, inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso l).

- **Inscripción del Acta Constitutiva de la Asociación Rural de Interés Colectivo.-** Es la expresión de la voluntad de asociarse en ejidos, comunidades, unión de ejidos o comunidades, sociedades de producción rural o uniones de éstas, con el objeto de lograr la integración de los recursos humanos, naturales, técnicos y financieros para el establecimiento de industrias, aprovechamientos, sistemas de comercialización y cualquier otra actividad económica.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 50. 108, 109 y 110; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º; 19 fracciones I y III, inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso l).

- **Modificaciones de Estatutos de la Asociación Rural de Interés Colectivo.-** Es el acuerdo tomado por los delegados mediante asamblea

que cambia algún aspecto de los estatutos por consideración conveniente para su organización.

Su fundamento jurídico: En el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4°; 25 fracción II, inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso I).

- **Otras Modificaciones de la Asociación Rural de interés Colectivo.-** Es el acuerdo tomado por los delegados de la Asociación mediante asamblea que modifican inscripciones previas.

Su fundamento jurídico: En el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4°; 25 fracción II, inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso I).

- **Liquidación de la Asociación Rural de Interés Colectivo.-** Acto jurídico por medio del cual se da por terminado el contrato social.

Su fundamento jurídico: En el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4°; 36 fracción VII; 43 y 53 inciso I).

- **Inscripción del Acta Constitutiva de la Sociedad de Producción Rural.-** Es la expresión de la voluntad de dos o más personas físicas que tengan la característica personal de ser productores rurales, con el objeto de realizar actividades productivas.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 108, 111 y 112; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4°; 19 fracciones I y III, inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso I).

- **Modificaciones de Estatutos de la Sociedad de Producción Ruaral.-** Es el acuerdo tomado por los delegados mediante asamblea que cambia algún aspecto de los estatutos por considerarlo conveniente para su organización.

Su fundamento jurídico: En el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4°; 25 fracción II, inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso I).

- **Otras Modificaciones de la Sociedad de Producción Rural.-** Es el acuerdo tomado por los delegados de la sociedad mediante asamblea que modifica inscripciones previas.

Su fundamento jurídico: En el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º; 25 fracción II, inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso I).

- **Liquidación de la Sociedad de Producción Rural.-** Es el acto jurídico por medio del cual se da por terminado el contrato social.

Su fundamento jurídico: En el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º; 36 fracción VII; 43 y 53 inciso I).

- **Inscripción del Acta Constitutiva de la Unión de Sociedades de Producción Rural.-** Es la expresión de la voluntad de una sociedad de producción rural de unirse a otra u otras con el objeto de coordinar actividades productivas, otorgarse asistencia mutua, comercializar sus productos o realizar otras actividades no prohibidas por la Ley.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracción VII; Ley Agraria en sus artículos 108, 109 y 112; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º; 19 fracciones I y III, inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso I).

- **Modificación de Estatutos de la Unión de Sociedades de Producción Rural.-** Es el acuerdo tomado por los delegados mediante asamblea que cambia algún aspecto de los estatutos por considerarlo conveniente para su organización.

Su fundamento jurídico: En el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º; 25 fracción II, inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso I).

- **Otras Modificaciones de la Unión de Sociedades de Producción Rural.-** Es el acuerdo tomado por los delegados de la unión mediante asamblea que modifica inscripciones previas.

Su fundamento jurídico: En el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º; 25 fracción II, inciso q); 36 fracción VII; 43 y 53 inciso l).

- **Inscripción del Acta Constitutiva de Sociedades Civiles y Mercantiles Propietarias de Tierras Agrícolas o Ganaderas.**-Es la expresión de la voluntad de dos o más personas físicas o morales de constituir una sociedad mercantil o civil, cuyo objeto será la explotación de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, teniendo en propiedad tierras que no rebasen los límites establecidos por la Ley.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracciones IV, XV y XVII; Ley Agraria en sus artículos 75, 100, 125 a133. 152 fracción VI, 155 fracciones I y II; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º; 19 fracción X; 21 fracción VI; 36 fracción VI; 43, 49 fracciones I, II, III, IV y V y 53 incisos j) y k).

- **Modificación al Contrato Social de Sociedades Civiles y Mercantiles Propietarias de Tierras Agrícolas o Ganaderas.**- Es el acuerdo de asamblea de socios convocada y celebrada conforme a lo señalado por los estatutos.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracciones IV, XV y XVII ; Ley Agraria en sus artículos 152 fracción VI, 155 fracciones I y II y 156; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º; 19 fracción X; 21 fracción VI; 36 fracción VI; 43; 49 fracciones I, II, III, IV y V y 53 incisos j) y k).

- **Liquidación de las Sociedades Civiles y Mercantiles Propietarias de Tierras Agrícolas o Ganaderas.**- Es la expresión de la voluntad de los socios de liquidar la sociedad.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracciones IV, XV y XVII; Ley Agraria en sus artículos 125 a 134, 152 fracción VI, 155 fracciones I y II y 156; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º; 36 fracción VI; 43; 49 fracciones I, II, III, IV y V y 53 inciso j).

- **Inscripción de Individuos Tenedores de Acciones o Partes Sociales de Sociedades Mercantiles Propietarias de Tierras Agrícolas o**

Ganaderas.- Es la expresión de la voluntad de los socios de una sociedad mercantil propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales de emitir cierto número de acciones o partes sociales serie "T", a personas físicas.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracciones IV, XV y XVII; Ley Agraria en sus artículos 125 a 133, 152 fracción VI, 155 fracciones I y II y 156; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 36 fracción VI; 43; 49 fracciones III, IV y V y 53 inciso k).

- **Inscripción de Predios de Origen Particular Adquiridos por Sociedades Mercantiles Propietarias de Tierras Agrícolas o Ganaderas.**-Contrato de compraventa o de aportación por el cual el representante de la sociedad adquiere a nombre de la sociedad, la propiedad de predios agrícolas, ganaderos o forestales.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracciones IV, XV y XVII; Ley Agraria en sus artículos 125 a 133, 152 fracción VI, 155 fracciones I y II y 156; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 21 fracción VI; 36 fracción VI; 43; 49 fracciones II y V y 53 inciso j).

- **Inscripción de Predios de Tierras de Uso Común De Sociedades Civiles y Mercantiles Propietarias de Tierras Agrícolas o Ganaderas.**- Es el acuerdo de la voluntad de los socios de la sociedad por medio del cual incorporan al capital de la sociedad, tierras de uso común que son aportadas por un ejido o comunidad.

Su fundamento jurídico: En la Constitución en su artículo 27 fracciones IV, XV y XVII; Ley Agraria en sus artículos 75,100, 125 a133. 152 fracción VI, 155 fracciones I y II; en el Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional en sus artículos 4º; 19 fracción X; 21 fracción VI; 36 fracción VI; 43; 49 fracciones II y V y 53 inciso j).”⁹⁰

⁹⁰ Cfr. CONTRERAS CANTU, Joaquín. Op. Cit. Págs. 309, 348 a 373.

V.1.2 Ambas Instituciones Coinciden en la Expedición de la Certificación de los Actos que se Inscriben.

En el Registro Público de la Propiedad:

Para que se pueda dar la función de expedición de la certificación de los actos, se deben éstos inscribir en el Registro Público de la Propiedad para que se le de publicidad a los mismos; tal y como lo señala el artículo 88 del Reglamento Interior del propio Registro, que dice: “Los asientos del Registro son Públicos.”

Para consultar algún trámite el público solicitante, la Dirección General de esta Institución Registral, determinará las áreas y horas de acceso, para consulta y trámite tal y como lo señala el artículo 89 del mencionado Reglamento Interno que señala: “La Dirección General determinará las áreas y horas al público para consulta y trámite”.

Se expedirán copias certificadas de los asientos que obren en el Registro Público. En el artículo 90 del Reglamento de la Institución en cita, señala: “Se expedirá, previa solicitud, información certificada, completa o en lo conducente de los asientos que obren en el Registro Público”.

También podrán expedirse certificaciones de existencia o inexistencias de asientos de cualquier clase.”

De lo anterior podemos desglosar el interés, llámese del titular o de un tercero, que se quiera enterar si en determinado inmueble existen gravámenes.

También se puede solicitar copias certificadas del folio real perteneciente a un inmueble determinado, lo cual también funge como documento idóneo para probar desde dos puntos de vista, el primero es ver si efectivamente determinada persona es titular del inmueble, y el segundo punto de vista es ver si tiene gravámenes dicho inmueble; por supuesto todo esto viene por escrito y directamente del asiento inscrito en el folio.

Cuando se solicite algún certificado de libertad de gravamen, los gravámenes que existan se pondrán a la vista, así lo señala el artículo 92 del Reglamento en cita que dice: Las certificaciones sobre existencia de gravámenes o cualquier otro asiento, se harán con vista de todos los antecedentes por el término solicitado.

Si se solicita expresamente en las certificaciones, en cuanto a la inexistencia o cancelación de un asiento registral, se hará mención únicamente de los cancelados, y no de los que si existen como gravamen; así lo señala el artículo 93 del Reglamento en cita que dice: “En las certificaciones que se soliciten, para hacer constar la existencia de asientos en el Registro Público, sólo se hará mención de los cancelados cuando así se solicite expresamente.”

Si alguna autoridad que solicite por medio de un oficio alguna certificación, pero que no aclare de que tipo, o que no ponga los datos correctos del asiento en el que se debe versar el certificado, éste se suspenderá y se le notificará por medio de boletín registral si se tratará del interesado solicitante, y si se tratará de las autoridades solicitantes, se les notificará por medio de un oficio a la autoridad correspondiente, se hace esta notificación por motivo de que aclare sus datos; así lo señala el artículo 94 del Reglamento que tratamos, el cual dice: “Cuando las solicitudes de los interesados o los mandamientos de la autoridad no expresen con claridad o precisión la especie de certificación que se trata de obtener, los bienes, personas o períodos a que debe referirse y, en su caso, los datos del asiento sobre cuyos contenidos debe versar el certificado, se suspenderá el trámite de las solicitudes o requerimientos referidos, notificándolo por medio de la sección de la Gaceta relativa al boletín registral y a las autoridades por oficio a fin de que produzcan las aclaraciones que el caso requiera.”

Cuando se solicite un certificado referente a una sola finca éste se expedirá a más tardar el tercer día de aquél en que se haya presentado; así lo señala el artículo 95 del Reglamento que tratamos, el cual dice: “Cuando los certificados que se soliciten del Registro Público se refieran a una sola finca o derecho inscrito, se expedirán a más tardar el tercer día de aquél en que se haya presentado la solicitud. En los demás casos, el plazo para la expedición no podrá exceder de cinco días hábiles.”

No hay que olvidar que existe otro Certificado que expide el Registro Público, como es: Certificado de no Propiedad, el cual también consiste en dar información a quien lo solicite, si existe o no un bien a nombre del interesado en el sentido de que éste que requiera de algún crédito para adquirir una casa de interés social, llámese INFONAVIT, haciendo la aclaración de que si existiera a nombre de dicho interesado, algún bien inmueble, éste no podría adquirir otro bien ya que INFONAVIT le da crédito a quien tiene necesidad de vivienda, esa es la principal función del famoso Certificado de no Propiedad.

En el Registro Agrario Nacional:

En esta institución también se expiden copias certificadas de las inscripciones de los asientos que se inscriben, tal y como lo señala el artículo 151 de la Ley Agraria que dice: “El Registro Agrario Nacional será público y cualquier persona podrá obtener información sobre sus asientos e inscripciones y obtener a su costa las copias que solicite.”

También se expiden copias certificadas de planos que obran en poder del Registro Agrario Nacional, así también en dicho Registro se inscriben los mencionados planos, como lo señala el artículo 152 fracción IV y V de la Ley Agraria, que dice:

“Deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional:

...IV. Los planos y delimitación de tierras a que se refiere el artículo 56 de esta Ley.

V. Los planos y documentos relativos al catastro y censos rurales; ...

La función registral se llevará a cabo mediante las actividades de calificación, inscripción y certificación de los actos y documentos en los que conste las operaciones relativas a la propiedad ejidal y comunal; a los terrenos nacionales y denunciados como baldíos; a las colonias agrícolas y ganaderas; a las sociedades rurales; a las sociedades mercantiles o civiles propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, así como las relacionadas con la organización social y económica de los núcleos agrarios.(artículo 4º R.I.R.A.N.).

Las delegaciones tiene atribuciones de diferente índole, pero en este caso cuando hablamos de certificados, éste revisa, valida, certifica y actualiza los planos internos de los ejidos. Tal como lo señala el artículo 25 fracción XVIII del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional.

V.I3 Métodos de Investigación.

Los métodos que ambas Instituciones utilizan para realizar su función registral, son por medio de Folios.

En el Registro Agrario Nacional se utilizaron dichos Folios a partir de 1992 cuando se transforma el Registro Agrario Nacional en Órgano Desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria.

En cuanto al Registro Público de la Propiedad se empezaron a usar los mencionados Folios a partir de la Reforma del Código Civil de 1979, cuando se modernizaron totalmente sus funciones, creándose nuevos sistemas inscriptorios a través de medios de computación electrónica. Es ahí donde cambia totalmente la estructura de dicha institución.

CONCLUSIONES

1.- El antecedente más remoto que podemos encontrar del Registro Público de la propiedad, es el de las Leyes de Indias, dictado en 1503, en donde se ordena a los escribanos, inscribieran en un libro de Protocolo datos de los actos jurídicos que se realizaban; estos escribanos tenían la guarda y custodia de los mencionados Protocolos.

2.- Se realizó un anteproyecto del Código Civil, y durante el gobierno de Don Benito Juárez en 1871, se expidió un Reglamento del Código Civil en el que se ordenaba el quehacer registral y se instaurara una oficina denominada "Registro de la Propiedad".

3- Fue en 1884 presentando la necesidad de una oficina registral en la población donde hubiera un Tribunal de Primera Instancia; fue con el Código Civil de 1928 donde se prevén disposiciones del Código Civil anterior y su Reglamento; cabe hacer mención que hubo reforma al Código Civil en el año 2001, en su Título Segundo y cuyo artículo reformado es el 2999; ya se establecía desde entonces el Sistema Declarativo y el Principio de Publicidad.

4.- El antecedente más remoto del Registro Agrario Nacional, lo encontramos en la Ley Sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos del 26 de marzo de 1894, durante el Gobierno de Porfirio Díaz. Los títulos de terrenos rústicos eran expedidos por la Secretaría de Fomento, quien se encargaba de revisar y administrar llenando ciertos requisitos para la adquisición de un terreno según su Naturaleza Jurídica del mismo.

5.- Posteriormente se crearon otras leyes en las que se establecía muchos requisitos para que las gentes del campo pudieran adquirir o inscribir sus tierras; la Ley Reglamentaria de 1927 ya existía el Comisariado Ejidal. Con el Reglamento de la Comisión Nacional Agraria se llevaba a cabo una sección estadística en la que las anotaciones se hacían por tarjetas de pueblos, de resoluciones, e.t.c. , para que rindieran informes lo más rápido posible; en 1928 se llevó a cabo el primer intento del Reglamento del Registro Agrario Nacional bajo la comisión Nacional Agraria. En este Reglamento se decía que la inscripción en el Registro Agrario Nacional hacía prueba plena en juicio o fuera de él, es decir, que su inscripción tenía efectos Constitutivos de Derecho.

6.-Dentro de la Estructura Administrativa de las autoridades agrarias durante la etapa de la Reforma Agraria, el Registro Agrario Nacional fue de

adscripción directa de estas autoridades y hasta 1991 de la Secretaría de la Reforma Agraria y a partir de las reformas al artículo 27 Constitucional publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 6 de enero de 1992 y con la publicación de la Ley Agraria el 26 de febrero del mismo año se establece el funcionamiento del Registro Agrario Nacional como un Órgano Administrativo Desconcentrado de esta Secretaría de Estado.

7.- Atendiendo el Concepto, Naturaleza Jurídica y la Estructura de ambas Instituciones registrales, concluimos que Registro significa en términos generales, “ el lugar donde se anota o se inscriben los actos jurídicos para que surta efectos ante terceros”.

8.- El Registro Público de la Propiedad y de Comercio depende de un Gobierno Central; y el Registro Agrario Nacional es un Órgano Desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria

9.- Ambas Instituciones manejan el sistema Declarativo, es decir se les da publicidad a los actos jurídicos que se inscriben, y así surtir efectos ante a terceros.

10.- Ambas Instituciones se sustentan de Principios Registrales que les da formalidad a todos los actos jurídicos que se inscriban.

11.- Ambas Instituciones manejan su estructura fundamental, es decir, legal, por lo que se le da un perfecto funcionamiento y organización en el momento de su inscripción, ya que su inscripción siempre se deberá basar conforme a derecho.

12.- En cuanto al Marco Jurídico tanto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio las leyes que se manejan son las siguientes: “Código Civil para el Distrito Federal,

13.- Ambas Instituciones cuentan con su Reglamento Interno.

14.- En cuanto al Registro Agrario Nacional, se maneja el Marco Jurídico, concretamente en el artículo 27 Constitucional, el cual es la base fundamental del Derecho Agrario; la otra es la Ley Agraria la cual es reglamentaria del artículo 27 Constitucional en materia Agraria y de observancia general en toda la República; otro fundamento es su Reglamento Interno, que maneja todo lo

relacionado a las funciones registrales de los Actos Jurídicos que ahí se inscriben.

15.- Al hablar de las Principales funciones Registrales relacionadas con los Actos Jurídicos de ambas Instituciones Registrales, concuerdan precisamente aquí donde se habla en forma específica en el tipo de actos jurídicos que se inscriben en ambos Registros.

16.- Del Análisis Comparativo de lo Actos Jurídicos Inscribibles en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y del Registro Agrario Nacional, concluimos que en dichas Instituciones se inscriben los Traslados de Dominio de la Propiedad Inmueble, en el primero de carácter Rústico y Urbano, Pública y Privada, Federal, Estatal y Municipal; y en el segundo se inscriben los traslados de la Propiedad Inmueble Rustica de la Propiedad Social, Ejidos y Comunidades; la Propiedad Inmueble Rustica de la Propiedad de las Colonias Agrícolas, Ganaderas y Agropecuarias; la Propiedad Rustica de Terrenos Nacionales y Baldíos y la Propiedad Rustica de Pequeños Propietarios

17.- Asimismo ambas Instituciones inscriben Resoluciones Judiciales, el Control de Constitución de Sociedades, y también Expiden Constancias y Certificaciones de los Actos Jurídicos que se registran.

18.- Ambas Instituciones Registrales tienen efectos Declarativos y no Constitutivos de Derecho, pues los derechos provienen del Acto Jurídico que se Inscribe y no de la Inscripción en sí misma considerada, ya que las funciones de ambas Instituciones registrales, es el de dar publicidad a los Actos Jurídicos que se Inscriben, para que surtan efecto ante terceros; pero no pierden su validez si éstos Actos Jurídicos no se inscriben, por que basta que los contratantes sepan del acto o negocio que están celebrando, para así surtir efectos entre dichos contratantes o mejor dicho entre ellos mismos. No obstante lo anterior, algunas inscripciones en el Registro Agrario Nacional sí tienen efectos Constitutivos de derechos como lo establecen los artículos 68, 80. 91 y 92 de la Ley Agraria.

BIBLIOGRAFIA

Libros:

1. Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Registral. Edit. Porrúa. Décima Edición. México 1988.
2. Castro Marroquín, Martín. Derecho de Registro. Edit. Porrúa. México 1962.
3. Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Edit. Porrúa. México 1979.
4. Contreras Cantú Joaquín. El Registro Público de la Propiedad Social en México. Centro de Investigación de Estudios Superiores en Antropología Social. SEP-CONACYT.
5. Chávez Padrón, Martha. Derecho Agrario en México. Edit. Porrúa. México 1999. El Proceso Social Agrario. Séptima Edición. Edit. Porrúa. México 1999
6. Favila, Manuel. Cinco Siglos de Legislación Agraria, 1493-1940. Edit. SRA-CEHAM. México 1981.
7. García Roque. Sinónimos Castellanos. Edit. Spina. Argentina, 1967.
8. Magallón Ibarra, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil. Edit. Porrúa. México 1990.
9. Medina Cervantes, José Ramón. Derecho Agrario. Edit. HARLA. México 1987.
10. Mendieta y Nuñez, Lucio. El Problema Agrario de México. Edit. Porrúa. México 1985.
11. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Derecho Registral. Quinta Edición. Edit. Porrúa. México 1995.

12. Roca Sastre, Ramón. Instituciones de Derecho Hipotecario. Tomo I. Segunda Edición.

13. Rodríguez y de Miguel, Juan N. Hispano Mexicanas, Código General Compresivo de la Leyes Generales Útiles y Vivas de las Siete Partidas, recopilación novísima, Ley de Indias, autos y providencias conocidas por Monte Mayor y Beleña, cédulas posteriores hasta el año de 1820. Tomo II.

Legislación:

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su Artículo 27, Editorial Porrúa, 141ª. Edición. México 2002.
2. Marco Legal Agrario. Procuraduría Agraria. Año 1997.
3. Agenda Civil del Distrito Federal. Editorial "Ediciones Fiscales ISEF". Tercera Edición. Enero 2002.
4. Agenda Mercantil. Editorial "Ediciones Fiscales ISEF". Novena Edición

Tesis de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

- I. AGRARIO. REGISTRO AGRARIO NACIONAL. SUS INSCRIPCIONES NO CONSTITUYEN PRUEBA UNICA PARA ACREDITAR EL DERECHO SOBRE DETERMINADOS BIENES. Genealogía: Informe 1979. Segunda parte, Segunda Sala, Cuarta Tesis relacionada con la Jurisprudencia 87, pág. 176. Amparo en Revisión 3009/77. Ramón Nava Jiménez. II de enero de 1979. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos del Río Rodríguez
- II. AGRARIO. SUCESORES, DESIGNACION DE LA FALTA DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL. Primer Tribunal Colegiado en materia Civil y de Trabajo del Segundo Circuito. Amparo Directo 436/94. Isabel Pérez López, 20 de septiembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador

- Bravo Gómez. Secretaria: Julieta Ma. Elena Anguas Carrasco. Tomo XV-II- febrero 1995, Tesis II, 1°.C.T.89 A. Pág. 194.
- III.** CESION DE DERECHOS AGRARIOS, NOTIFICACION AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, COMO REQUISITO DE VALIDEZ DE LA. Primer Tribunal Colegiado en materia Administrativa y de Trabajo del séptimo Circuito. Amparo Directo 1531/97. Ignacio Jiménez Sánchez. 4 de febrero de 1999. Unanimidad de votos, Ponente: Manuel Francisco Reynaud Carús. Secretaria: Aída García Franco. Tomo: IX, abril de 1999. Tesis: VII. 1°. A. T. 14 A, Pág. 504.
- IV.** COMPRAVENTA. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL, NO IMPLICA LA NULIDAD DEL CONTRATO. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL EN PRIMER CIRCUITO. Amparo Directo 796/76. Impulsora de la Habitación Popular, S. de R.L. 26 de de 1976. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Rodríguez Berganzo.
- V.** ENAJENACION DE DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACION AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL ES REQUISITO DE VALIDEZ PARA QUE EL ACTO SURTA EFECTOS ANTE TERCEROS, PERO NO AFECTA LA VALIDEZ ENTRE LOS CONTRATANTES. Segundo Tribunal Colegiado en materia administrativa del Tercer Circuito. Amparo Directo 131/ 2001. Antonio Alfaro Madrueño. 26 de febrero del 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Sergio Eduardo Alvarado Puente. Secretario: René Olvera Gamboa. Amparo Directo 374/2001. Claudio Jacobo Arias Díaz. 8 de marzo del 2002. Unanimidad de votos. Ponente Sergio Eduardo Alvarado Puente. Secretario René Olvera Gamboa. Tomo: XVI, agosto del 2002. Tesis: III 2ª. A.87 a. Pág. 1287.
- VI.** REGISTRO AGRARIO NACIONAL. NO CONSTITUYE REQUISITO INDISPENSABLE DE VALIDEZ PARA LA ENAJENACION DE DERECHOS AGRARIOS, LA AINSCRIPCION DE LOS ACTOS. Primer Tribunal Colegiado del Quinto Circuito. Amparo Directo 117/97, Angélica Girón Domínguez. 26 de junio de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Carrillo Vera. Secretario: Jaime Ruiz Rubio. Tomo: IX, junio de 1999. Tesis: V. 1°. 26 A, Pág. 973.
- VII.** REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL TRIBUNAL COLEGIADO DEL

- VIGESIMO CIRCUITO Amparo directo 17/90. Carmen Orantes Alegria 16 de mayo de 1990. unanimidad de votos. Ponente: Francisco A. Santiago. Secretario: Reynol Castañón Ríos.
- VIII. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SE CIRCUITO. Amparo directo 142/89. Crisógono Hernández Ramírez. 8 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen: Guillermo Báez Pérez.
- IX. REGISTRO PUBLICO. LA INSCRIPCIÓN EN EL. NO ES CONSTITUTIVA DE DERECHOS Amparo directo 6604/57. SA. García. 19 de enero de 1959. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.
- X. REGISTRO AGRARIO NACIONAL, ES INEXACTO QUE SEAN NULOS LOS TITULOS Y DOCUMENTOS QUE NO SE INSCRIBAN EN EL. Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. Amparo en Revisión 179/91. Efraín Ángel Gutiérrez. 15 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Mariana Hernández Torres. Secretario: Jorge Farrera Villalobos. Tomo: IX, febrero 1992; Pág. 253.

Revistas:

1. García Villalobos, Ricardo. Las Sociedades Civiles y Mercantiles en el Campo Mexicano. Revista de los Tribunales Agrarios. N. 12, año IV, mayo-agosto. México, 1996.

Folletos:

Los servicios del Registro Agrario Nacional más solicitados publicados en cuatro folletos denominados "Los servicios del Registro Agrario Nacional más solicitados a nivel Nacional" dividido en cuatro Folletos.

Internet:

1. www.gob.com.mx. Registro Agrario Nacional.

2. www.gob.com.mx. Registro Público de la Propiedad y de Comercio.