



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

FES ARAGÓN

**"LA IMPOSIBILIDAD DE RATIFICAR LAS DACIONES EN
PAGO A FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL DE
BIENES INMUEBLES FUNDAMENTÁNDOSE EN LA
LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES O EN LA
LEY SUPLETORIA, EL CÓDIGO CIVIL"**

TESIS

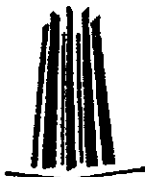
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

FRANCISCO GARCÍA RAMOS

ASESOR: IRENE VÁZQUEZ VÉLEZ



SAN JUAN DE ARAGÓN

MÉXICO 2005

M 352460



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

AGRADEZCO:

*A MIS PADRES: QUE ME
ENSEÑARON EL VALOR DE LAS
COSAS Y DE LA VIDA*

*A MIS HERMANAS: QUE LAS
ADMIRO, COMO SI FUERAN MIS
HEROÍNAS, Y QUE SON UN
VERDADERO EJEMPLO*

*A TI VIDA MIA (DEZH): QUE
SIEMPRE ME ALIENTAS A SEGUIR.*

A MI ESCUELA: 5 AÑOS

*SIN USTEDES NO HUBIERA SIDO
POSIBLE*



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ARAGÓN
DIRECCIÓN

FRANCISCO GARCÍA RAMOS
Presente

Con fundamento en el punto 6 y siguientes, del Reglamento para Exámenes Profesionales en esta Escuela, y toda vez que la documentación presentada por usted reúne los requisitos que establece el precitado Reglamento; me permito comunicarle que ha sido aprobado su tema de tesis y asesor.

TÍTULO:

"LA IMPOSIBILIDAD DE RATIFICAR LAS DACIONES EN PAGO A FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL DE BIENES INMUEBLES FUNDAMENTÁNDOSE EN LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES O EN LA LEY SUPLETORIA, EL CÓDIGO CIVIL"

ASESOR: Lic. IRENE VÁZQUEZ VÉLEZ

Aprovecho la ocasión para reiterarle mi distinguida consideración.

Atentamente
"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"

San Juan de Aragón, México, 2 de diciembre de 2003.
LA DIRECTORA


ARQ. LILIA TURCOTT GONZÁLEZ







C p Secretaría Académica
C p Jefatura de Carrera de Derecho
C p Seminario de Derecho
C p Asesor de Tesis

LTG/AIR/cs

SEGUIMIENTO DE REGISTRO DE TESIS

FECHA	CVE.	DESCRIPCIÓN DEL TRÁMITE	AUTORIZACIÓN Y SELLO
08/12/2004	PR.	SEIS MESES A PARTIR DEL DÍA 6 DE DICIEMBRE DE 2004.	 Lic. ALBERTO IBARRA ROSAS SECRETARIO ACADÉMICO
14/09/2005	IMP.	"LA IMPOSIBILIDAD DE RATIFICAR LAS DACIONES EN PAGO A FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL DE BIENES INMUEBLES FUNDAMENTÁNDOSE EN LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES O EN LA LEY SUPLETORIA, EL CÓDIGO CIVIL"	 Lic. ALBERTO IBARRA ROSAS SECRETARIO ACADÉMICO
			Lic. ALBERTO IBARRA ROSAS SECRETARIO ACADÉMICO
			Lic. ALBERTO IBARRA ROSAS SECRETARIO ACADÉMICO
			Lic. ALBERTO IBARRA ROSAS SECRETARIO ACADÉMICO
			Lic. ALBERTO IBARRA ROSAS SECRETARIO ACADÉMICO

TRÁMITE	CLAVE
PRÓRROGA	PR.
CAM. TÍTULO	C. T.
CAM. ASESOR	C. A.
CAM. SEM.	C. S.
VIGENCIA	VIG.
IMPRESIÓN	IMP.

INDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO 1	4
1.- CONCEPTOS.	4
1.1 DEFINICIÓN DE RATIFICACIÓN.	5
1.1.1- DEFINICIÓN DE RATIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.	17
1.1.2.- DEFINICIÓN DE RATIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN SUPLETORIA	29
1.1.3.- DOCTRINA.	34
1.2.- DEFINICIÓN DE DACIÓN EN PAGO.	37
1.2.1.- DEFINICIÓN DE DACIÓN EN PAGO DE CONFORMIDAD CON LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.	39
1.2.2.- DEFINICIÓN DE DACIÓN EN PAGO DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN SUPLETORIA.	42
CAPÍTULO 2	45
2.- LA EXISTENCIA DE TÍTULOS DE PROPIEDAD DE INMUEBLES EN LA ANTIGÜEDAD.	45
2.1.- LA APARICIÓN DE TÍTULOS QUE CONSIGNAN LA PROPIEDAD DE INMUEBLES A FAVOR DE UN GOBIERNO.	51

2.2.- LA DACIÓN EN PAGO A TRAVÉS DEL TIEMPO	53
2.2.1.- LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD A TRAVÉS DE LA DACIÓN EN PAGO.	55
2.3.- EL INCUMPLIMIENTO DE REQUISITOS EN TÍTULOS QUE TRANSMITIERAN LA PROPIEDAD DE INMUEBLES A FAVOR DE UN GOBIERNO	57
2.4.- LA RATIFICACIÓN EN LA ANTIGÜEDAD	58
CAPÍTULO 3	60
3.-LOS TÍTULOS QUE TRANSMITEN LA PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE EN LA ACTUALIDAD	60
3.1.- REQUISITOS QUE DEBE CUBRIR UN TÍTULO QUE TRANSMITE LA PROPIEDAD A FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL, SEGÚN LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.	65
3.1.1.- RATIFICACIÓN DE TÍTULOS DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES A FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL	74
3.2.- LA DACIÓN EN PAGO COMO MEDIO DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE A FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL, SEGÚN LA LEGISLACIÓN APLICABLE Y LA SUPLETORIA.	77
3.2.1.- IMPOSIBILIDAD DE RATIFICAR LAS DACIONES EN PAGO SIMPLES DE INMUEBLES A FAVOR DE LA FEDERACIÓN, AFECTADOS DE NULIDAD, FUNDAMENTÁNDOSE EN LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.	80

CAPÍTULO 4	83
4.- PROPUESTA PARA LA INCLUSIÓN DE LA DACIÓN EN PAGO SIMPLE COMO MEDIO DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES A FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL, EN LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, O BIEN PARA AUTORIZAR LA RATIFICACIÓN DE DICHOS TÍTULOS FUNDAMENTÁNDOSE EN LA LEY SUPLETORIA.	83
CONCLUSIONES.	86
BIBLIOGRAFÍA	88
LEGISLACIÓN:	89
ANEXOS	91

INTRODUCCIÓN

El Gobierno Federal, se encuentra formado por los tres Poderes de la Unión, los cuales a su vez cuentan con Órganos Desconcentrados, Organismos Descentralizados, Comisiones Especiales, y Unidades Administrativas, para el desarrollo de sus funciones, además, como todas las personas físicas y morales, cuenta con una personalidad jurídica y patrimonio propios.

Pudiera pensarse que por ser parte integrante de él, los Organismos Descentralizados, las Comisiones Especiales y las Unidades Administrativas también debieran tenerlo, sien embargo solo los Órganos Desconcentrados de las Dependencias que conforman la Administración Publica Federal cuentan con ellos.

No obstante ello, para el desempeño de las atribuciones que cada una de las Dependencias, los Órganos, Organismo, Comisiones y Unidades Administrativas que las conforman, es necesario la formación de un patrimonio, llámese mobiliario o inmobiliario. Es en el ámbito del Patrimonio Inmobiliario Federal, la Ley General de Bienes Nacionales, al igual que las Leyes que consignan la creación de los Órganos Desconcentrado, Leyes Regulatoras y Reglamentos interiores, sin que se aplique a todos los caso, donde se determinan los requisitos que se deben cumplir a fin de encontrarse dentro del marco legal y de validez jurídica en dichas adquisiciones, sin embargo y como excepción a la regla, existen circunstancias que hacen que estos requisitos no se cumplan, ya sea porque fueron predios adquiridos por vía de donación y se tuvo que formalizar la donación por deceso del donante

u por otras causas; entonces la ley prevé la ratificación de dichos títulos en términos de los establecido en los artículos 37 fracciones XX, XXII y XXIII de la ley Orgánica de la Administración Publica Federal, 8º fracción V y 74 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales, 50 del Reglamento Interior de la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo y 8º fracción XI del Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Sin embargo y tratándose de una diversa forma de adquisición de bienes inmuebles a favor del Gobierno Federal, la Dación en Pago no está prevista en la Ley General de Bienes Nacionales, por lo que la ley supletoria, el Código Civil, prevé esta forma de adquisición, mas por otro lado es de suponerse que al no cumplir con todos los requisitos en la elaboración de la escritura o contrato correspondiente, debiera ratificarse; ahora, basándose en la Ley Supletoria, esta no prevé tampoco la ratificación de títulos de propiedad.

Luego entonces, y siguiendo este orden de ideas, deducimos que no es posible ratificar una adquisición que se dio mediante una Dación en Pago común y corriente, con los requisitos que establezca la Ley General de Bienes Nacionales porque no la contempla, y por otro lado, tampoco es posible hacerlo con la Ley Supletoria, ya que esta no contempla la convalidación o ratificación de títulos de propiedad, razón por la cual abordo el tema por considerarlo de suma importancia.

Considero necesario definir los conceptos que en el desarrollo de esta tesis manejaremos, básicamente los de **DACIÓN EN PAGO** y **RATIFICACIÓN** que en la Administración

Pública se utiliza conjunta e indiferentemente para Convalidar títulos de propiedad; de ahí que he decidido abordar el tema desde la definición incluida en el Capítulo 1 de esta Tesis.

La existencia del Capítulo 2, se encuentra definida en razón del origen y la creación de títulos de propiedad, la propiedad que detentara el Gobierno como ente de derecho público; la ratificación, si es que existía y a partir de cuando surge la figura y con que fin, el surgimiento de la Dación en Pago, el por que surge y desde cuando se practicaba, y obviamente determinar el tratamiento jurídico que recibieron desde el surgimiento de las mismas.

El Capítulo 3, pretende mostrar que se hace en la actualidad, en relación a las leyes vigentes en el proceso de la adquisición de un bien inmueble a favor del Gobierno Federal y que se hace en el caso de incumplimiento de requisitos de dichas operaciones, así como el tratamiento que se le debe a una Dación en Pago, cuya existencia debe ratificarse, por incumplir con los requisitos que establece la Ley Supletoria.

Por ultimo, es necesario que a todo problema se proponga una solución; visto en todo caso el origen de las figuras, el problema de su aplicación y la necesidad de su instrumentación, corresponde otorgarle una solución, por lo que en el Capítulo 4 he de formular una propuesta que nos lleve a la extinción del mismo o por lo menos a subsanar dicha deficiencia en nuestra ley. Por lo anteriormente expuesto, y al considerar interesante el desarrollo del presente tema, es menester iniciar con su estudio.

CAPITULO 1

1 CONCEPTOS.

Antes de poder definir, de acuerdo con las leyes de un país, tal o cual concepto jurídico, es necesario saber de que estamos hablando; los conceptos suelen ser presentados de manera simple y a veces especializada, suelen ser en ocasiones, mas específicos o definitivamente mas complejos, dependiendo del nivel de especialización de cada fuente.

Al hablar de fuentes que definan un concepto o palabra, solemos remitirnos a los diccionarios, enciclopedias, atlas, y como se ha dicho anteriormente, algunos de ellos suelen especializarse mas, y cuando lo hacen encontramos que la definición varía en cuanto a la explicación y a veces en el contenido de la misma, pero invariablemente el fondo o la idea es la misma y trata de que esta sea mas digerible para quien consulta dicha fuente.

Es importante señalar que, para entender de que estamos hablando al desarrollar el tema principal de este trabajo, definiremos algunos conceptos. A lo largo de este trabajo, iremos empleando términos como **“ratificación”**, **“convalidación”**, **“dación”**, **“pago”** y **“dación en pago”**.

1.1 DEFINICIÓN DE RATIFICACIÓN.

Para poder abordar satisfactoriamente el tema de acuerdo a un sistema propiamente temático y académico, primero que nada hemos de definir las palabras “**ratificación**” y “**convalidación**”, palabras que para la mayoría de las personas suelen ser sinónimos, pero que a lo largo del desarrollo de éste tema, veremos que no lo son.

RATIFICACIÓN

Empecemos definiendo **ratificación**. Ya que un concepto es una idea, y antes de expresar una idea, debemos conocer de lo que estamos hablando, un diccionario, una enciclopedia, o en el caso de nuestra profesión, un diccionario jurídico pueden ayudar, primero explicando de forma clara y exacta el significado de una palabra, es decir definiéndola. Una vez definiendo dicha palabra, en este caso, aquella que nos interesa... habremos de formar nuestro concepto:

En ocasiones, los diccionarios, documentos y enciclopedias mas simples, suelen ser de mucha ayuda, sobre todo porque son simples y fáciles de entender, pues se dirigen en específico a la generalidad, al resto de las personas que no han sido orientadas en el arte de una profesión e iniciar con una definición cien por ciento jurídica, haría de éste, un trabajo reservado a abogados. Por ello veo, no tan descabellado, el iniciar el camino al concepto, dando simples definiciones desde un diccionario escolar hasta un diccionario jurídico, pasando por las enciclopedias y más.

De acuerdo con la Enciclopedia Salvat, de Salvat Editores, la palabra ratificación se define como el acto de “confirmar lo ya aprobado”, es decir, aquella cosa o acto que se ha hecho o se ha dado por valido, al ratificarlo estamos confirmando su existencia, o bien, estamos confirmando su aprobación, el hecho que le dio origen.

Ahora bien, de acuerdo a lo anterior y según el Diccionario Larousse Academia, la ratificación es tan solo una confirmación, aquella persona que ratifica un acto, lo confirma; también, define el acto de ratificar como aprobar o confirmar un acto, en conclusión, la ratificación es la aprobación o confirmación que por sentido común, lleva a cabo la misma persona que originó o dio vida al acto que se confirma, debido a que fue él quien lo hizo y él confirma su existencia.

Otra definición es la que proporciona la enciclopedia Salvat Diccionario, de Salvat Editorial S.A., el cual, en su tomo 10, nos dice que la ratificación no es mas que la acción y efecto de ratificar o ratificarse, ahora bien, esta es una definición pobre y carente de significado, por lo que sería conveniente ir no a la definición del accionante, sino al de la acción, es decir el de ratificar, significa aprobar o confirmar los actos, palabras o escritos dándolos por valederos y ciertos.

Es probable que las definiciones sean parecidas, mas no iguales; todas consideran que la ratificación es la confirmación de un acto o actos y/o palabras que la misma persona que ratifica emitió, sin embargo, la diferencia radica en que, 1) el Diccionario Larousse define la ratificación y la enciclopedia Salvat define la palabra ratificar, y aunque lo hacen de la

misma forma, incluyendo ahora la enciclopedia Salvat los documentos susceptibles de confirmación, en ningún caso, nos informan quien es la persona o personas que pudieran considerarse aptas o con los elementos de autoridad o capacidad para ratificar un acto, palabra documentos o escritos, por lo que pudiéramos pensar que solo ratifica aquel que lo emite, pero entonces existiría también la posibilidad de que faltara el elemento de autoridad y/o fe pública para que alguien mas lo hiciera.

Por otro lado, esta misma enciclopedia, mas especializada que un simple diccionario, nos da una explicación jurídica de lo que es la ratificación, a la cual será conveniente echar mano, claro está, en su momento, cuando hayamos especializado un poco mas esta definición, es decir, cuando llegemos al mismo resultado en cada consulta, cuando hayamos llegado a la consulta jurídica en los textos especializados.

Es posible que las definiciones subsecuentes se traten de una simple repetición, y eso lo vamos a descubrir cuando hayamos analizado la explicación que nos da el Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado de Selecciones de Reader's Digest, que en su tomo 10, dice que ratificar (del latín *ratus*=confirmado y *facere*=hacer) significa aprobar o confirmar lo que se ha dicho, dándolo por valedero y cierto, de igual manera lo equipara a la palabra RATIFICACIÓN.

Sencillamente, cuando este diccionario equipara una palabra a otra, mientras en otros, de consulta menos especializadas, de explicaciones menos específicas, es necesario entender entonces que la ratificación o "ratificar", sea lo mismo, y en este sentido, será necesario que

determinemos que ratificar o la ratificación, en particular, es afirmar, confirmar y dar por cierto y por valederos los actos, palabras o escritos que han sido emitidos.

Ciertamente que es una definición sencilla y fácil de comprender, y es cierto que da la idea principal para aquellos que, como lo hemos dicho en un principio, no conocen el mundo de las leyes y del entorno jurídico alrededor de un acto. Por ello, veo necesario proseguir en este afán por dar un concepto de la ratificación, apoyándonos en los diccionarios comunes y ahora en las definiciones que nos presentan los diccionarios jurídicos.

Recordemos que tres párrafos atrás, la enciclopedia Salvat y ahora el Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado de Selecciones de Reader's Digest, nos dan una explicación jurídica de lo que es la ratificación:

A) Enciclopedia Salvat: "en derecho la ratificación, es la declaración expresa, oral o escrita, o la actuación de un hecho que:

- 1) Reafirma la validez o perfección y la eficacia de un acto, prestándole con la autoridad del que la hace una garantía;
- 2) Convalida un acto débil, incompleto o defectuoso."

Según la definición de este Diccionario Enciclopédico, la ratificación, "tanto expresa como tácita, ha de ser voluntaria". Explica que son casos de ratificación convalidatoria (que ya hemos dicho, se mezcla y hasta se llega a confundir con la ratificación), la convalidación de los actos de la mujer casada, la ratificación:

- a. de los contratos,
- b. de la posesión,
- c. de tratados,
- d. la convalidación matrimonial,
- e. la de los actos del menor.

Es la ratificación garante entre otras, la ratificación de testigos o la ratificación de prisión.

Como vemos, siempre la ratificación tiende a darle validez a un acto, es decir, confirma su existencia, ya sean bien los actos de un menor, o los actos de una mujer casada, como lo dice la enciclopedia Salvat, sin embargo, aquellos documentos que fueron creados con algún propósito y que representan la transmisión de un derecho, ya sea de propiedad o bien de uso y disfrute, son susceptibles de confirmar su existencia, y en un punto de la definición dice que se le presta una garantía con la autoridad de quien la hace, y aquí surge una duda, que quizá en el proceso de la especialización, vayamos aclarando, y es, quien hace el acto, también tiene la autoridad para ratificarlo?, o bien la autoridad a la que se refiere únicamente recae en aquella persona que ratifica el acto, por corresponderle legalmente su creación, y no es necesariamente la misma persona que lo crea?.

El Diccionario Especializado de Derecho Usual nos indica que la palabra ratificación se define como la “Aprobación de un acto ajeno relativo a cosas o derechos propios”, de igual forma dice que es la “confirmación de un dicho o hecho propio o que se acepta como tal”, como la “insistencia de una manifestación”, la “reiteración del consentimiento”, o bien la “declaración aprobatoria del hecho o resolución del (autoridad) inferior”. De estas cinco definiciones son las primeras dos y la última, las que en un adelante nos interesarán, y es

porque hablaremos de ratificar actos que por las atribuciones concedidas por la ley corresponden a una sola autoridad.

Cabe resaltar que habla de la aprobación de un acto ajeno, es decir que fue realizado por otro, o la confirmación de un dicho o hecho que se acepte como tal, porque sea realizado por otro, cuando quien debió elaborarlo fue uno mismo, lo cual resuelve nuestra anterior incógnita.

Por otro lado, también nos dice que la ratificación, y según Sánchez Román, ofrece dos modalidades o especies: la yuxtapuesta a un acto jurídico ya perfecto, o **la que convalida un negocio jurídico imperfecto o débil.**

Afirma que aunque la doctrina insiste en la diferencia entre ratificación y confirmación, el Tribunal Supremo Español, ha establecido la identidad de los términos en materia contractual.

Así, sus características, y esta es la parte importante de esta definición, como notas típicas de la *ratificación* se encuentran:

- a) Ha de referirse a un acto jurídico existente;
- b) Ha de recaer sobre un acto jurídico susceptible de ser completado o purificado de algún vicio o defecto;
- c) Implica una declaración espontánea de voluntad, pues las ratificaciones forzosas no son ratificaciones;

- d) Supone una renuncia a invalidar el acto ratificado a mantenerse ajeno al mismo;
- e) Entraña intervención *a posteriori*
- f) Tiene para el autor las consecuencias de un acto perfecto en su origen y en que hubiera participado;
- g) Ha de ser total, porque en otro caso invalida el acto precedente, y así lo modifica, concepto opuesto al de ratificar;
- h) Ha de ser *expresa*, por declaración verbal o escrita o tácita, por actos que revelan la aceptación de lo hecho en su nombre o absteniéndose de impugnar la que podría dejarse sin efectos.

De acuerdo con el citado Diccionario Jurídico, en la *ratificación* de los contratos establece que el contrato celebrado en nombre ajeno y sin representación bastante, es nulo, “a no ser que lo *ratifique* la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante” (artículo 1259), es decir, el acto que se ratifica, debe ser propio, pero nació de otro.

CONVALIDACIÓN

En esta parte hemos de definir la palabra convalidar, que no es un sinónimo de ratificación, o ratificar, tal y como lo hemos de ver después de hacer la comparación con las definiciones que nos proporcionan los diccionarios y enciclopedias, así como los diccionarios jurídicos que estamos consultando a fin de obtener la diferencia entre cada palabra.

Así, una vez mas recurrimos a la explicación mas simple, esta nos la proporciona el Diccionario Larousse Academia, que en sus páginas nos dice que la *convalidación* es la acción de convalidar, es decir, es el acto de hacer las cosas, en este caso de convalidar, y nos dice que convalidar es un sinónimo de ratificar, o bien de reconocer la autoridad académica la equivalencia de estudios efectuados en otros centros de enseñanza.

De estas dos explicaciones que nos da el Diccionario Larousse Academia, a nosotros nos interesa en realidad la primera, no así las que tienen que ver con la actividad propiamente académica.

Como podemos ver, este Diccionario define a la convalidación y a la ratificación como sinónimos, mas ya hemos visto que esto no es propiamente correcto, pues no es lo mismo la ratificación que la convalidación. Para encontrar esta diferencia y de conformidad con el Diccionario de Impresión y Encuadernación Panamericana Forma de Colombia del Programa Educativo Visual S.A. de C.V., **convalidar** es confirmar lo ya aprobado, (mas no lo hecho por otro).

Luego entonces, la convalidación se traduce como el acto de “aprobar o confirmar una cosa” (la cual ya existe), es decir, en un orden jerárquico, la cosa o el hecho comienza a existir desde su realización, posteriormente se tiene que convalidar o aprobar su existencia, posteriormente ratificaremos o confirmaremos la aprobación de su existencia.

Es de reconocer la definición que nos presenta el Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado de Selecciones de Reader's Digest, que va a definir a la convalidación como proveniente del latín *convalidare* y que es el "ratificar lo ya aprobado, dar validez académica en un país, institución, facultad, etc, a estudios aprobados por otro país, o los estudios hechos en otro centro de enseñanza".

En esta definición, de lo poco rescatable, notemos que toma como sinónimos las definiciones de ratificación y convalidación.

Ahora bien, es menester en este caso, definir la palabra de convalidación de acuerdo a nuestra especialidad, por lo que una vez mas hemos de analizar lo que dice el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, en su Tomo II al definir primero al acto y después a la acción, es decir, este Diccionario entiende por convalidar "hacer válido y eficaz el acto jurídico imperfecto, el sujeto a nulidad, aunque no absoluta".

Por otro lado, nos dice que la convalidación es "hacer válido lo que no era" (de nuevo, tal y como en el párrafo anterior, solo que con palabras diferentes). Y continúa diciendo que "la convalidación constituye un acto jurídico por el cual se torna eficaz otro que estaba viciado de nulidad relativa. Ahora bien, si el acto que se pretende convalidar es nulo, de nulidad absoluta (recordemos que existe la nulidad relativa y la nulidad absoluta), también lo será la convalidación; de tal manera, solo cabe realizarla en aquellos actos cuya nulidad sea subsanable" (nulidad relativa).

Es decir que por causas que deriven en una nulidad, es posible convalidar un acto, y solo en los casos en que el acto adolezca de nulidad relativa, no así en las que sean nulas absolutas, pues ello implica que no solo el acto sea nulo absoluto, sino también la convalidación.

Aquí hemos de resaltar que la convalidación subsana las deficiencias ocasionadas por un vicio de nulidad, mientras que, mas específicamente, la ratificación, le da validez por parte de la autoridad facultada para ser la única para emitir tal acto, cuando el mismo fuera emitido por alguna otra autoridad "incompetente".

En definitiva, podemos definir a la ratificación como la actividad jurídica por el cual la autoridad competente, de acuerdo con las atribuciones que la ley que rige la materia del acto le otorga, hace del conocimiento público que dicho acto, a pesar de no haber sido creado por ella, existe y es completamente válido, de tal forma que aun cuando el acto surja gracias a una autoridad diferente de quien está facultada para ello, surtirá sus efectos.

Por otro lado, a la convalidación la entenderemos como la declaración por la cual la autoridad, ya sea quien crea el acto o bien la competente para crearlo, subsana las deficiencias o las carencias de requisitos que la propia ley de la materia que rige tal acto, estableció para su existencia, y en tal caso evita que el acto sea nulo.

Por otro lado, aun cuando la ratificación y la convalidación son dos cosas distintas, dos acciones que la autoridad (en este caso, la administrativa) emplea, no quiere decir que no puedan coexistir en un acto determinado que además de haber sido creado por una

autoridad que contaba con las facultades para tal efecto, no cubrió con los requisitos que la ley establecía para no ser nulo, luego entonces la autoridad competente, puede en su momento, ratificar la existencia del acto, es decir, manifestar que aunque ella no lo creó, éste existe, para posteriormente subsanar las carencias de dichos requisitos, ya sea bien emitiendo para cada acto un dictamen correspondiente, o bien un solo dictamen para ambas declaraciones.

No obstante habiendo definido ambos términos, es importante señalar que hemos de emplear a lo largo de éste texto, otros términos, como dación y pago, además de la dación en pago que se ha de autodefinir al hacer lo propio con los dos términos que conforman este último.

DACIÓN

De acuerdo con la Enciclopedia Jurídica Mexicana del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, la palabra dación proviene del latín *datio-onis* y a su vez de *dare*, que técnicamente quiere decir acción y efecto de dar, y popularmente equivale a donación.

Así mismo, también manifiesta que según el artículo 2095 del código civil “la obligación queda extinguida cuando el acreedor reciben pago una cosa distinta en lugar de la debida”, de ahí que la dación sea una determinada forma de pago, mas no una forma autónoma de extinción de las obligaciones. Luego entonces, el dar se traduce en transmitir la posesión y, no en todas las ocasiones, hasta la propiedad de una cosa.

PAGO

Etimológicamente, el vocablo pagar proviene del verbo latino *pacare*, que significa apaciguar, es decir, el pago apacigua al acreedor al satisfacer su interés, la extinción de la obligación. El modo normal de extinguir la obligación, es la realización de una prestación determinada por el deudor, dicho de otra forma, mediante el pago o cumplimiento.

Se trata de un acto jurídico consensual consistente en el cumplimiento de la prestación debida, ya sea de dar, hacer o no hacer (*dare, facere o non facere*), que se ejecuta con la intención de extinguir una obligación preexistente. El artículo 2062 del Código Civil vigente dice que el “pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido”. En sentido técnico se suele emplear la palabra pago como sinónimo de cumplimiento.

Ahora, no se puede pagar una cosa por otra, a menos claro, que lo consienta el acreedor, en cuyo caso daría paso a una *datio in solutum*. Por ello, existen diversas formas de adquisición, también llamadas formas especiales del pago, y que a saber se trata del pago por cesión de bienes, en imputación de pagos, la dación en pago, y del ofrecimiento del pago y de la consignación.

Hagamos referencia únicamente a las primeras tres: el pago por cesión de bienes, o la *cessio bonorum*, que se materializa cuando el deudor, sin cargo de culpa ni mala fe, cae en la insolvencia, es decir, no cuenta con los medios para efectuar el pago convenido, por lo

que abandona todos sus bienes a los acreedores para que éstos sean rematados en venta directa, o bien como el acreedor lo decida, y satisfagan con el precio sus respectivos créditos.

La imputación de pagos surge cuando, por ser de igual especie las prestaciones debidas, no pueda deducirse del hecho mismo del pago, luego entonces, se requiere de la designación o imputación del pago a una de esas varias deudas iguales.

Otra forma de pago es la Dación en Pago, muy parecida a la *cessio bonorum*, aquí el deudor está obligado a prestar exactamente aquello a que se obligó, no pudiendo entregar otra cosa o prestar otro servicio, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la prestación debida. Para que sea posible el cambio de la cosa o del servicio en que la prestación consista, se requiere del consentimiento del acreedor, pues en su defecto, la prestación se tomará como no cumplida.

Entonces, estamos frente a una DACIÓN EN PAGO cuando se da el acuerdo entre el acreedor y el deudor para el cambio de la cosa o de la prestación, aceptando en pago de su crédito a una prestación diversa de la convenida. Aclarando en este punto que nuestro código civil alude a la dación en pago al decir que “la obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida”.

1.1.1 DEFINICIÓN DE RATIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

Una vez definidos ambos términos y diferenciados uno del otro, el mas importante para nosotros es el de la ratificación. Desde este punto partamos a entender este término de conformidad con las leyes que regulan esta acción en el mundo de la materia administrativa y en su caso la ley supletoria a falta de regulación de la ley administrativa-inmobiliaria. La Ley General de Bienes Nacionales y el Código Civil a la ratificación.

El Estado, como ente Gubernamental, está dividido, como ya sabemos, en tres poderes, uno de estos es el Poder Ejecutivo, integrado por el Presidente de la República y las Secretarías de Estado (Dependencias), las que a su vez, se encuentran integradas por Comisiones Especiales (Órganos Desconcentrados) y Unidades Administrativas (Direcciones Generales). De esta manera, las Dependencias, sus Comisiones y Unidades Administrativas, para el desempeño de las atribuciones que la ley les confiere, requieren, además, de infraestructura y de unidades inmobiliarias donde establecer sus instalaciones.

En consecuencia, el Patrimonio Estatal está constituido por patrimonios específicos como lo son el Patrimonio de la Federación, el de las Entidades Federativas, y el de los Municipios, previsto en el artículo 27 fracción VI, y el 115 fracción II, ambos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Por otro lado, el de los Organismos Descentralizados y el de las Empresas de Participación Estatal Mayoritaria, de conformidad

con lo establecido por los artículos 45 y 46 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y 15 fracción IV de la Ley Federal de Entidades Paraestatales.¹

Al conjunto de bienes que ocupan las Dependencias de la Administración Pública Federal, como parte del Estado y en las que ejerce un verdadero derecho de propiedad, destinados al servicio público, se les ha denominado "Patrimonio del Estado", al cual Gabino Fraga define como "el conjunto de bienes materiales que de modo directo o indirecto sirven al estado para realizar sus atribuciones ". Pero no solo se trata de bienes materiales susceptibles de ser destinados al servicio público, sino que "...también se integra con bienes inmateriales o incorpóreos, como el espacio aéreo y los derechos, e inclusive aquellos que nos es posible valorar en dinero, como los monumentos históricos, artísticos y arqueológicos, y que constituyen el patrimonio cultural de la nación o bien el territorio nacional..."²

Sin embargo, aún cuando se habla de la propiedad originaria, que no es mas que el derecho original de propiedad de que es titular el Estado, (es decir, propietario en origen de los bienes inmuebles, tierras y aguas, que se encuentren dentro del territorio nacional), existe la pregunta: ¿cuándo la propiedad originaria de un inmueble se convierte en propiedad derivada (propiedad privada) y se vuelve necesaria para el desarrollo de la Administración Pública Federal, quien se encarga de administrar su ingreso a los bienes del Dominio Público del Estado?.

¹ DELGADILLO Gutiérrez, Luis H, y LUCERO Espinoza Manuel, Elementos de Derecho Administrativo 2º Curso, Editorial Limusa, México 1991, 1ª edición, pp. 55.

² Op cit, p.p. 57

Actualmente, la Secretaría de la Función Pública, es la depositaria de las atribuciones inmobiliarias, como lo establece su Reglamento Interior, pero, atendiendo al flujo de atribuciones y la excesiva carga de trabajo que en ella recae, debe delegar algunas de sus funciones a sus diferentes órganos desconcentrados, y en consecuencia, se crea la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (actualmente Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales), cuyo reglamento se deriva de la ley de la materia. Por otro lado, la creación de esta ley obedece a lo establecido por el artículo 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que dice:

“Artículo 132.- los fuertes, los cuarteles, almacenes de depósito y demás bienes inmuebles destinados por el Gobierno de la Unión al servicio público o al uso común, estarán sujetos a la jurisdicción de los poderes federales en los términos que establezca la ley que expedirá el Congreso de la Unión, mas para que lo estén los que en lo sucesivo adquiriera dentro del territorio de algún estado, será necesario el consentimiento de la legislatura respectiva.”

Derivado de ella y del análisis de este artículo, se deduce que el Gobierno de la Unión (Gobierno Federal), como el Congreso mismo lo denominó, tiene el derecho de adquirir aquellos bienes inmuebles que destine al servicio público o al uso común, ya sean edificio, terrenos para la construcción de áreas verdes o para cualquier otro uso, mismos que para ser adquiridos debe hacerse en los términos que establezca la ley que expida el Congreso, dicha ley es la Ley General de Bienes Nacionales.³

³ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, edición comentada, Editorial Macgrowhill, México 1994 XXVI edición, pp. 46.

En la Ley General de 1994 y a lo largo de su capítulo segundo, desde el artículo 11 y hasta el artículo 15, se encuentran contenidos los requisitos fundamentales para la adquisición de los bienes a los que hace alusión al artículo 132 constitucional, dichos requisitos deben ser observados por las Dependencias que requieran de un inmueble para el desempeño de sus funciones.

Es menester indicar cual es el procedimiento que se debe seguir para tales adquisiciones comparando la Ley General de Bienes Nacionales de 1994 y la recién publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004.

El proceso de adquisición, en la Ley General de Bienes Nacionales de 1994, lo resguardan los artículos 6; 8 fracciones IV, V, VI; 10; 11 2º párrafo; 12 fracción II, III y IV y último párrafo; 37 último párrafo; 63 fracción I y último párrafo; 72; 74 fracciones I, VI y segundo párrafo; 83, 84 fracciones I y VIII y penúltimo párrafo, y 87.

Resulta de suma importancia que de manera un tanto general, sin llegar a la vaguedad ni a la especificidad y exactitud, se haga un estudio del procedimiento que rige la adquisición de bienes inmuebles, cuya atribución es resguardada por la Secretaría de la Función Pública, así como los Órganos Desconcentrados y las Unidades Administrativas en quien delega estas facultades.

Tal y como sucede con las acciones judiciales, el procedimiento inicia motivado por la solicitud llamada promoción que el particular, o en algún caso, la Dependencia interesada

ingresa ante la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, para la adquisición de un bien inmueble, ya sea por la vía de donación o bien, tratarse de una adquisición a título oneroso, a fin de que la Dirección General determine lo necesario para dicha adquisición (Artículo 8ª fracción IV, V, 10 primer párrafo y 11 de la Ley General de Bienes Nacionales de 1994).

Posteriormente corresponderá a la D.G.P.I.F., verificar en el Inventario Nacional de Bienes Inmuebles, la existencia de bienes inmuebles que se ajusten a las necesidades inmobiliarias de la Dependencia solicitante, que, de ser el caso en que existiera uno disponible, se destinara para el uso de esta ultima, o bien, continuar con el proceso de adquisición (artículo 12 fracción II, III, IV y último párrafo).

Bajo el supuesto en que la adquisición del inmueble continúe, en razón de la inexistencia de bienes inmuebles disponibles, debe emitirse a favor del responsable inmobiliario de la Dependencia solicitante un oficio de autorización de adquisición, en el cual se informarán las dos vías para la formalización de la adquisición de que se trate, ya sea por escritura pública elaborada por un fedatario público, para lo cual se designará a un notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, de los autorizados en la Entidad Federativa donde se encuentra el inmueble a adquirir, o bien que solicite la elaboración de un contrato de donación elaborado por la D.G.P.I.F (por sus siglas), responsable del proceso de adquisición (artículos 72 primero, tercero y último párrafo y 74 fracciones I y VI, ahora 96 y 99 L.G.B.N.). Cabe aclarar que el contrato que el INDAABIN confeccione, tendrá el carácter de escritura pública, (2ª párrafo del artículo 74, ahora 99).

Si se solicita la designación de fedatario público para que realice la escritura pública, una vez que esta sea elaborada, es deber del Notario Público y del Patrimonio Inmobiliario Federal remitir un proyecto de la misma a la D.G.P.I.F., a fin de que sea revisada y en su caso se autorice (artículo 72 último párrafo, ahora 99) remitiendo la siguiente documentación básica:

- Oficio de Autorización de Inversión, expedido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (artículo 12 fracción IV);
- Avalúo, el cual será elaborado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, de conformidad con las atribuciones que la ley le confiere (63 fracción I y último párrafo); y
- Pago del uno al millar por la adquisición, el cual se depositará en un Fondo que será destinado al financiamiento de los programas de desarrollo inmobiliario que realiza la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, actualmente Secretaría de la Función Pública (artículo 10 segundo párrafo).

Para el caso en que la Dependencia adquirente desee que el INDAABIN instrumente la elaboración del contrato de donación respectivo, mismo de acuerdo a la ley, tiene carácter de Escritura Pública, se le solicitará diversa documentación, misma que ayudará a elaborar dicho contrato, el cual le será remitido para su revisión, adecuación o en su caso para que manifieste su conformidad con el mismo, a saber serán solicitados:

- Antecedente de propiedad mediante el cual la parte donante adquirió el inmueble que a la dependencia adquirente le interesa;
- Certificado de libertad de gravámenes;
- Constancia de no adeudos fiscales, que acredite que el inmueble a adquirir no adeuda ningún pago de derechos por servicios a la autoridad local correspondiente; y

- Plano topográfico (artículo 10, primer párrafo)

Posteriormente y una vez que se haya firmado el instrumento jurídico que en cada caso sea elaborado, este debe ser remitido a la Dirección de Catastro y Registro Público de la Propiedad Federal de la Secretaría de la Función Pública, a fin de que sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad Federal (artículo 83 y 85 fracción I) para su posterior destino a favor de la Dependencia que está adquiriendo.

Estas mismas atribuciones persisten, ahora en los artículos que a continuación se enlistan, en el orden que el procedimiento que acabamos de analizar requiere, a raíz de las reformas a la Ley General de Bienes Nacionales del 20 de marzo de 2004:

1. 28 fracción I, 29 fracciones I y II, 36 y 37 fracción I (recepción y atención de la solicitud);
2. 49 fracciones I, IV, V y VII (verificación en el inventario del patrimonio inmobiliario federal y paraestatal);
3. 96 y 99 fracción I (opcion de formalización por notario público y del patrimonio inmobiliario federal, con la diferencia en que en la nueva ley, no es requisito que la secretaria de la función pública revise y autorice la citada escritura. El contrato elaborado por la d.g.p.i.f. tiene carácter de escritura pública según el segundo párrafo del artículo 99) ;
4. 28 fracción I, 29 fracciones I y II; 49 fracciones I, V y VII; y 96 (designación de notario público y del patrimonio inmobiliario federal para la elaboración de la escritura pública de adquisición del bien inmueble que nos ocupa, posteriormente es revisada por la d.g.p.i.f. para lo cual será necesario la presentación del oficio de autorización de inversión expedido por la s.h.c.p.);
5. 99 y 28 fracción I (se opta por la elaboración del contrato de donación sin que para el caso se elabore la escritura pública, solicitándole a la dependencia adquirente, diversa documentación, como son el antecedente de propiedad a

favor del donante, un certificado que acredite la libertad de gravámenes, una constancia que acredite la exención del pago del impuesto predial, o bien el no adeudos fiscales, plano topográfico, avalúo y pago del uno al millar):

6. 143 y 53 (estos dos artículos son aplicables para el avalúo y el pago del uno al millar, requisitos que solo son aplicables para el caso de la escritura pública de adquisición a título oneroso);
7. 41 y 42 fracción I (una vez que es firmada la escritura o el contrato de donación, es remitido al registro público de la propiedad federal para su inscripción a fin de que posteriormente sea destinado).

Sin embargo, en muchas ocasiones, las Dependencias desconocen o ignoran la existencia de estos requisitos (indebidamente, pues todas son parte de la APF), o bien, haciendo caso omiso de dichos requisitos, adquieren los inmuebles sin atender a los mismos, creando posteriormente múltiples conflictos cuando llega el momento de demostrar la titularidad del derecho de propiedad de estos inmuebles. Luego entonces se debe buscar la forma de subsanar los errores cometidos o el vicio de nulidad de que está afecto el acto.

El problema en si surge cuando, una vez adquiridos los bienes inmuebles, esta adquisición se formaliza en términos de derecho privado, ya sea por contrato de compraventa, donación, transmisión de los derechos de propiedad por vía de cesión de derechos o por vía de la dación en pago, luego entonces, el error subsiste y se debe buscarla forma para subsanar la omisión creada.

Al efecto, en la Administración Pública Federal se recurre a la figura de la ratificación y la convalidación, mismas que a menudo son utilizadas dentro de la misma, indistintamente como sinónimos, siendo estos dos conceptos distintos como ya lo hemos explicado.

Ya conocemos el objeto de la ratificación y la convalidación, y básicamente, a través de ésta figura el responsable de la Unidad Administrativa encargada del Patrimonio Inmobiliario de la Federación, demostrará que si bien en el momento de la adquisición se omitió cubrir con los requisitos que la Ley General de Bienes Nacionales había establecido, estos estaban cubiertos de hecho, dicho razonamiento lo funda en la existencia de los documentos de que se careciera en el momento de celebrar el acto, relacionándolo en el instrumento jurídico elaborado, o bien si se tratara de la manifestación del adquirente por cualquier vía, justificar la carencia de ella manifestándose en la utilidad pública. Pero la mas importante de esto, es fundamentar el acto por el cual se ratifica el título de propiedad. Dichos actos se justifican directamente en los artículos de la ley de la materia que contemple dichos modos de adquisición o bien, los que contengan los requisitos para la adquisición de bienes inmuebles, vigentes y en las atribuciones conferidas por la ley.

Ahora bien, el acto del cual nosotros queremos justificar su aplicación, es el de la ratificación, es decir, si se trata de ratificar el contenido del documento que contenga el acto de adquisición, debemos hacerlo mediante un medio o una figura completamente valida. Es la de la ratificación y en su caso la convalidación de los documentos que contengan los derechos de propiedad sobre el bien inmueble a favor del Gobierno Federal. Al efecto y después de atender al contenido de la Ley General de Bienes Nacionales, esta no define la figura, pero si como debe aplicarse y en que casos es procedente su aplicación. Luego entonces y considerando que la Ley General de Bienes Nacionales no define ratificación, pero si su aplicación como sinónimo de convalidación; consecuentemente con ello, se llega a éste razonamiento considerado como válido.

- **La Ley General de Bienes Nacionales, es la ley que regula la materia inmobiliaria, así pues el encargado de la observancia, cumplimiento y aplicación es la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), mas sin embargo, esta ley no es el reglamento que regule la integración, funciones y atribuciones de éste Órgano Desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública, si no que este a su vez cuenta con un reglamento propio, que nos indica sus facultades.**

A saber, el artículo 8 fracción XIX del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, nos dice:

“Artículo 8.- corresponde a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal las siguientes atribuciones:

XIX. Designar de entre los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal, a los que deberán intervenir en las operaciones inmobiliarias en las que sea parte el Gobierno Federal y que sean de su competencia, así como autorizar la protocolización notarial de actos y contratos relativos a inmuebles en que sea parte el Gobierno Federal“.

Luego entonces, y aún cuando el reglamento no hablaba de la ratificación, se entendía que estaba facultada la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal para autorizar una escritura pública que contenga una ratificación y/o una convalidación de un acto inmobiliario en el que tuviera que intervenir el Gobierno Federal en el momento de la celebración y no lo hizo. Éste artículo solo faculta para designar un notario que lleve a cabo la protocolización del acto que nos ocupa, y su correspondiente autorización, pero el artículo que lo faculta a hacer uso de la figura que nos ocupa, es el 8 en su fracción V de la Ley General de Bienes Nacionales (1994).

Artículo 8.- Salvo lo que dispongan otras leyes que rijan materias especiales respecto del Patrimonio Nacional, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología - (actualmente Secretaría de la Función Pública) –lo siguiente:...

V. Determinar las normas y establecer las directrices aplicables para que conforme a los programas a que se refiere esta ley intervenga en representación del Gobierno Federal, en las operaciones de compraventa, donación, gravamen u otras por las que el Gobierno Federal adquiera o enajene la propiedad, o el dominio o cualquier otro derecho real sobre inmuebles...”

Así, y analizando dicho reglamento, está claro que la C.A.B.I.N. tiene sus Unidades Administrativas, y quien se encarga directamente de la adquisición de bienes inmuebles es la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal (D.G.P.I.F. por sus siglas), cuyas funciones y atribuciones se encuentran contenidas en el artículo 9, fracciones I a la XXII del Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Retomando el punto tratado en párrafos anteriores, en donde se indica que la Ley General de Bienes Nacionales atribuye el derecho de la ratificación (como sinónimo de convalidación en la Administración Pública Federal), atendamos a lo que dice el artículo 100, después de las reformas publicadas en el año del 2004, tomando en cuenta, como ya se ha dicho, que el legislador maneja las palabras ratificación y convalidación como sinónimos:

Artículo 100.- En caso de que los actos de adquisición de inmuebles a favor del Gobierno Federal estén afectos de nulidad, estos podrán ser convalidados en términos de lo dispuesto por el Código Civil Federal, sin perjuicio de las responsabilidades en que incurra el servidor público de que se trate, en los términos de las disposiciones legales aplicables.

Aquí hay que señalar, que estando afecto el acto de nulidad por haber carecido de cumplimiento de requisitos o por haber sido creado por otra autoridad incompetente, el INDAABIN puede convalidarlo y el responsable de su creación tendrá sobre él, una responsabilidad.

En conclusión, la nueva Ley General de Bienes Nacionales del 2004, no define la ratificación ni a la convalidación, sin embargo le atribuye al INDAABIN, a través de la D.G.P.I.F. la facultad para subsanar las deficiencias que el título de propiedad pudiera tener, incluso siendo nulo parcialmente, empleando esta figura jurídica, como lo dice el artículo 100, luego entonces, pudiéramos definirla como la figura jurídica por la cual la D.G.P.I.F. dará validez y confirmará la existencia del título de propiedad por el cual otra dependencia que sin facultades expresas por esta ley, haya adquirido un bien inmueble para el desarrollo de las actividades conferidas a su cargo.

Debe quedar claro que, en éste acto, solo convalidara, seguiría siendo nulo, ya que también debe ratificar su existencia, como si fuera un acto propio, ya que de no hacerlo, éste seguiría siendo de quien lo creó, y que no está facultado para ello.

1.1.2.- DEFINICIÓN DE RATIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA LEY SUPLETORIA

A lo largo de la historia, se ha visto que el ser humano es sociable por naturaleza, dentro de estas relaciones interpersonales, y por esa misma naturaleza, existen relaciones comerciales

entre ellos. Infortunadamente, y como es de esperarse, en dichas relaciones existen diferencias a causa de que una de ellas abuse de la otra; es aquí cuando se ve la necesidad de que dichas relaciones interpersonales deben regularse.

Ahora bien, cuando una persona otorga a otra una prestación, ésta recibe el nombre de acreedor, como ya lo hemos visto, aquella prestación recibe el nombre de obligaciones, y de acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal en materia civil y para toda la República, en materia federal, que la Ley General de Bienes Nacionales señala como ley supletoria, las obligaciones tienen como fuente los convenios, en el artículo 1792:

Artículo 1792.- “Convenio es el acuerdo de dos o mas personas para CREAR, transferir, modificar o extinguir obligaciones.”

Por otro lado, hablando de los convenios, podemos ver que aquellos que crean y transmiten las obligaciones, el mismo Código Civil los define como contratos.

Cabe aclarar que, todos los contratos se dividen en varios tipos, como son los contratos de prestación de servicios, los contratos de comodato, contratos de arrendamiento, contratos de mutuo con interés, entre otros, sin embargo los mas importantes para nosotros son los contratos de donación, los de compra venta y en su caso, aquellos contratos que consignent los convenios de transmisión de la propiedad de un inmueble en pago por alguna prestación.

Es menester comentar que, aún cuando las escrituras públicas no sean clasificadas por el Código Civil como contratos, es cierto que es contenedor de todos los elementos de un contrato, de conformidad con la Ley del Notariado, sin embargo, la Ley General de Bienes Nacionales, en el último párrafo de su artículo 99, equipara a los contratos con los instrumentos públicos, o bien, instrumentos notariales, de conformidad con la Ley del Notariado, por lo que en este caso en particular, podríamos utilizarlos como sinónimos.

Ahora bien, el artículo 1794, del Código Civil Federal, nos indica que para que un contrato exista, es necesario que en el se contengan los siguientes elementos:

- Consentimiento
- Objeto (que es la prestación en si)

Estos dos elementos son los mas importantes en un contrato común, sin embargo, en aquellos contratos que contienen una prestación o en los que tengan que intervenir el Gobierno Federal, la Ley General de Bienes Nacionales, establece otros requisitos mas, también le otorga al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, la facultad de establecer los lineamientos para la adquisición de bienes inmuebles, mismos que, a consideración del propio Instituto, deberán estar contenidos dentro del contrato o instrumento jurídico que formalice la adquisición, a fin de proteger a la Nación con respecto de aquellas obligaciones que se contraen, y que en cualquier caso resultasen perjudiciales para ella.

Cuando en estos contratos, alguno de estos requisitos que la ley establece para su perfeccionamiento y existencia, no se cumplen, resulta necesario que dichos requisitos se subsanen, en este caso la manera de subsanar las deficiencias de un contrato podrá ser mediante la figura de la confirmación, también llamada por la doctrina como ratificación.

En nuestro capítulo de definiciones, hablamos sobre la ratificación, y dijimos que en la ratificación de los contratos establece que el contrato celebrado en nombre ajeno y sin representación bastante es nulo, “a no ser que lo *ratifique* la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante”, de conformidad con el artículo 1259 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.⁴

Sin embargo, los artículos 1181 al 1280 del mismo Código, fueron derogados en la década de los 60's, creándose en su lugar la Ley Federal sobre Derechos de Autor, los numerales que eran ocupados por los citados artículos no fueron reformados o sustituidos por otros, si no que su contenido solamente fue integrado a una nueva ley y eliminados del Código Civil Federal.

En perspectiva, los títulos de propiedad también pueden contener los derechos de propiedad intelectual, en cuyo caso, dichos derechos y dichos títulos, por conclusión, debieran estar regulados por la Ley Federal de Derechos de Autor. Ahora bien, del estudio que se hace a la dicha Ley, se deduce que en ninguno de los artículos habla realmente de la ratificación

⁴ Diccionario Especializado de Derecho Usual

de los títulos, sin embargo, en relación con la ratificación el artículo 200 de la citada ley nos dice:

ARTICULO 200: Una vez autorizadas las sociedades de gestión colectiva por parte del Instituto, estarán legitimadas en los términos que resulten de sus propios estatutos para ejercer los derechos confiados a su gestión y hacerlos valer en toda clase de procedimientos administrativos o judiciales.

Las sociedades de gestión colectiva están facultadas para presentar, ratificar o desistirse de demanda o querella a nombre de sus socios, siempre que cuenten con poder general para pleitos y cobranzas con cláusula especial para presentar querellas o desistirse de ellas, expedido a su favor y que se encuentre inscrito en el Instituto, sin que sea aplicable lo dispuesto por el artículo 120 del Código Federal de Procedimientos Penales y sin perjuicio de que los autores y que los titulares de derechos derivados puedan coadyuvar personalmente con la sociedad de gestión colectiva que corresponda. En el caso de extranjeros residentes fuera de la República Mexicana se estará a lo establecido en los convenios de reciprocidad respectivos.

En si, la Ley Federal de Derechos de Autor, consigna en su haber, los derechos, la propiedad intelectual, y cuando en algún caso, estos derechos son violentados, la misma ley les otorga a las sociedades de gestión, la ratificación de una demanda o querella en nombre de sus socios.

Por otro lado, cabe mencionar que una persona común, quien puede ser el propietario de una autoría intelectual de cualquier obra, puede hacer valer sus derechos ante las autoridades que facultadas para ello, pudieran conocer de un asunto de ésta índole, pudiendo, en consecuencia, entablar demandas, desistirse de ellas, y en su momento ratificarlas.

Cierto es que el Código Civil como ley supletoria en la materia inmobiliaria, definió la figura de la ratificación, y tampoco la llegó a ligar a las formas de adquisición y a los derechos de propiedad sobre un bien inmueble, sin embargo no pasó por alto su existencia, y en la actualidad, podemos encontrar esa figura quizá no referida como tal, sino que se refiere a la confirmación al hablar en sus artículos 2231 y 2233 de la forma en que cesa la nulidad relativa de los actos jurídicos en dos casos:

ARTÍCULO 2231.- La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida;

ARTÍCULO 2234.- El cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad.

Por lo tanto, estamos al tanto de que prevé para el caso de incumplimiento de algunos requisitos, que el acto pueda salvarse de ser nulo, a través de la confirmación, sin embargo, no establece ningún procedimiento para aplicar la forma que hayamos omitido.

Por ello es menester nos demos a la tarea de recurrir nuevamente a la doctrina, que en su momento definiera o conceptualizará la figura jurídica de la ratificación, por lo que en nuestro siguiente apartado analizaremos lo que dicen los estudiosos del derecho acerca de este concepto.

1.1.3 DOCTRINA.

Inevitablemente, cuando la ley define muchos procedimientos para la regulación de las actividades de los individuos de una sociedad, pierde de vista muchos aspectos, es decir se vuelve imposible y poco práctico que todo aquello que tenga que ver con una situación jurídica, incluso lo que significa cada figura jurídica, lo pretenda definir, es por eso que los diccionarios jurídicos especializados por materia, suelen ser muy recurrentes, pero como cada ser humano, somos seres pensantes que necesitamos expresar nuestra opinión y nuestro entender, es por eso que personas como Floris Margadant, Porte Petit, Manuel María Díez, entre otros, como grandes estudiosos del derecho, emitieron su opinión, que finalmente se convertirá, por su experiencia y renombre, en doctrina.

Ahora bien, las relaciones entre personas derivan en muchas actividades que necesariamente conllevan una ganancia y una pérdida, por lo que es necesario velar por los intereses de las personas, lo que nos lleva entonces a especializar la ley de tal forma que sean cubiertas todas estas actividades.

La doctrina misma, reconoce a muchas de las actividades entre particulares, las cuales llevan esa ganancia y otras obligaciones, como negocios jurídicos, que según Floris Margadant, son como un organismo, "puede nacer muerto...", en cuyo caso sería inexistente "o no viable...", por lo que en derecho diríamos que es nulo, sin embargo, "puede también tener una existencia constantemente amenazada a causa de una constitución enferma (anulabilidad), en cuyo caso es posible que la enfermedad se cure

repentinamente (desaparición de la anulabilidad por confirmación, ratificación o revalidación.).

Sin embargo, Margadant nos dice que esta regla, como cualquier otra, tiene sus excepciones, "en tal caso, si circunstancias exteriores devuelven su validez a un contrato, originalmente inválido, hablamos de convalidación; y si una de las partes repara un vicio del consentimiento original, de ratificación.

La nulabilidad de un negocio existe cuando los elementos esenciales del contrato están afectados de un vicio, en cuyo caso, la parte afectada puede impedir la eficacia de éste acto oponiendo una excepción, o pidiendo simplemente que se nulifiquen los efectos producidos por la consumación y perfeccionamiento del contrato, y la ineficacia del contrato podría solicitarla incluso un tercero que tenga interés jurídico del asunto⁵.

Por otro lado, la nulidad no necesariamente tiene que llevar a la extinción del contrato, pues dicho vicio puede subsanarse, llevando a cabo determinadas acciones o circunstancias que la ley tiene en cuenta y en tal caso estamos ante una figura llamada convalidación. Aquí llama la atención como señala que la convalidación se realiza al dejar pasar el tiempo que tiene el perjudicado para impugnar el acto jurídico viciado, al remover el vicio que afectaba al contrato, o bien al RATIFICARLO o confirmarlo, pues si bien es cierto que los toma como dos figuras jurídicas distintas, también lo es que liga la existencia de una a la otra, sin

⁵ FLORIS MARGADANT, Guillermo, El Derecho Romano, como introducción a la Cultura Jurídica Contemporánea, Editorial Esfinge, México 1960.

embargo, es mi opinión que no podría haber una convalidación del acto viciado al ratificarlo o confirmar su existencia, toda vez que al ratificarlo no se modifica, sino se acepta el acto como propio persistiendo el vicio.⁶

De igual forma, la convalidación, mediante la confirmación o ratificación, se considera que es una excepción al principio general de que un negocio afectado de validez, no puede producir sus efectos jurídicos, ya que carece de ellos al ser ineficaz.⁷

Así mismo, agrega que la invalidez puede asumir dos formas, la anulabilidad y la nulidad, esta última es la que nos interesa, ya que ocurre cuando la falta de existencia del negocio jurídico se produce por si misma, nace sin vida y no necesita que se declare, tal es el caso de aquellos títulos de propiedad que por carecer de algún requisito vital, nacen sin vida jurídica.

1.2.- DEFINICIÓN DE DACIÓN EN PAGO.

Una de las formas en que se extinguen las obligaciones, es el pago de una cosa debida; cuando el pago de lo debido se hace con otra cosa, naturalmente con el previo consentimiento del acreedor, esto se conoce como dación en pago.

⁶ O.p. cit p.p 45

⁷ ACOSTA ROMERO, Miguel, Derecho Administrativo Especial, Editorial Porrúa, México 1999

La dación en pago es otra forma de extinguir las obligaciones, y se presenta cuando el deudor con el consentimiento del acreedor, le entrega a éste una cosa distinta de la debida, quien la acepta con todos los efectos legales del pago. Así, en rigor se presenta como una excepción al principio de la exactitud en la sustancia de los pagos que hemos analizado. En efecto, según dicho principio, el deudor sólo puede entregar exactamente la cosa o prestación debida, y para el caso de que no se hubiere determinado con precisión, deberá entregar una de mediana calidad.

Ahora bien, en la dación en pago, por convenio de las partes, el deudor entrega una cosa distinta de la debida, y el acreedor consiente en que con dicha entrega quede extinguida la obligación.

De conformidad con la teoría tradicional, se ha considerado siempre a la dación en pago como una excepción al principio de la exactitud en la sustancia a que nos hemos referido, es decir, como una modalidad del pago mismo.

El Código vigente no acepta que la dación en pago sea una novación, sino al contrario, sigue la doctrina tradicional y estima que es solo una excepción convencional al principio de exactitud en la sustancia en los pagos. Por este motivo la reglamenta en el capítulo referente al pago mismo, y el Art. 2095 dice: "La obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida".

De la lectura del artículo 14 en sus fracciones I y II de la Ley del Impuesto sobre la Renta⁸, se desprende que la dación en pago califica claramente como una enajenación para efectos fiscales:

“14. Se entiende por enajenación de bienes:

I. Toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado, con excepción de los actos de fusión o escisión a que se refiere el artículo 14-A.

II. Las adjudicaciones, aún cuando se realicen a favor del acreedor.”

1.2.1.- DEFINICIÓN DE DACIÓN EN PAGO DE CONFORMIDAD CON LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

Como ya sabemos, una forma de transmitir los derechos de propiedad sobre un bien inmueble es la dación en pago, hemos visto en la definición de diversos diccionarios que la dación en pago es una figura por la cual se entrega una cosa diferente de la convenida, con la intención de efectuar el pago a una prestación determinada, quizá no sea el pago convenido al momento de contraer la obligación, sin embargo, el dar una cosa para pagar la prestación, extingue la obligación.

⁸ FISCO ACTUALIDADES, Revista número 19, Instituto Mexicano de Contadores Públicos, Federación de Colegios de Profesionistas, noviembre 2001.

Una vez que la obligación se extingue por la entrega de un bien inmueble hecha por el deudor, éste deja de detentar el derecho de propiedad en su beneficio, y de esta forma transmite la propiedad del bien a favor del acreedor. Luego entonces cuando el acreedor es el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, estamos ante una operación inmobiliaria en la que interviene el Gobierno Federal, en este caso, una operación inmobiliaria en la que es parte el Gobierno Federal, debiera tener un proceso sustanciado en la Ley General de Bienes Nacionales, o bien en la ley supletoria.

Ahora bien, la Ley General de Bienes Nacionales vigente desde el año de 2004, como ya hemos visto, es la ley encargada de regular la materia inmobiliaria dentro de la Administración Pública Federal, ésta se encuentra dividida en siete títulos, los cuales son: Disposiciones Generales, de los Bienes de los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación, de los inmuebles de la Administración Pública Federal, de la Zona Federal Marítimo Terrestre y terrenos ganados al mar, de los bienes muebles de la Administración Pública Federal, del avalúo de Bienes Nacionales y de las sanciones.

A su vez consigna 9 capítulos y 10 secciones. Dentro de el primer título, su primer capítulo, es una breve introducción de las disposiciones que contiene la ley, así como algunas definiciones y qué será regulable por ella. Su artículo 11, nos habla de aquellos actos que quedarán sujetos a esta ley:

Artículo 11.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ley y sus reglamentos:

I.- Los actos de adquisición, administración, control, uso, vigilancia, protección jurídica, valuación y enajenación de inmuebles federales, así como de bienes muebles propiedad federal al servicio de las Dependencias, la Procuraduría General de la República y las Unidades Administrativas de la Presidencia de la República, sin perjuicio de la aplicación en lo que corresponda, en el caso de los bienes muebles, de las disposiciones de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, y

II.- La asignación de responsabilidades institucionales en cuanto a la realización de las obras de construcción, reconstrucción, modificación, adaptación, conservación, mantenimiento, reparación y demolición en inmuebles federal, sin perjuicio de las disposiciones establecidas en la ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas

Si hemos dicho que la dación en pago es una forma de adquisición, en este caso, de bienes inmuebles, las primeras dos líneas de la fracción primera de este artículo, da la pauta para decir que todas las adquisiciones de bienes inmuebles, deben estar regularas, o sujetas a las disposiciones de la presente Ley General de Bienes Nacionales, así como de los reglamentos que de él emanen, por ejemplo, el Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública o del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en consecuencia, la misma dación en pago, debe de encontrarse regulada por la ley, sin embargo, lo mas cercano a su regulación, es el artículo 57 en su primer párrafo, el cual nos dice:

Artículo 57.- Tratándose de los inmuebles que con motivo del desempeño de sus atribuciones se adjudiquen a la Federación, por conducto de las dependencias, el responsable inmobiliario respectivo deberá poner cada inmueble a disposición de la secretaría tan pronto como lo reciba, con excepción de los bienes sujetos a una regulación específica establecida por leyes aplicables.

La Tesorería de la Federación, entre todas sus funciones, tiene la de recaudación de impuestos, en el caso de incumplimiento del pago de dichos impuestos, ella debe verificar que el contribuyente pague en cualquier forma conocida dentro de la ley, encontrándonos entonces frente a la dación en pago, entonces tiene verificativo la adjudicación de un inmueble a favor de la Federación, no de la Tesorería, y es aplicable este artículo.

No obstante lo anterior, y como se menciona al principio del citado artículo, una de la atribuciones de la Tesorería es la adjudicación; por consiguiente y tratándose de una dependencia distinta de la D.G.P.I.F., y con una función y atribuciones distintas de ésta, tiene su propio reglamento, y establece un procedimiento, y por lo tanto una definición de la dación en pago, misma que mas adelante analizaremos, antes de ello, analicemos el Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública y del Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales.

1.2.2.- DEFINICIÓN DE DACIÓN EN PAGO DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN SUPLETORIA.

El Código Civil Federal, como ya lo hemos visto, define muy pocas de las figuras jurídicas que regula, así, como ley supletoria a diversas leyes principales contempla aquellas figuras que dichas leyes no contemplan, entre ellas la dación en pago, ya que el artículo 2063 dice:

Artículo 2063: El deudor puede ceder sus bienes en pago de sus deudas. Esta cesión, salvo pacto en contrario, solo libera aquel de responsabilidad por el importe líquido de los bienes cedidos. Los convenios que sobre el efecto de la

cesión se celebren entre el deudor y sus acreedores, se sujetan a lo dispuesto en el título relativo a la concurrencia y prelación de los créditos.

Ahora, de acuerdo con este artículo y de acuerdo a la doctrina, estamos ante una dación en pago, sin embargo, al analizar mas a fondo el Código Civil Federal vigente, hemos encontrado que el artículo 2095 indica que la obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida, considerando a la dación en pago como una forma de extinguir las obligaciones, esto por su puesto, no aclara la duda de si la dación en pago es una forma de adquisición o bien es solo una forma de extinguir las obligaciones.

Ahora, aunque nos interesa únicamente la definición de dación en pago, vale la pena hacer una breve pausa en lo que dice la Ley de la Tesorería de la Federación toda vez que como lo establece el artículo 6 en su fracción XX de la Ley General de Bienes Nacionales, aquellos bienes muebles e inmuebles que por cualquier vía pasen a formar parte del patrimonio de la Federación, salvo aquellos que estén sujetos a la regulación específica de las leyes aplicables.

De esta forma, el artículo 25 de la Ley del Servicio de la TESOFE, da lo mas cercano a una definición de la dación en pago, ya que nos dice que a fin de asegurar la recaudación de toda clase de créditos a favor del Gobierno Federal, la Secretaría, por conducto de la Tesorería o de los auxiliares legalmente facultados para ello, podrá aceptar la dación de bienes o servicios en pago total o parcial de créditos, cuando sea la única forma que tenga el deudor para cumplir con la obligación a su cargo y éstos sean de fácil realización o venta,

o resulten aprovechables en los servicios públicos federales, a juicio de la propia Tesorería o de los auxiliares de referencia.⁹

Si bien es cierto que no define la dación en pago, es lo mas cercano a la definición que la ley daría de ella, sin embargo, claramente el Código Civil contempla a la dación en pago para aquellos casos en los que el pago como tal y el ofrecer un bien, mueble, o inmueble, extingue una obligación, obviamente entre particulares, ya que las leyes especiales, que derivan de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, atienden a las relaciones entre particulares y el Estado-Gobierno.

Por ultimo, la dación en pago en su momento se analizará apoyándonos brevemente en el Código Civil Federal y un poco mas en la Ley del Servicio de la TESOFE, ya que establece el procedimiento para aceptarla, tratándose del Gobierno Federal como acreedor.

⁹ Ley del Servicio de la Tesorería de la Federación Comentada, Capítulo II, De la Dación en Pago y de la Adjudicación de Bienes, Editorial Macgrowhill, México 1994 XX edición.

CAPITULO 2

2.- LA EXISTENCIA DE TÍTULOS DE PROPIEDAD DE INMUEBLES EN LA ANTIGÜEDAD.

De acuerdo a los textos de derecho romano, la propiedad era para ellos el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste le pudiera proporcionar. A diferencia de la posesión, que no se trataba de un derecho, la propiedad lo era indiscutiblemente, sin embargo, los vestigios que nos dejó el derecho romano, no proporciona una definición y de hecho, a veces no usa términos constantes, es decir uniformes para designar este concepto, ya que como lo dice Floris Margadant, se encuentran términos como *mancipium*, *dominium* o *proprietas*, éste último por su similitud, podría ser el mas usado, sin embargo no lo es.

El derecho de propiedad del que hablamos, otorgaba a su titular, lo que los comentaristas de derecho romano condensaron en esta breve fórmula, *ius utendi*, *ius fruendi* y *ius abutendi*.¹⁰

Cabe hacer la aclaración de que la posesión es el contacto material que alguien puede tener con una cosa, sea cual sea esta, siempre que sea corpórea, y es tenerla físicamente a nuestra disposición, la única y realmente tangible diferencia con el propietario, es que aún cuando cada uno puede servirse de la cosa, disfrutarla y de hecho la tiene en su poder, solo uno tiene un título jurídico, en este caso, el propietario de la cosa.

¹⁰ FLORIS Margadant, Guillermo, Derecho Privado Romano. Editorial Porrúa, México 1985, pp 245, se refiere al derecho de usar, derecho de disfrutar de sus frutos, y derecho de abusar de el, es decir, de enajenarlo.

Por otro lado, la posesión presume la propiedad, es decir la posesión nos permite pensar en que quien cuenta con esa cosa, tiene también el derecho de propiedad; poseer es ejercer sobre ella actos de dueño, no obstante a ello, la propiedad no es nada de esto, si no que la propiedad es un derecho.

Así mismo, el derecho de propiedad otorga al que goza de este derecho, a su titular, las ventajas que la cosa puede aportar generalmente, ventajas o beneficios que son, como ya lo citamos, el derecho de servirse de la cosa (*ius utendi*), el derecho de percibir sus productos o frutos (*ius fruendi*) y por último, se puede consumir el objeto y enajenarlo, por lo que este último, se convierte en el derecho de disposición mas completo (*ius abutendi*).

Durante la época del Imperio Romano, existieron diversas formas de adquirir la propiedad, entre ellas encontramos las siguientes: *la mancipatio*, *la in iure cessio*, *la usucapio*, *la longi temporis praescriptio* y una rara fusión entre *la usucapio* y *la longi temporis praescriptio*¹¹, misma que se practicó en la época en que se otorgó la concesión de la ciudadanía a todos los habitantes del Imperio.

De ellas, es menester poner especial énfasis a las dos primera formas de adquirir la propiedad, hablamos pues de *la mancipatio* y de *la in iure cessio*.

La mancipatio: Para muchos, *la mancipatio* constituye una venta ficticia en la cual figuraban cuatro diferentes personajes: el enajenante, el adquirente, el portabalanza y cinco testigos, todos debían ser ciudadanos romanos. En esta forma de adquisición, quien adquiría,

¹¹ IGLESIAS, Juan, Derecho Romano, Editorial Porrúa, México 1976, pp294 y 295

sujetaba la cosa y debía pronunciar la siguiente fórmula: "digo que éste me pertenece por derecho quirritario y me ha sido vendido por el cobre y la balanza", una vez que esto sucedía, tocaba la balanza con el cobre¹² y posteriormente le era entregado al enajenante. Según Juan Iglesias, en la antigüedad, esta forma debía ser una venta real, toda vez que los trozos de cobre y de bronce, debían ser pesadas y entregadas a quien vendía.

Por otro lado tenemos otra forma de enajenación, la *in iure cessio*, que era algo así como una venta pública que se hacía ante una autoridad, y es porque las partes acudían ante el pretor, y el adquirente realizaba la fórmula de la *mancipatio*, solo que en este caso, no era pesado el cobre ni tocada la balanza, en su lugar, el enajenante no contravindicaba, y el pretor sancionaba la pretensión de quien quiere adquirir.

Solo en una época posterior fue posible enajenar las fincas que se encontraban distantes, sustituyendo, no la formalidad del acto, si no mas bien el objeto que se tomaba (recordemos que se debía asir con la mano), en su lugar, era sustituido por un terrón o por una piedra, simulando el terreno que se pretendía adquirir.

No obstante lo anterior, hasta el momento no se tenía la manera de comprobar la titularidad de un derecho de propiedad sobre un bien inmueble, solamente la buena fe del enajenante, por ejemplo, para poder usucapir, se requería un hecho jurídico anterior a la tradición, que denotara la doble intención, tanto de enajenar como de adquirir, así como por otro lado, que

¹² Op. Cit. pp 63

en enajenante tuviera la buena fe, es decir que creyéramos que quien nos da la cosa es un legítimo propietario.

Juan Iglesias, en su libro de Derecho Romano, explica como a finales de la República se acostumbraba redactar un documento "escrito", firmado por las partes y los testigos, con la finalidad exclusiva de servir como medio de prueba, y aún cuando este no era prácticamente un título de propiedad, si demostraba que quien decía ser propietario de un inmueble o de un bien, lo era. En cualquier caso, dice que si se llega a demostrar que ha habido omisión de las palabras y ceremonias de ritual, el documento en cuestión carece de todo valor.

Con esto, poco a poco la escritura tiende a sustituir al acto mancipatorio, que fue utilizada todavía en el siglo IV de C, la *mancipatio* es abolida formalmente por Justiniano¹³

Traditio significa entrega y es el modo mas antiguo y natural de enajenación de *res mancipi*, dicha entrega tiene en la época antigua una pura expresión material: si la cosa es un fundo, se ha de entrar en el.

En la época clásica, se inicia un tendencia que, afianzándose luego al derecho postclasico y justiniano, daría al traste con la rigidez de semejante principio, ya que por otra parte "se

¹³ Según Gallo, en el derecho oficial de la época postclásica -lo mismo que ya antes en la práctica- perdura la *mancipatio* bajo una configuración de un tipo particular de *scriptura*.

regulan situaciones en las que la exigencia de la entrega efectiva no tendría sentido”¹⁴. Existe otro tipo de *traditio*, la ficticia o simbólica, la cual consiste en la entrega de un símbolo, así como la entrega del instrumento o escrito justificativo de la propiedad del enajenante –*traditio instrumentorum*–.

Para Iglesias, en la época antigua y clásica, existe una carencia, por completo, de un derecho inmobiliario público, esto es que no existe una publicidad en la adquisición de la propiedad inmueble. En esas épocas, tampoco se llegó a considerar algo necesario, toda vez que publicidad la había, en la *mancipatio*, al declarar que era necesario la presencia de cinco *testes* y del *libripens*. Así, el derecho posterior, rodea la tradición inmobiliaria de ciertas formalidades accesorias, con el fin principal de garantizar los intereses de las partes y de terceros.

En su época, Justiniano mantiene tal exigencia de publicidad en el caso de la donación, y fija el requisito de la *scriptura* para la transmisión de los bienes inmuebles. Para entonces, en la región y tiempo del Egipto conquistado por Roma, existe un registro inmobiliario, creados hacia el año 60 de C., que ofrece ciertas garantías a los dueños de bienes privados y servía al Estado para asegurar un control de las propiedades con miras a tributación.¹⁵

Ya a la vez, surge un archivo para los documentos de derecho privado, mismo que también funcionaba como un “registro de adquisiciones”, tal como lo hace en la actualidad nuestros

¹⁴ IGLESIAS Juan, Derecho Romano, Editorial Porrúa, México 1976, pp. 286 y 289.

¹⁵ O.p. cit, 12, pp 56.

registros de la propiedad; éste era organizado conforme al sistema de los folios personales; en cada una de las listas de este registro de adquisiciones, destinadas a las particulares comarcas, se encontraban anotados por orden alfabético, los nombres de los propietarios, indicando cuales eran sus bienes y las especiales circunstancias en las que se encontraban cada uno de ellos, ya fueran derechos de propiedad, que en este caso inmobiliario debiéramos tomarlo muy en cuenta y como una de las circunstancias mas importantes, así como derechos pignoratios, limitaciones en orden a la disposición y exenciones de impuestos, entre otros

En el encontrábamos a una especie de notario público, expedidos por el registro, llamado *agoranomo*, mismo que se encargaba de redactar los documentos a que nos referimos. Cada cierto tiempo los propietarios, obligados a presentar declaraciones sobre sus bienes, acudían al registro, ante los notarios. Cabe aclarar que quien recibía la prueba de los hechos no eran los notarios, si no el registro y que la fe pública provenía, no de las listas que contenían los datos de los propietarios y que obraban en este registro, si no de los documentos guardados en el archivo. Lo cual sucede mas o menos parecido, y eso nos hace pensar que sería el inicio, de una forma muy primitiva del actual Registro Público de la Propiedad y de los títulos de propiedad a favor de persona alguna, y por último, de los notarios públicos, aunque la función que Juan Iglesias nos presenta, no es poco parecida al a de hoy, sobre todo porque aquel carecía de fe pública, no así los títulos de propiedad.¹⁶

¹⁶ SCHULT, Principien, *Per la Storia de la Publicita Immobiliare e Mobiliare*, Roma 1954, p.

2.1.- LA APARICIÓN DE TÍTULOS QUE CONSIGNAN LA PROPIEDAD DE INMUEBLES A FAVOR DE UN GOBIERNO.

Como ya lo hemos dicho, existían diversos tipos de adquisiciones, por las cuales y con diversas formalidades, en la antigüedad, las personas podían atraer a su patrimonio algún bien, ya fuera mueble o inmueble.

Juan Iglesias, estudió una de ellas, la llamada *in bonis habere*, y dice que en ella la adquisición de la propiedad civil, se hace depender del cumplimiento de un acto solemne. El dice que una *res Mancipi*, solo puede enajenarse, mediante la *mancipatio* o la *in iure cesio*, mismas que ya hemos visto en el anterior tema de éste capítulo.

Así mismo, estudia a la *traditio*, que como ya lo hemos dicho es la entrega de la cosa, la forma mas antigua y natural que podía haber, de enajenación de las *res Mancipi*. La eficacia que esto otorgaba dependía de que se cumplieran todos los requisitos, que son:

- La entrega misma
- La voluntad concorde de transmitir y adquirir la propiedad
- El fin práctico que, de modo inmediato, motiva la entrega, y es reconocida por el derecho como fundamento de la adquisición: *iusta causa traditione*.

Existen otros tipos de adquisición como el *titulus*, también conocida como *iusta causa*, que es una condición objetiva que hubiera sido suficiente por si misma para justificar la

adquisición inmediata de la propiedad, sin embargo, por haber mediado un vicio de forma o de fondo, de por medio, legitima tan solo el comienzo de la posesión.

Como lo manifestó este autor, el Derecho Romano no conoce la *iusta causa* como categoría general, sino *iusta causae*, los títulos, como también se le llaman a los *iustae causae*, suelen ser indicadas en las fuentes históricas con la preposición *pro* y el nombre de la relación de que se trate. Presentamos aquí las que Iglesias ha considerado mas importante:

Pro solutio.- cuando se ha dado en pago, a fin de cumplir una obligación precedente, una cosa que no pertenece al solvens. La usucapio *pro solutio* tiene verificativo, como un ejemplo, cuando se recibe el pago se ha hecho por razón de un legado de obligación o *damnatorio* de una promesa de donación o de una de dote.

Debemos advertir que la *solutio* se constituye en causa propia, suficiente por si misma para justificar la usucapio. En éste orden de ideas, no importa que la obligación precedente, esto es, la causa remota de la *solutio* o pago, exista o no exista, sea válida o inválida.

La propiedad tiene varias restricciones y en la época de las XII Tablas, a la propiedad privada se veía limitada, por ejemplo con las servidumbre legalmente impuestas; sin embargo, ya en la época clásica del Derecho Romano, dichas restricciones se fueron multiplicando, que ya para el tiempo del bajo imperio, resultó que la propiedad se encontraba mucho muy limitada.

Con ello, entonces podemos hablar ya de derecho público, de la propiedad del estado, luego entonces; en cuanto a la máxima limitación del derecho de propiedad privada, la expropiación, como derecho público o como facultad del estado a apropiarse de algún bien inmueble, no la encontraremos reglamentada con amplitud en el Derecho Romano, a pesar de la grandiosidad de las obras públicas con que las autoridades romanas dotaron la mitad de Europa¹⁷. Sin embargo, ella no faltaba completamente en el Derecho Romano donde constituye la máxima excepción a la regla fundamental de que “lo que es de nosotros, no puede transmitirse a uno sin nuestra intervención”. Por lo que, aunque no se encuentra reglamentada, si se practicaba, por lo que aun cuando no encontremos un título de propiedad a favor del Gobierno Romano, podemos considerar la expropiación para la propiedad del Estado Romano como un antecedente de estos.

Ahora bien, el derecho de propiedad sobre inmueble, lo que es materia de nuestro estudio, solo podría ser posible en el suelo romano. Aquellos territorios que fueron conquistados, pertenecían al suelo romano, sin embargo, éste concedía el uso a los particulares, mediante el pago de un impuesto (y esto podrían ser vestigios de lo que actualmente nosotros llamamos una concesión de un inmueble federal.)

2.2.- LA DACIÓN EN PAGO A TRAVÉS DEL TIEMPO

La prestación del objeto debido constituye el final natural y regular de la obligación, pero esto no fue suficiente en el antiguo derecho para que se liberará el deudor.

¹⁷ Op. Cit. 10, pp 246 y 247.

Podemos dividir los modos de extinción de las obligaciones desde el punto de vista de sus efectos, y así tendremos a) modos de extinción *ipso iure* y b) modos de extinción *exceptionis ope*. Los primeros están reconocidos por el derecho civil, perdiendo el acreedor toda acción contra el deudor, estos modos son el pago, la dación en pago, la novación, la aceptación, el mutuo disentiendo, la confusión, la pérdida de la cosa debida, la *capitis deminutio*, el concurso de dos causas lucrativas.

Así, de esta forma, también existe un principio que establece que el deudor no puede pagar cosa distinta a la que debe contra la voluntad del acreedor, pero en ocasiones se admitía que el deudor pudiera pagar válidamente con un objeto distinto al debido inicialmente.

Sin embargo, el principio anterior sufrió diversas atenuaciones, entre las cuales se encuentran las siguientes

- Si el deudor carecía de las cosas que debía pagar, y el acreedor admite el pago con otras (*aliud pro alio solvere: pagar una cosa por otra*), se tiene la dación en pago: *datio in solutum*.
- Se dispensaba a los deudores que no hicieran el pago total, si al hacerlo quedaban sin medios para subsistir.
- Si los acreedores de una herencia, aceptaban una rebaja proporcional a tales créditos.

Respecto al primer punto, ello debía de hacerse con el consentimiento del acreedor.

Según los Sabinianos, la obligación se extinguía *ipso iure*. Ello prevaleció en el derecho justinianeo, sin embargo, los proculeyanos sostenían que la dación en pago convencional solo daba al deudor una *exceptio doli*, esto es, que era un modo de extinción ope.

La dación en pago legal, adquirió gran desarrollo bajo justiniano, siempre que el deudor fuera una iglesia, o se tratara de obras *pías*.

2.2.1.- LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD A TRAVÉS DE LA DACIÓN EN PAGO.

Si un nuevo objeto consistía en la entrega de una cosa que posteriormente resultaba pertenecer a un tercero y el acreedor sufría la evicción total o parcial, la dación en pago era considerada nula, de manera que la antigua obligación renacía con sus garantías y modalidades especiales.¹⁸

Sin embargo, los compiladores conceden el derecho de una *actio* análoga a la *actio empti*, directamente al afectado.

Ahora bien, cuando se da la evicción, y el objeto que el deudor entregó al acreedor, no hace que renazca la obligación, sino que surge una nueva acción, contra el antiguo deudor, inspirada en la acción por evicción.

¹⁸ FLORÍS Margadant, Guillermo, Derecho Privado Romano, Editorial Porrúa, 9º edición, México 1975, p.p. 373

En los *títulus* o *iusta causa*, como se conoce entre los clásicos, hubiera sido suficiente para justificar la entrega inmediata de la propiedad, pero. por haber mediado un vicio de fondo o de forma se legitima tan solo con el comienzo de la posesión.

En el derecho romano no se conoce la *iusta causa* como categoría general, sin embargo a mas de las causas o títulos derivativos, cuyos principios reguladores coinciden con los de la *traditio*, existen algunos originarios, dentro de los cuales se encuentra la *pro soluto*.¹⁹

Sobre esto, resulta que la *pro solutum* sucede cuando se ha dado en pago una cosa que no pertenece al solvens (la cosa prometida, o la cosa *data in solutum*), a fin de solventar una obligación precedente, sin importar que la obligación precedente, esto es, la *causa remota* de la *solutio* o pago, exista o no exista, sea válida o no.

2.3.- EL INCUMPLIMIENTO DE REQUISITOS EN TÍTULOS QUE TRANSMITIERAN LA PROPIEDAD DE INMUEBLES A FAVOR DE UN GOBIERNO

Como ya lo hemos visto, no fue hasta la época en que Egipto se encontraba dominado por el Imperio Romano, cuando comenzaron a aparecer una serie de registros considerados, en un principio, solo para listar los bienes que se encontraban en el suelo romano, y que tiempo después se convertirían en un modo de Registro Público en donde la información que ahí se encontraba, otorgaba los derechos de propiedad que en la actualidad proporciona

¹⁹ IGLESIAS, Juan, Derecho Romano, Editorial Porrúa, México 1976 p, 294

una escritura pública o un contrato privado, a favor de la persona que figuraba como propietario del bien que se anotaba. Y así lo mencionan, otorgaba el derecho de propiedad. Entonces es cuando surgen las *scripturas*

Juan Iglesias, toma esta circunstancia y explica como a finales de la República se acostumbraba redactar estos documentos, como era firmado por las partes y los testigos, y que tenía la finalidad exclusiva de servir como medio de prueba, y aún cuando este no era prácticamente un título de propiedad, como ya lo hemos dicho, aunque cabe la aclaración, que si se demostraba que quien decía ser propietario de un inmueble o de un bien, este documento probaba que lo era.

Sin embargo, estudiosos del derecho romano, han coincidido en decir que en cualquier caso, si se llegara a demostrar en un momento dado, que había concurrido una omisión de las palabras y ceremonias de ritual, el documento en cuestión carece de todo valor, por lo que para nosotros, y también para ellos, era nulo.

Con esto, poco a poco la escritura tiende a sustituir al acto mancipatorio, que fue utilizada todavía en el siglo IV de C, la *mancipatio* es abolida formalmente por Justiniano,²⁰ sin embargo, no existen registros fieles que hablen de cómo pudieran subsanarse dichos actos nulos.

²⁰ Como ya lo habíamos dicho en nuestras citas para Gallo, en el derecho oficial la *mancipatio* perdura bajo una configuración de una *scriptura*.

Se ha considerado, por ejemplo, con la dación en pago, que si el nuevo objeto de la obligación, consistía en la entrega de una cosa que posteriormente resultaba pertenecer a otro y el acreedor sufría la evicción total o parcial, la dación en pago era considerada nula, de manera que la antigua obligación renacía con sus garantías y modalidades especiales, lo cual nos hace suponer que lo mismo podía suceder con todos aquellos títulos que resultaba carecían de las formalidades que ya hemos mencionado.

2.4.- LA RATIFICACIÓN EN LA ANTIGÜEDAD

Para muchos autores, existen muchas y muy variadas formas de manifestación o expresión del consentimiento, para muchos, la ratificación es expresar o manifestar, de nueva cuenta para otros, el consentimiento.

Inclusive, se dice que la ratificación es una forma de manifestación del consentimiento íntimamente unida en su origen y significación a la practica de los estados, incluso al origen del mismo, y consiste en un acto solemne, que emana de la mas alta autoridad del estado (en el caso del derecho internacional) o por cualquier autoridad (o individuo siendo el caso del derecho privado). Su equivalente en la práctica de organizaciones internacionales es la *confirmación formal* (incluso en la práctica de entes de derecho privado)²¹

Ahora, entendiendo que la existencia de la figura de la ratificación viene ligada a la aparición del estado moderno, toda vez que no se encuentran registros históricos de su uso ni de ninguno similar, podríamos remontarnos a la aparición del estado, posiblemente del

²¹ REMIRO Bretons, Antonio, Derecho Internacional, Editorial McGraw Hill, Madrid 1997, p 207.

estado moderno, el cual surgió en el año de 1648 a raíz de la paz de Westfalia y la separación absoluta de lo espiritual y lo temporal, o bien remontarnos a la época que se dio entre la revolución francesa, que es cuando nace históricamente el estado contemporáneo o bien, a su nacimiento formal, que se dio a partir de 1945.²²

De cualquier forma, la ratificación tienen un uso más cotidiano en el ámbito del derecho internacional, de hecho, cuando las relaciones internacionales se consolidaron más, hacia el final de la segunda guerra mundial, en el que la planificación, administración y organismos internacionales jugaban un papel sumamente importante

²² MEZA Salazar, Martha Alicia, Teoría del Estado y Estado Telemático, México 2000, pp. 42, 48 y 50.

CAPÍTULO 3

3.-LOS TÍTULOS QUE TRANSMITEN LA PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE EN LA ACTUALIDAD.

Según la doctrina, existen en la vida cotidiana dos clases de hechos jurídicos, los hechos jurídicos externos, materiales, tales como las construcciones, plantaciones y otras. De igual manera existen unos a los cuales podemos denominar naturales como lo pueden ser la muerte o los nacimientos.²³ Estos últimos no necesitan exteriorizarse, ya que de manera natural serán vistos por todas las personas.

Ahora bien, para muchos autores y aún resulta una mayoría, existe una tercera clasificación, la que dice que hay hechos jurídicos que son interiores, clasificación a la que me adiero, ya que estos últimos son imposibles de conocer si no se exteriorizan, es decir, si no toma alguna forma. Estos necesitan una fuente, algún sitio de donde emanen, por lo que no pueden prescindir de dicha forma de la que se habla, ya que si el acto jurídico requiere que una voluntad sea conocida por una o mas personas, resultaría imposible sin que se exteriorice, ya su nombre nos lo ha indicado.

Por otro lado, Enrique Giménez Arnau, establece que existe un sistema para exteriorizar tales hechos, en donde existen formas varias determinadas para tal efecto, pero que no son

²³ PALOMINO, González José, Introducciones de Derecho Notarial, pp. 84 y 504, Editorial Porrúa, , México 1994.

obligatorias, si no que las partes tienen la posibilidad de la libre elección de ellas. Dichas formas, para Giménez Arnau, no son tan variadas o numerosas como puede suponerse, pues por el se encuentran subordinadas al hablar o al escribir.

Por otro lado, Rafael Núñez Lagos nos dice que a tal formalismo no debe oponérsele el consensualismo, si no mas bien el espiritualismo, y entiende por tal, no la ausencia de formas o un sistema sin formas, sino una serie de formas aptas y preexistentes, solo que ninguna obligatoria para las partes o impuesta por la ley, como lo decíamos en el párrafo anterior, si no libremente escogida por las mismas, sin embargo, en el sistema formalista, las formas son tan importantísimas como obligatorias ya que son legalmente impuestas, según el acto que se trate regular.

Es importante señalar en este caso que, para la validez del acto jurídico no basta solamente con el consentimiento, si no también es necesario la manifestación EXTERIOR de la voluntad, que es lo que se llama forma.

De hecho Pianol afirma que el formalismo en nuestra época no es un simbolismo, si no que obedece a la desconfianza y tiene como finalidad básica evitar fraudes, errores que pudieran mermar el patrimonio o los derechos de uno de los contratantes, etc., por lo que se han creado funcionarios portadores de fe pública, como lo son los notarios (del cual ya hemos visto que sus orígenes provienen de la época de la antigua roma), registradores, corredores, etc, cuya función es la de crear una seguridad jurídica..

Cuando el productor de la forma del contrato es cualquier persona basta la expresión del consentimiento por escrito, sin ninguna formalidad, y de ahí resulta lo que se conoce como documento privado.²⁴

Si el documento es producido por alguno de los funcionarios que ya hemos mencionado, estaremos en presencia de un documento público, si este funcionario es un notario y tiene el propósito de crear un documento con forma especial de ser o de valer, de características especiales, estaremos ante lo que los notarios llaman documento notarial o “instrumento público”, comúnmente llamado escritura pública.

En la Ley del Notariado, en varios de sus artículos, se emplea el término de “instrumento público” para designar el documento que produce el notario, y también los llama escritura pública, y la define, en su artículo 32, como el instrumento que contiene un acto jurídico, o bien los llamas actas notariales, definido por el artículo 58, como el instrumento jurídico que contiene un hecho jurídico. Por tanto, en las escrituras se contienen declaraciones de voluntad, manifestaciones de consentimiento, contratos y otros actos jurídicos.

De esta forma, Borja Soriano nos dice que la forma general de la escritura pública debe ser la comparecencia, la exposición, las estipulaciones, el otorgamiento y la autorización, y la del acta es el requerimiento, la narración del hecho y la autorización.

²⁴ O.P. cit. 63, p.p. 540.

Ahora bien, como ya hemos visto, las escrituras públicas pueden contener actos jurídicos como los contratos de compraventa o los de donación, ya que en estos también debe de haber un acuerdo entre la voluntad del donante a entregar la cosa y la del donatario en aceptar tal cosa.

Aún cuando la escritura pública se consolide como un título en el cual se contenga el acto jurídico, no quiere decir que tal título confiera el derecho de propiedad sobre el bien que se está transmitiendo, si no que el acto que se consigna en ella es la transferencia de la propiedad que la otorga ya sea por vía de la donación o por compraventa.

No obstante que la escritura pública no otorga, si no contiene los derechos de propiedad sobre un bien, es necesario notar que la misma Ley del Notariado, así como las diversas leyes que contengan disposiciones jurídicas relativas a las adquisiciones de bienes ya sean muebles o inmuebles, públicas o de carácter privado, establecen diversos requisitos que deben cumplirse todos y cada uno de ellos, pues de lo contrario, se estaría no ante la inexistencia del acto, si no ante una nulidad relativa, a fin de cuentas, susceptible de ser corregido tal vicio.

Por otro lado, ya hemos mencionado que cuando el documento que contendrá el acto jurídico, es elaborado por una persona cualquiera, se estará ante un documento privado. Esta clase de documentos privados, también son válidos aún cuando no tengan fe públicas, y por ende, contendrá un acto que transfiera la propiedad del bien, constituyendo entonces

un título de propiedad de la misma forma que lo constituye una escritura pública²⁵, salvo que, de conformidad con la legislación aplicable o por la naturaleza del acto, requiera ser elaborado (protocolizado) por un funcionario con fe pública de los mencionados anteriormente, ya sea notario o corredor público, o bien un registrador.

Es menester hacer la aclaración que un contrato es un acto jurídico, susceptible de ser elevado a escritura pública, sin embargo y de conformidad con la ley general de bienes nacionales, los contratos administrativos creados por la dependencia de la administración pública federal facultada en materia inmobiliaria, tienen carácter de escritura pública, tal como si la hubiera elaborado un notario.

En conclusión, existen actos jurídicos por medio de los cuales una persona tiene la posibilidad de transmitir los derechos de propiedad que tiene sobre un bien, tal acto jurídico es susceptible de exteriorización, ya sea mediante un documento de carácter privado, elaborado por un particular, a lo cual le llamaremos contrato civil privado; mediante un documento público elaborado por cualquier persona, en el cual estaremos ante cualquier contrato público y por último aquellos documentos creados por funcionarios con fe pública que son ex profeso para tal actividad, como los notarios y en consecuencia estaremos ante una escritura pública. Tales documentos no son los que transmiten la propiedad, si no son el contenedor del acto que lo hace y se consideran pues, títulos de propiedad.

²⁵ MUSTÁPICH, José María, Tratado Teórico-Práctico de Derecho Notarial, tomo II, pp 65 y 441, Buenos Aires, Argentina 1955.

3.1.- REQUISITOS QUE DEBE CUBRIR UN TÍTULO QUE TRANSMITE LA PROPIEDAD A FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL, SEGÚN LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

Como todo contrato, o convenio, cualquier instrumento jurídico en el cual intervengan dos o más partes y en el que manifiesten su voluntad para celebrar el acto contenido en tal instrumento, existen ciertos requisitos de validez, establecidos por la ley, sin los cuales no existiría el acto que tal instrumento contiene.

En el caso de los contratos de donación, o las escrituras públicas de compraventa, por los cuales el Gobierno Federal adquiere los derechos de propiedad sobre un bien inmueble, también existen tales requisitos, y son de suma importancia, ya que sin ellos el acto de adquisición sería nulo y lo llevaría a su posterior inexistencia.

Tales requisitos están contenidos de forma específica no solo en la Ley General de Bienes Nacionales, ley que regula la materia inmobiliaria nacional, si no también, y algunos de manera indirecta y genérica, en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, el Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública y el Reglamento de Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Ahora bien, sería conveniente que estos ordenamientos los fuéramos estudiando uno a uno y conforme a su jerarquía, comenzando por la Ley Orgánica de la Administración Pública

Federal, siendo esta la de mayor jerarquía pues de ella emanarán los siguientes ordenamientos.

En ella encontramos que la Administración Pública de la Federación se encuentra conformada no solo por los tres poderes y de sus representantes, si no también de las diferentes Secretarías de Estado, Departamentos Administrativos, Organismos Descentralizados, Empresas de Participación Estatal Mayoritaria, etc., frente a las cuales habrá un titular, en el caso de las Secretarías un Secretario de Estado que se auxiliará de otros funcionarios públicos para el cumplimiento de los asuntos de su competencia (artículo 14 de la L.O.A.P.F.); sin embargo, y a pesar que corresponde originalmente a ellos el trámite y solución de dichos asuntos, “para la mejor organización del trabajo podrán delegar” en diversos funcionarios a los que se refieren los artículos 14 y 15 de la propia ley, “cualesquiera de sus facultades” (artículo 16, L.O.A.P.F.) y “contar con órganos administrativos desconcentrados que les estarán jerárquicamente subordinados y tendrán facultades específicas”, entre otras la de la tener a su cargo la política inmobiliaria de la Nación (artículo 17 de la L.O.A.P.F.).

La misma ley también enumera las diferentes Secretarías de Estado y cada una de sus atribuciones a partir de su artículo 26, ya que “para el despacho de los asuntos del orden administrativo, el Poder Ejecutivo de la Unión contará con las siguientes dependencias... Secretaría de la Función Pública” [la que a nosotros nos interesa], cuyas atribuciones las encontramos en el artículo 37, de las cuales la contenida en su fracción XXIII es la mas importante para nosotros, específicamente porque le corresponde “regular la adquisición,

arrendamiento, enajenación, destino o afectación de bienes inmuebles de la Administración Pública Federal, y en su caso, representar el interés de la Federación...” no obstante haber establecido previamente en su fracción XX que le corresponde “conducir la política inmobiliaria de la A.P.F.”

Lo cierto es que como sus atribuciones son muchas y puede delegar sus facultades de acuerdo al artículo 17, en Órganos Desconcentrados, sería importante verificar a que órgano delega la facultad contenida en el artículo mencionado en el párrafo anterior.

De acuerdo al Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, encontramos que:

ARTÍCULO 3.- Al frente de la Secretaría estará el Secretario, quien, para el desahogo de los asuntos de su competencia, se auxiliará de las unidades administrativas y de los servidores públicos que a continuación se indican:...

B. Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales;

Así mismo el artículo 72 del citado ordenamiento, establece que “para la más eficaz atención y eficiente despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con el Órgano Desconcentrado que acabamos de mencionar en el párrafo anterior, mismo que le estará jerárquicamente subordinado y tendrá la organización y las atribuciones que le confiera su Reglamento mismo que en su artículo 8 fracción VI, dice:

ARTÍCULO 8.- Corresponden a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario

Federal las siguientes atribuciones:

VIII. Intervenir, en representación de la Federación en el ámbito del Poder Ejecutivo Federal, en la formalización de las adquisiciones de bienes inmuebles y,... designar al servidor público que represente a la Federación en la suscripción de los instrumentos jurídicos en que se hagan constar dichos actos, a cuyo efecto tal designación podrá recaer en algún servidor público del propio INDAABIN, o bien de la dependencia o entidad interesada en la realización de la operación inmobiliaria de que se trate, previa propuesta de esta última;

De tal suerte que el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, cuenta con una Unidad Administrativa que le auxiliará, como ya vimos, en el proceso de adquisición de bienes inmuebles a favor de la Federación. En ésta fracción se indica uno de los requisitos fundamentales que mas adelante se verá su necesaria existencia, y es la designación de un representante de la Nación, y es que cualquier funcionario puede ser representante, claro está, previo a que la dependencia interesada así lo requiera, a fin de que se formalicen tales actos de adquisición. Ante la falta de esta designación, nos encontraríamos con la nulabilidad del acto, acto que conlleva otros requisitos.

Así mismo, la propia Ley General de Bienes Nacionales, ha facultado a la Secretaría de la Función Pública a conducir la política inmobiliaria de la Administración Pública Federal, de conformidad con el contenido de la fracción I del artículo 29, dando así la libertad de decidir si ciertas circunstancias se convierten en requisitos de validez de tal o cual acto jurídico, por lo que se pudiera considerar apta para solicitar en algún momento del procedimiento, aquellos documentos que le fueran de utilidad para la adquisición de los bienes inmuebles, sin que esto comprometiera los intereses de la Nación. Tal es el caso de

los certificados de libertad de gravámenes, toda vez que para el Gobierno Federal el adquirir un inmueble con gravámenes, pondría en peligro sus propios intereses, al estar en riesgo de perder posteriormente la propiedad de tal inmueble, si en algún momento, cualesquiera de estos gravámenes, resuelve el derecho de un tercero de acreditarse como propietario del bien.

En un caso similar encontraríamos las constancias de no adeudos fiscales, pues, si bien es cierto que la Nación, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, se puede cobrar a sí misma, como propietaria de un inmueble, es verdad que se causaría un menoscabo al minimizar la percepción de presupuesto a través de la recaudación fiscal pues solo recircularía el dinero, no así el presupuesto asignado a la dependencia destinataria o adquirente y dejaría al propietario originario libre de su obligación de pagar impuestos por ostentar la propiedad y recibir el beneficio del inmueble en cuestión.

Por otro lado y antes de tener en cuenta el certificado de libertad de gravámenes y las constancias de no adeudos fiscales, debemos dejar claro que si bien es cierto que no es propiamente un requisito para la validez del acto jurídico en sí, es necesario que la dependencia que requiere de un bien inmueble para el desempeño de sus funciones lo solicite, y esto lo toma en cuenta la Ley General, ya que en su artículo 49 fracción primera, establece que *“Para satisfacer las solicitudes de inmuebles federales de dependencias, de la Procuraduría General de la República, de las unidades administrativas de la Presidencia de la República y de las Entidades, la Secretaría deberá:*

I.- Revisar el Sistema de Información Inmobiliaria Federal y Paraestatal, para determinar la existencia de inmuebles federales disponibles parcialmente o totalmente;"

Lo anterior lo mencionamos ya que es necesario establecer que la Secretaría, en un trámite normal, excepto cuando se trate de los programas especiales que con motivo del artículo 55 de la Ley sean implementados por ella, no puede actuar por si misma, si no mas bien a petición de parte, ya que en teoría, el inmueble que alguna Dependencia solicita, no está bajo su posesión.

Ahora bien, una vez que se verifica en el citado Sistema, la Secretaría debe dar contestación a la Dependencia solicitante, en caso de que se responda de forma negativa, se estará en el supuesto marcado por el artículo 50:

"ARTÍCULO 50.- La adquisición de derechos de dominio o de uso a título oneroso sobre inmuebles ubicados en territorio nacional para el servicio de las dependencias..., solo procederá cuando no existan inmuebles federales disponibles o existiendo, estos no fueran adecuados o convenientes para el fin que se requieran."

Por lo que entonces deberá sustanciar lo que en sus fracciones I, II, III, IV y V, establece, mismas que nos dicen:

"Para adquirir derechos de dominio sobre inmuebles, las dependencias, la Procuraduría General de la República o las unidades administrativas de la Presidencia de la República, deberán realizar las siguientes acciones:

- I.- Localizar el inmueble mas adecuado a sus necesidades, considerando las características del bien;**
- II.- Obtener de la autoridad competente la respectiva constancia de uso de suelo;**

III.- Contar con la disponibilidad presupuestaria y la AUTORIZACIÓN DE INVERSIÓN, QUE, EN SU CASO, EMITA LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, PREVIAMENTE A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO CORRESPONDIENTE;

IV.- Obtener el plano topográfico del inmueble, o en su defecto efectuar el levantamiento topográfico y el correspondiente plano;

V.- Tratándose de construcciones, obtener el respectivo dictamen de seguridad estructural; (este mismo dictamen, la mayoría de las ocasiones no es necesario, salvo los casos de arrendamiento financiero, ya que se ha tomado la política de arrendar mediante esta figura, los edificios para alojamiento de oficinas).

Cabe señalar que aún cuando la fracción III señala un documento que tiene características específicas, por experiencia he visto la confusión de las diferentes Dependencias en cuanto a la misma Autorización de Inversión, ya que en muchas ocasiones toman por tal, el oficio por el que la Dependencia solicita le sea autorizada la inversión de su presupuesto, o entrega la programación anual de tal presupuesto.

De nueva cuenta reitero la importancia de este requisito, porque al hablar de una autorización por parte de la Secretaría de Hacienda, es en razón de que el dinero que va a servir para adquirir los inmuebles, proviene del Presupuesto de Egresos que la Federación destinará para el año fiscal que transcurra, es decir, dinero que la Federación va recaudando y destinará para el año siguiente.

En el caso que nos presenta este artículo, todos son necesarios para la adquisición a título oneroso, y solo tres de los cinco requisitos mencionados, para la adquisición a título gratuito. Ahora, no son estos todos los requisitos, pero si unos de los más importantes, por tanto, veamos lo que nos dice el artículo 29, fracción VIII:

ARTÍCULO 29.- Corresponde a la Secretaría, además de las atribuciones que le confiere el artículo anterior, las siguientes:

Fracción VIII.- Nombrar a los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal que tendrán a su cargo la formalización de los actos jurídicos cuando así se requiera y, en su caso, revocar dicho nombramiento.

Es un hecho que este artículo confiere a la Secretaría de la Función Pública, no solo la facultad de administrar la política inmobiliaria, si no también a delegar la facultad de formalizar las operaciones a su favor o a favor de terceros, tratándose de bienes inmuebles.

Ahora, esta no es más que una atribución que vislumbra una forma en que el Gobierno Federal puede solventar los requerimientos de una Dependencia y, adquirir y formalizar dichos actos, ya que existen dos formas de formalizar las operaciones de adquisición de un inmueble por vía de compraventa o adquisiciones a título de donación gratuita, una de ellas es la contenida en de los artículos 96, primer párrafo, 97, segundo párrafo, y 98 primer párrafo, ya que, de conformidad con ellos "los actos jurídicos relacionados con inmuebles en los que sea parte la Federación y que en términos de esta Ley requieran la intervención de notario, se celebrarán ante los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal que nombrara la Secretaría, entre los autorizados legalmente para ejercer el notariado, cuya lista hará pública." (Art. 96 pfo. 1), tomando en cuenta que "las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, podrán elegir libremente al Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal con residencia en la entidad federativa en la que se ubique el inmueble de que se trate, para formalizar los actos adquisitivos traslativos de dominio de los inmuebles a favor de la federación.",

Aún cuando la Secretaría, por conducto del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y a través de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, designa a los notarios que han de protocolizar las adquisiciones a petición de la Dependencia solicitante, estos serán responsables de que los actos que se celebren ante su fe, cumplan con los requisitos establecidos en la Ley y las demás disposiciones jurídicas aplicables, sin que con ello desmerezcan la aprobación que previamente deberá emitir la misma Secretaría, con respecto de los proyectos de escritura correspondientes, exceptuando los casos en los que el enajenante sea una Entidad Federativa. (Art. 98 pfo. 1)

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 99 de la L. G. B. N., nos indica, en su primer fracción, que no se requiere de intervención de un notario, de los que marca el artículo 96, cuando se trate de donaciones que se hagan a favor de la Federación, aclarando en el último párrafo de este artículo que el “documento que consigne el acto o contrato respectivo tendrá carácter de instrumento público”, que como ya hemos mencionado, también puede nombrarse como escritura pública. Habrá que hacer un paréntesis aquí para mencionar que, relacionado con lo que nos marca el artículo 29, sobre las atribuciones de la Secretaría, ésta, al tener a su cargo la política inmobiliaria federal, puede elaborar los correspondientes contratos, y en la práctica lo hace, a través de su unidad administrativa, la D.G.P.I.F.

Como vemos la ley y sus reglamentos, nos marcan los requisitos que un instrumento jurídico debe llevar, así pues, encontramos los siguientes en los artículos 53, 143 fracción I, 144 fracción IV y 145, los cuales se refieren al pago que se debe realizar ante la Tesorería de la Federación de un peso por cada mil del valor del inmueble que se adquiera, así como de cómo se va a fijar el

valor del mismo a través de un dictamen valuatorio que será expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el cual no será superado por lo que se pague por el inmueble adquirido.

Por lo tanto, si alguno de estos requisitos llega a faltar o alguna de las Dependencias lo llega a ignorar, simplemente el acto jurídico de adquisición, será nulo de manera relativa, y si en algún momento se llagan a interponer derechos de terceros resolviendo a su favor, este acto, simple y sencillamente será inválido. (ver anexos 1 al 4)

3.1.1- RATIFICACIÓN DE TÍTULOS DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES A FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL

Entre los contratos consensuales y los solemnes, de los que ya hemos hablado, están los contratos formales, que son intermedios. La falta de cumplimiento de la forma preescrita para estos actos, no produce su inexistencia, si no solo una nulidad relativa, la que puede ser purgada por confirmación, a lo que nosotros hemos llamado también ratificación.²⁶

Naturalmente como ya lo hemos dicho, la ratificación del acto es de aquella persona, o autoridad de quien lo emitió, o incluso de aquella que por normatividad le correspondía realizar el acto con la finalidad de hacerlo propio.

²⁶ RIERA Aisa, Luis, "Derecho Notarial" en Nueva Enciclopedia Jurídica Tomo I, pp 812, Editorial Porrúa, México 1984

Sin embargo, al hablar de la nulabilidad de un acto porque este no cumpla con los requisitos que la ley establece, debemos hacerlo también de convalidación, la cual, recordemos, subsana las carencias de las cuales adolece el acto y valida el mismo; tal acción naturalmente la debe llevar a cabo la persona o autoridad facultada para ello, de lo contrario, si la elaboración del instrumento jurídico resulta ser uno de los requisitos de validez, de nada serviría que quien lo convalide sea la misma que lo creó, sigue habiendo carencia del requisito.

Esta situación la prevé la Ley General de Bienes Nacionales, en el artículo 100 de la misma ley, el cual a saber dice:

ARTÍCULO 100.- En caso de que los actos de adquisición de inmuebles a favor de la Federación estén afectados de nulidad, éstos podrán ser convalidados en términos de lo dispuesto por el Código Civil Federal, sin perjuicio de las responsabilidades en que incurra el servidor público de que se trate, en los términos de las disposiciones aplicables.

Vale la pena desglosar este artículo, analizándolo parte por parte. La primera parte de él nos dice que **“en caso de que los actos jurídicos de adquisición de inmuebles a favor de la Federación estén afectados de nulidad”**, recordemos que hemos dicho que cuando alguno de los requisitos de validez para la elaboración de los contratos de donación o de compraventa no se cumple, no deja de ser válido, si no que solo se afecta de nulidad.

Ahora bien, según la siguiente oración: **“éstos podrán ser convalidados en términos de lo dispuesto por el Código Civil Federal”**, por lo que la convalidación encontraría sus bases en lo dispuesto por el Código Civil Federal, en atención a que este es la legislación supletoria para los casos en los que la Ley General de Bienes Nacionales no contemple lo conducente.

Por otro lado, la ultima parte de este artículo nos dice que no habrá perjuicio **“de las responsabilidades en que incurra el servidor público de que se trate, en los términos de las disposiciones aplicables.”** Lo anterior nos dice que la autoridad que haya llevado a cabo el acto jurídico desatendiendo las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, de los reglamentos Interior de la Secretaría de la Función Pública y del INDAABIN, tendrán responsabilidad de los mismos incumplimientos aún cuando hayan sido subsanado mediante la convalidación del acto, ratificando el acto mismo y aceptándolo como propio, haciéndose acreedores a las sanciones que las leyes aplicables así lo prevean.

Como ya lo hemos dicho, el Código Civil Federal solo prevé la confirmación de los actos que estén afectados de nulidad a causa da falta de forma siempre que se confirme la forma omitida o bien hasta que cese el vicio en caso de incapacidad, violencia o error, pero no establece el procedimiento bajo el cual se hará la confirmación, como tampoco establece algo sobre quien lo haya hecho sea un tercero del propietario original.

3.2-. LA DACIÓN EN PAGO COMO MEDIO DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE A FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL, SEGÚN LA LEGISLACIÓN APLICABLE Y LA SUPLETORIA.

La dación en pago, como lo hemos visto, es una forma de extinguir una obligación, como el pago de una prestación o la entrega de una cosa debida de conformidad con un acuerdo de voluntades llamado contrato, mismo que puede hacerse público mediante la transcripción hecha por un funcionario que tenga la facultad para hacerlo.

Pero al dar un bien a favor de una persona para cubrir un adeudo, no solo cumple con la obligación adquirida, sino que también transmite la propiedad del citado bien a su acreedor, pues no sería lógico que entregara un bien o servicio con la finalidad de pagar la citada obligación adquirida y aún así, conservar la propiedad del mismo, pues entonces no estaría cubriendo el pago correspondiente.

En atención a lo anterior, como ya sabemos, el artículo 2063 de nuestro Código Civil Federal establece que "*el deudor puede ceder sus bienes en pago de sus deudas*", pero no nos dice nada sobre si esta cesión transmita la propiedad a favor del acreedor, si embargo sabemos que en nuestra legislación, las leyes se especializan por materias y aunque la dación en pago no es privativo de la materia fiscal, también es cierto que el Fisco Federal resulta ser acreedor de todos aquellos individuos que pagan sus impuestos, por servicios prestados por la Nación a su favor, por tanto cuando estos individuos incumplen con su obligación, el mismo fisco puede exigirles el cobro o pactar con ellos a fin de buscar una

mejor forma de asegurar el pago de la prestación. Por ello, ha establecido un procedimiento por medio del cual acepta bienes o servicios en pago por créditos fiscales no cumplidos.

Pero la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con el citado artículo 17 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, delega sus facultades a diversos órganos administrativos desconcentrados para el mejor desempeño de sus atribuciones, como la recaudación fiscal, uno de ellos es la Tesorería de la Federación, así pues, la TESOFE (por sus siglas), requiere de un fundamento legal para todos aquellos actos que realice en nombre y representación de Gobierno Federal, por lo que el 31 de diciembre de 1985, Miguel de la Madrid, entonces presidente de la República Mexicana, creó la Ley del Servicio de la Tesorería de la Federación, en la cual se establecieron diferentes procedimientos, entre ellos el de la dación en pago.

Este procedimiento ha sido establecido en los artículos 25 al 29 de la propia Ley, y faculta a la TESOFE a recibir tales daciones, como lo indica el siguiente artículo:

ARTÍCULO 25.- A fin de asegurar la recaudación de toda clase de créditos a favor del Gobierno Federal, la Secretaría, por conducto de la Tesorería o de los auxiliares legalmente facultados para ello, podrá aceptar la dación de bienes o servicios en pago total o parcial de créditos, cuando sea la única forma que tenga el deudor para cumplir con la obligación a su cargo y éstos sean de fácil realización o venta, o resulten aprovechables en los servicios públicos federales, a juicio de la propia Tesorería o de los auxiliares de referencia.

Ahora cabe aclarar que en este tipo de daciones en pago por créditos fiscales la autoridad facultada por la ley es la TESOFE y el INDAABIN, solo tiene intervención en el proceso

de aceptación en el aspecto valuatorio del bien para saber si alcanza a cubrir la deuda o si bien es insuficiente. Lo anterior de conformidad con el artículo 26: “Las daciones en pago de bienes muebles o inmuebles a que se refiere el artículo anterior, se aceptarán al valor del avalúo emitido, según corresponda, por institución de crédito, por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales...”, ahora Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).

Ahora, esta dación en pago no solo tiene que ser propuesta por el deudor y aceptada por la Tesorería, si no que también tiene que formalizarse, ya que de lo contrario, en los términos del artículo 27 de esta Ley, quedaría sin efectos la suspensión del cobro del crédito, debiendo actualizarse las cantidades desde la fecha en que debió hacerse el pago y hasta que el mismo se efectúe, conforme a las disposiciones fiscales, abriendo la puerta a la formalización por vía de la escritura pública, documento que solo un Notario pudiera elaborar.

ARTÍCULO 27.- La dación en pago quedará formalizada y el crédito extinguido de la siguiente manera:

I.- Tratándose de bienes inmuebles, a la fecha de firma de la escritura pública en que se transfiera el dominio del bien al Gobierno Federal a través de la Tesorería, misma que se otorgará dentro de los 45 días hábiles siguientes a aquél en que se haya notificado la aceptación. Los gastos de escrituración y las contribuciones que origine la operación, serán por cuenta del deudor al que se le haya aceptado la dación en pago;

Ahora, ya recibido en dación en pago, el bien inmueble “quedará en custodia y administración de la Tesorería” a partir de que ésta se formalice, teniendo ésta “plenas facultades para proceder a su enajenación” (Artículo 28).

Sin embargo, cuando los bienes no se hubieren enajenado en un plazo de 18 meses a partir de formalizada la dación en pago, la Tesorería deberá poner a disposición de la Secretaría de la Función Pública, "conforme a las atribuciones señaladas en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, para que éstos sean incorporados al patrimonio inmobiliario del Gobierno Federal y al Inventario de Bienes (Artículo 29), lo cual la propia Ley General de Bienes Nacionales prevé en su Artículo 57, a fin de que cumpla con los lineamientos establecidos en ella, y sea ingresado al Patrimonio Federal como propiedad de la Nación.

En virtud de todo lo anterior y del procedimiento establecido por la Ley de la Tesorería de la Federación, podemos concluir que las daciones en pago definitivamente transmiten los derechos de propiedad a favor del acreedor, en este caso el Gobierno Federal, ya que el Fisco, como lo establece la Ley Orgánica Federal, sin embargo, y no obstante lo anterior, estamos hablando de la dación en pago por créditos fiscales que no fueron cubiertos en su momento. ¿Qué pasa con aquellas daciones en pago simples que no cubren los requisitos de forma para su validez?

3.2.1.- IMPOSIBILIDAD DE RATIFICAR LAS DACIONES EN PAGO SIMPLES DE INMUEBLES A FAVOR DE LA FEDERACIÓN AFECTADOS DE NULIDAD FUNDAMENTÁNDOSE EN LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

A lo largo del presente trabajo, hemos estudiado la Ley General de Bienes Nacionales, quizá no a fondo o artículo por artículo, pero hemos determinado su estructura un tanto detalladamente, estableciendo que de acuerdo a su contenido, es la legislación que regula las adquisiciones de bienes inmuebles a favor del Gobierno Federal, implantando, de forma

un tanto esparcida, el procedimiento a seguir, privativo de la Secretaría de la Función Pública, a través del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, atendiendo a la delegación de facultades a que se refiere la misma Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

De igual forma, encontramos en la Ley de la Tesorería de la Federación el procedimiento para la aceptación y formalización de las daciones en pago, sin embargo, se trata de daciones otorgadas por personas físicas a favor del Fisco Federal para dar por cumplida una obligación fiscal, ello por haber incumplido con el pago de sus impuestos.

Pero ¿que pasa con aquellas daciones efectuadas por particulares a favor de cualquier otra Dependencia con la finalidad de extinguir otro tipo de obligaciones?, como por ejemplo algún contrato que tiene por objeto la prestación de un servicio que se pueda trasladar a una cantidad económica como sanción en caso de incumplimiento, o bien una cantidad económica otorgada para el cumplimiento de una actividad debida, misma que no se cumplió.

Este tipo de daciones no están reglamentadas en la Ley de la TESOTE, de hecho, el procedimiento que la propia ley establece no es aplicable para tales casos, ya que no estamos ante el supuesto de incumplimiento fiscal, si no solo un incumplimiento de un contrato administrativo.

Ahora bien, si lo que se da en pago de la prestación incumplida es un bien inmueble, y ya establecimos que la dación transmite la propiedad de dicho bien al Gobierno Federal,

podemos decir que la reglamentación de tal procedimiento, debiera encontrarse en la Ley General de Bienes Nacionales, naturalmente, porque se trata de la apropiación de un bien por la Nación.

La ley no establece ningún procedimiento, tampoco la contempla como una forma, aún extraordinaria, de apropiarse de un inmueble por vía de la adquisición, y la legislación supletoria, aunque la contempla, no establece ni requisitos, ni procedimientos para su elaboración, aunque si deja ver, que deben ser los mismos que tiene cualquier contrato, y en caso de incumplimiento de la forma, tan solo dice que se confirmará, no por quien, ni como y mucho menos convalida el acto.

No obstante ello, y sin contar con una regla precisa, la Dependencia encargada de la Administración Inmobiliaria Federal, ratifica y convalida dichos actos jurídicos, ya que sigue siendo parte de sus obligaciones, lo cual resulta inviable e imposible hacerlo. (ver anexos 5 y 6)

CAPÍTULO 4

4.- PROPUESTA PARA LA INCLUSIÓN DE LA DACIÓN EN PAGO SIMPLE COMO MEDIO DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES A FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL, EN LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, O BIEN PARA AUTORIZAR LA RATIFICACIÓN DE DICHS TÍTULOS FUNDAMENTÁNDOSE EN LA LEY SUPLETORIA.

Como ley reglamentaria de la materia inmobiliaria federal, la Ley General de Bienes Nacionales debe, en la mayoría de los casos, reglamentar todas y cada una las formas de adquisición en las que intervenga la Nación. En mi opinión, la dación en pago es una forma mas de adquisición, ya que como lo manifesté en su momento, no se puede pagar una obligación originaria mediante la entrega de una cosa diferente de la establecida, sin que la propiedad de tal cosa pase a favor del acreedor, es imposible que se le pague con una cosa y no sea suya.

Ahora, como se trata de una dación no por incumplimiento del pago de un impuesto, si no de cualquier otra prestación, objeto o cantidad de dinero, y el objeto de la misma es un inmueble, siendo el acreedor cualquier Dependencia de la Administración Pública Federal, correspondería por tanto a la Ley General su regulación, sin embargo, como ya lo hemos visto en nuestro primer capítulo, se encuentra dividida en siete títulos,

A su vez consigna 9 capítulos, 10 secciones; y 152 artículos. Por lo que hace al capítulo II del título tercero, la sección primera, contiene todas las disposiciones sobre la adquisición de los inmuebles de la Administración Pública Federal Centralizada, estableciendo los requisitos para las mismas.

Dentro del mismo título y capítulo, está la sección sexta se encuentra la sección sexta, la cual establece las bases para la formalización de los actos adquisitivos y traslativos de dominio.

En ellos solo se habla de dos formas de adquisición, la donación y la adquisición a título oneroso, aún incluso, podemos hablar de la adjudicación, y remitirnos a lo establecido por la Ley del Servicio de la Tesorería, sin embargo, en mi opinión, debe incluirse la dación en pago simple como un medio extraordinario de adquisición de inmuebles como parte del artículo 57 o un 57 bis, estableciendo las bases o los requisitos para otorgar la misma.

De igual forma y como un anexo a las disposiciones del artículo 100, en caso de incumplimiento de las formalidades requeridas para las daciones en pago simples, establecer el procedimiento de convalidación de la dación afectada de nulidad y en un artículo aparte, facultar a la Secretaría para ratificar cualquier acto de adquisición incluyendo la dación en pago, a fin de que por este medio se haga propio el mismo acto de adquisición.

Por otro lado, la confirmación de los actos jurídicos carentes de alguna de las formalidades, que establece el Código Civil Federal, no resulta ser suficiente para los intereses de la

Federación, pues la confirmación del acto por la autoridad competente, no elimina los vicios que afectan de nulidad al acto, si no que solo los hacen propios, no así la convalidación. Reformándose este artículo, facilitaría la ratificación de las daciones en pago simples que acepta la Federación, y en caso de incumplirse las formalidades establecidas, serían subsanadas con el Código, ley supletoria de la Ley General de Bienes Nacionales.

4.1.- CONCLUSIONES

1.- ACTUALMENTE LA LEGISLACIÓN MEXICANA, ASÍ COMO NUESTRO SISTEMA JURÍDICO, SE DA EN FORMA ESCRITA, SIN EMBARGO, A MI PARECER, ESTO NO GARANTIZA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE NUESTRO SISTEMA.

2.- EL MISMO HECHO DE QUE LA LEGISLACIÓN MEXICANA Y TODOS LOS PROCESOS QUE EN ELLA INTERVIENEN SEAN ESCRITOS, IMPLICA QUE NO ESTEMOS LISTOS PARA LA TRANSICIÓN AL DINAMISMO DE LA FORMULA HABLADA, POR TANTO EXISTEN AÚN MUCHAS LAGUNAS QUE DE IGUAL FORMA, DE MANERA ESCRITA, TIENEN QUE SER SUBSANADAS.

3.- PARA PODER SUBSANAR TODOS ESES ERRORES EN LA LEY, NO BASTA CON QUE EL LEGISLADOR SEA CUIDADOSO AL PENSAR EN LA LEY Y AL IMPRIMIR LA IDEA, ES NECESARIO QUE NOSOTROS, FUNCIONARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, INTERVENGAMOS EN EL PROCESO DE MEJORAMIENTO.

4.- ES NECESARIO QUE EN LA ACTUALIDAD LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, SEA NUEVAMENTE ADICIONADA EN EL CAPÍTULO DE ADQUISICIONES, CON LA FINALIDAD DE ESTABLECER LAS DACIONES EN

PAGO SIMPLES COMO UNA FORMA DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES, Y ASÍ, HOMOLOGAR SUS PROCEDIMIENTOS CON EL DE LAS REFORMAS.

5.- RESULTA NECESARIO, DE IGUAL FORMA, AMPLIAR EL ARTÍCULO 100 DE LA PROPIA LEY, A FIN DE QUE SE ESTABLEZCA EL PROCEDIMIENTO PARA LA RATIFICACIÓN Y LA CONVALIDACIÓN DE LOS ACTOS DE ADQUISICIÓN Y LOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS QUE LOS CONTENGAN Y QUE HAYAN SIDO AFECTADOS DE NULIDAD POR LA FALTA DE FORMALIDAD.

6.- POR ÚLTIMO, ES NECESARIO QUE LA MISMA LEY SUPLETORIA SEA ADICIONADA EN CUANTO A LA CONFIRMACIÓN DE LOS ACTOS PARA ESTABLECER CLARAMENTE LAS FORMAS EN QUE LA AUTORIDAD DEBE ACTUAR PARA SUBSANAR LOS REQUISITOS DE LOS CUALES ADOLECE EL INSTRUMENTO JURÍDICO A QUE HACEMOS REFERENCIA.

BIBLIOGRAFÍA

- ❖ ACOSTA ROMERO, Miguel, Derecho Administrativo Especial, Editorial Porrúa, México 1999
- ❖ CANASSI, José, Derecho Administrativo, Editorial Depalina, Buenos Aires, Argentina 1972.
- ❖ DELGADILLO Gutierrez, Luis H, y LUCERO Espinoza Manuel, Elementos de Derecho Administrativo 2º Curso, Editorial Limusa, México 1991, 1ª edición, pp. 55.
- ❖ DORMÍ, Jorge Roberto, Derecho Administrativo, Editorial Astrea de A y R, de Palma, Buenos Aires, Argentina 1942.
- ❖ FLORES Ruíz, Jorge, Derecho Administrativo, Editorial Mc Grow Hill, México-UNAM, 1997
- ❖ FRAGA, Gabino, Derecho Administrativo, 32ª Edición, Porrúa, México 1993.
- ❖ FLORIS MARGADANT, Guillermo, El Derecho Romano, como introducción a la Cultura Jurídica Contemporánea, Editorial Esfinge, México 1960.
- ❖ FLORÍS Margadant, Guillermo, Derecho Privado Romano, Editorial Porrúa, 9º edición, México 1975, p.p. 373
- ❖ FISCO ACTUALIDADES, Revista número 19, Instituto Mexicano de Contadores Públicos, Federación de Colegios de Profesionistas, noviembre 2001.
- ❖ GALINDO CAMACHO, Miguel, Derecho Administrativo, 2ª Edición, Editorial Porrúa, México 1997

- ❖ GUTIÉRREZ y González, Ernesto, Derecho Administrativo y Derecho Administrativo al Estilo Mexicano: Teoría del Derecho Administrativo y crítica a la forma en que se aplica ese derecho por múltiples Funcionarios Públicos de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa, México 1993
- ❖ IGLESIAS, Juan, Derecho Romano, Editorial Porrúa, México 1976, pp294 y 295
- ❖ LÓPEZ Meza, Martha Alicia, Teoría del Estado y Estado Telemático, México 2000, pp. 42, 48 y 50.
- ❖ MUSTÁPICH, José María, Tratado Teórico-Práctico de Derecho Notarial, tomo II, pp 65 y 441, Buenos Aires, Argentina 1955.
- ❖ PALOMINO, González José, Introducciones de Derecho Notarial, pp. 84 y 504, Editorial Porrúa, , México 1994.
- ❖ REMIRO Bretons, Antonio, Derecho Internacional, Editorial McGraw Hill, Madrid 1997, p 207.
- ❖ SCHULT, Principien, Per la Storia de la Publicita Immobiliare e Mobiliare, Roma 1954,

LEGISLACIÓN

- ❖ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- ❖ Ley General de Bienes Nacionales
- ❖ Codito Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en
Materia Federal
- ❖ Ley del Servicio de la Tesorería de la Federación
- ❖ Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública
- ❖ Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

ANEXOS



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y
AVALUOS DE BIENES NACIONALES
DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO
INMOBILIARIO FEDERAL

<http://www.inadefin.gob.mx>

DGPIF/DT.-

/2005

REG.-

México, D.F.

=Nombre del Funcionario Público a designar=
=Cargo del funcionario =
=Dependencia a la que pertenece =
=Domicilio=

Por acuerdo del Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 28 fracción I, 29 fracciones I, II, VIII, 99 de la Ley General de Bienes Nacionales; 69 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública y 8º fracción VIII del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y en atención a la propuesta que formuló la <Dependencia que solicita la designación>, se le designa para que, en nombre y representación del Gobierno Federal, suscriba el instrumento jurídico en el que se consigne la adquisición a título gratuito respecto del inmueble ubicado en <ubicación del inmueble>.

Cabe indicar que la presente designación es personal e intransferible y se le otorga por el término en que se desempeñe como <cargo> exclusivamente para la firma de la escritura que protocoliza la operación antes citada.

En el instrumento jurídico se deberá hacer referencia a esta designación, mencionando los datos de identificación del presente oficio el cual se anexará al respectivo apéndice.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN

DIRECTOR GENERAL



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALUOS DE BIENES NACIONALES
DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO
INMOBILIARIO FEDERAL

<http://www.inabienes.gob.mx>

DGPIF/DT.- /2005

REG.-

México, D.F.

=Nombre del notario público=
NOTARIO PÚBLICO No. =número=,
=Adscripción=
Y DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL
=Domicilio=

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 37 fracción XXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 8° fracción VI, 96, 97 y 98 de la Ley General de Bienes Nacionales, 8° fracción XXII del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; y en atención a la propuesta que mediante oficio No. <comunicado con el que se solicita la designación>, formuló la <Dependencia que solicita la designación>, he de agradecer a usted se sirva levantar en el protocolo a su cargo, la escritura que consigne la adquisición a título gratuito que celebra el Gobierno Federal, por conducto de esta Secretaría y con destino a la <Dependencia destinataria>, respecto del predio ubicado en <ubicación del inmueble>.

En el instrumento notarial se deberá hacer referencia a esta designación, mencionando los datos de identificación del presente oficio y este se deberá anexar al respectivo apéndice.

Los antecedentes de propiedad y demás documentos necesarios para otorgar la escritura que se solicita le serán proporcionados por la <Dependencia destinataria> y el propietario del inmueble, y los gastos, honorarios, derechos e impuestos que se causen, serán cubiertos por quien señale la Ley, debiendo tomar en cuenta para el establecimiento del arancel que usted determine, lo señalado en el último párrafo del artículo 98 de la Ley General de Bienes Nacionales.



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

**INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y
AVALUOS DE BIENES NACIONALES
DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO
INMOBILIARIO FEDERAL**

<http://www.imn.gob.mx>

DGPIF/DT.- /2005

REG.- 205003434

-2-

Elaborado que sea el proyecto de la escritura, deberá remitir dos ejemplares a esta Unidad Administrativa anexando los documentos que correspondan para su revisión, a fin de emitir la correspondiente autorización.

**ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN**

DIRECTOR GENERAL



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALUOS DE BIENES NACIONALES
DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO
INMOBILIARIO FEDERAL

<http://www.mofabos.cob.mx>

DGPIF/DT.-

/2005

REG:

México, D. F.

- « Nombre del Funcionario Público a designar »
- « Cargo del funcionario»
- « Dependencia a la que pertenece»
- « Domicilio»

Por acuerdo del Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 37 fracción XXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 28 fracción I, 29 fracciones I, II, VIII, 49, 50, 51, 53, 96 y 98 de la Ley General de Bienes Nacionales; 69 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Función Pública, y 8 fracción VIII del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en atención a la propuesta que mediante oficio No. «Comunicado», formuló la «Dependencia», se le designa para que, en nombre y representación del Gobierno Federal, suscriba el instrumento jurídico en el que se consigne la **adquisición a título oneroso**, en lo que corresponde exclusivamente al inmueble propiedad de la persona que enseguida se menciona, localizado en «Ubicación».

PROPIETARIO
«Propietario»

SUPERFICIE
«Superficie»

MUNICIPIO
«Municipio»

Cabe indicar que la presente designación es personal e intransferible y se le otorga por el término en que se desempeñe como «cargo», exclusivamente para la firma de la escritura que protocoliza la operación antes citada.

Asimismo, le agradeceré mantener informada a esta Dirección General respecto del instrumento que con base en esta designación usted suscriba.



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y
AVALUOS DE BIENES NACIONALES
DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO
INMOBILIARIO FEDERAL
www.inabipr.com.mx

DGPIF/DT.-

/2005

REG:

- 2 -

En el instrumento notarial se deberá hacer referencia a esta designación, mencionando los datos de identificación del presente oficio, mismo que se anexará al respectivo apéndice.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN

DIRECTOR GENERAL



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y
AVALUOS DE BIENES NACIONALES
DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO
INMOBILIARIO FEDERAL

http://www.imobiliario.gob.mx

DGPIF/DT.- /2005

REG.-

México, D.F.

=Nombre del notario público=
NOTARIO PÚBLICO No. =número=,
=Adscripción= Y DEL
PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL
=Domicilio=

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 37 fracción XXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 28 fracción I, 29 fracciones I, II, VIII, 49, 50, 51, 53, 96 y 98 de la Ley General de Bienes Nacionales; y 8 fracción XXII del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, he de agradecer a usted se sirva levantar, en el protocolo a su cargo, la escritura que consigne la ~~adquisición a título oneroso~~ que celebra el Gobierno Federal, por conducto de esta Secretaría y con cargo al presupuesto de la «Dependencia», respecto del predio de propiedad particular localizado en «Ubicación».

PROPIETARIO
«Propietario»

SUPERFICIE
«Superficie»

MUNICIPIO
«Municipio»

En el instrumento notarial se deberá hacer referencia a esta designación, mencionando los datos de identificación del presente oficio, y este se deberá anexar al respectivo apéndice.

Los antecedentes de propiedad y demás documentos necesarios para otorgar la escritura que se solicita le serán proporcionados por la «Dependencia» y el propietario del inmueble; los gastos, honorarios, derechos e impuestos que se causen, serán cubiertos por quien señale la Ley, debiendo tomar en cuenta para el establecimiento del arancel que usted determine, lo establecido en el último párrafo del artículo 98 de la Ley General de Bienes Nacionales.



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACION Y
AVALUOS DE BIENES NACIONALES
DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO
INMOBILIARIO FEDERAL

<http://www.imobiliario.gob.mx>

DGPIF/DT.-

/2005

REG.-

-2-

El precio de la operación no podrá ser superior al valor señalado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en su dictamen correspondiente que deberá serle exhibido.

Previamente al otorgamiento de la escritura, deberá pagarse en la Tesorería de la Federación el uno al millar sobre el monto de la operación, según lo disponen los artículos 33 fracción I y 53 segundo párrafo de la Ley General de Bienes Nacionales, el cual se realizará en el formulario del Servicio de Administración Tributaria, denominado Declaración General del Pago de Productos y Aprovechamientos Número 16, señalando la clave 700106 que se refiere al pago por este concepto y que deberá ser remitido a esta Dirección General.

Elaborado que sea el proyecto de la escritura, deberá remitir dos ejemplares a esta Unidad Administrativa, anexando copia del avalúo vigente emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, así como los documentos que correspondan para su revisión, a fin de emitir la correspondiente autorización.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN

DIRECTOR GENERAL



SECRETARÍA DE CONTRALORIA
Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO

FOLIO N° 0002/2003

MEXICO, D. F. A 31 DE ENERO DE 2003

ESTE DICTAMEN DE PROCEDENCIA DE CONVALIDACION FORMA PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 4,086, DE FECHA 15 DE OCTUBRE DE 1987, OTORGADA ANTE LA FE DEL LIC. CARLOS ENRIGUE, NOTARIO PUBLICO SUPLENTE ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA NO. 26 DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, EN EL ESTADO DE JALISCO, LA QUE CONSIGNA EL RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y DACION PARCIAL EN PAGO, QUE OTORGO EL SEÑOR CAPITAN 2/O SEGUNDO F.A.T.E.A. ANDRES PEDRO DIAZ ACOMPAÑADO DE SU ESPOSA, LA SEÑORA MARIA DEL ROSARIO GOMEZ CARDENAS DE PEDRO DIAZ, A FAVOR DE LA SECRETARIA DE LA DEFENSA NACIONAL.

QUE EL SEÑOR CAPITAN 2/O SEGUNDO F.A.T.E.A. ANDRES PEDRO DIAZ MANIFIESTA HABER RECIBIDO DE LA SECRETARIA DE LA DEFENSA NACIONAL LA CANTIDAD DE \$24,015.00 U.S. (VEINTICUATRO MIL QUINCE DOLARES NORTEAMERICANOS), QUE LE FUERON ENTREGADOS POR CONCEPTO DE VIATICOS Y PASAJES CON MOTIVO DEL "CURSO DE DIAGNOSTICO Y SISTEMA DE RADAR" QUE REALZARIA EN LOWRY, COLORADO, ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, EL CUAL FINALIZARIA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 1987.

QUE EN RAZON DE HABER FALTADO A DICHO CURSO DESDE EL 8 DE MAYO DEL MISMO AÑO, POR CAUSAS SOLO IMPUTABLES A DICHO CAPITAN, NO CONCLUYO EL REFERIDO CURSO, POR LO QUE RECONOCIO DEBER A LA SECRETARIA DE LA DEFENSA NACIONAL LA CANTIDAD ESPECIFICADA ANTERIORMENTE, LA CUAL DEBIA REINTEGRAR AL PATRIMONIO DE LA PROPIA SECRETARIA.

QUE EN VIRTUD DE NO CONTAR CON LA SOLVENCIA ECONOMICA SUFICIENTE PARA REINTEGRAR A DICHA DEPENDENCIA LA CANTIDAD, SEÑALADA ANTERIORMENTE, OTORGO COMO DACION PARCIAL EN PAGO, LA FINCA MARCADA CON EL NUMERO 1121 DE LA CALLE ARCO CONSTANTINO DEL FRACCIONAMIENTO ARCOS DE ZAPOPAN, MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO, CON UNA SUPERFICIE DE 122.50 M², FIJANDO LAS PARTES DE COMUN ACUERDO COMO IMPORTE DE LA DACION PARCIAL EN PAGO EL PRECIO REAL DEL INMUEBLE, EL CUAL SE FUE EN LA CANTIDAD DE \$17,005,000.00, DE CONFORMIDAD CON EL AVALUO PRACTICADO POR INSTITUCION BANCARIA EL DIA 15 DE OCTUBRE DE 1987, QUEDANDO LAS PARTES DE ACUERDO EN EL VALOR DE LA OPERACION, SIENDO EL REAL, JUSTO Y LEGITIMO.

QUE EL INMUEBLE OBJETO DE LA DACION PARCIAL EN PAGO SE ENCUENTRA LIBRE DE TODO GRAVAMEN, COMO SE ACREDITA CON EL CERTIFICADO N° 47605 DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DE 2000, EMITIDO POR EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE JALISCO, Y DE CONFORMIDAD CON EL CERTIFICADO N° 898/2002, DE FECHA 19 DE JUNIO DEL AÑO 2002, EXPEDIDO POR LA OFICINA RECAUDADORA NUMERO UNO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, EN EL ESTADO DE JALISCO, DICHO BIEN SE ENCUENTRA EXENTO DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR TRATARSE DE UN BIEN DEL DOMINIO PUBLICO DE LA SECRETARIA DE LA DEFENSA NACIONAL.



SECRETARIA DE CONTRALORIA
Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO

LA DIRECCION DE REGISTRO PUBLICO Y CATASTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL DE ESTA DIRECCION GENERAL EFECTUO EL ESTUDIO TECNICO AL PLANO TOPOGRAFICO NUMERO B-5-165-18-A DEL 30 DE AGOSTO DE 2001, CONCLUYENDO QUE SU CUADRO DE CONSTRUCCION ES TECNICAMENTE CORRECTO, ENCONTRANDO UNA SUPERFICIE DE 122.50 M², SIENDO APROBADO, CERTIFICADO Y REGISTRADO BAJO EL NUMERO DRPCPF-395-2001-T/ EL DIA 5 DE OCTUBRE DE 2001.

EN VIRTUD DE QUE EL INSTRUMENTO DE REFERENCIA CARECE DE LA MANIFESTACION DE LA VOLUNTAD DEL ADQUIRENTE AL NO HABERSE ACREDITADO LA REPRESENTACION DEL GOBIERNO FEDERAL, SIN EMBARGO Y CONSIDERANDO QUE LA SECRETARIA DE LA DEFENSA NACIONAL ES UNA DEPENDENCIA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL ENCAMINADA A FINES COMUNES, SE CONCLUYE QUE ES PROCEDENTE RATIFICAR LA DACION PARCIAL EN PAGO CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 37 FRACCIONES XX, XXII Y XXIII, DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL, 8° FRACCION V Y 74° FRACCION I DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, 50 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARIA DE CONTRALORIA Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO Y 8° FRACCION XI DEL REGLAMENTO DE LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES.



SECRETARIA DE CONTRALORIA
Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO

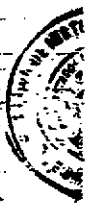
ESTA HOJA FORMA PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA N° 4,086 DE FECHA 15 DE OCTUBRE DE 1987, PASADA ANTE LA FE DEL LIC. CARLOS ENRIGUE, NOTARIO PUBLICO SUPLENTE ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICA N° 26 DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, EN EL ESTADO DE JALISCO, EN LA QUE SE CONSIGNA EL RECONOCIMIENTO DE ADEUDO Y DACION PARCIAL EN PAGO QUE OTORGO EL SEÑOR CAPITAN 2º SEGUNDO F.A.T.E.A. ANDRES PEDRO DIAZ ACOMPAÑADO DE SU ESPOSA. LA SEÑORA MARIA DEL ROSARIO GOMEZ CARDENAS DE PEDRO DIAZ, A FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL, PARA USO DE LA SECRETARIA DE LA DEFENSA NACIONAL, REPRESENTADA POR EL GENERAL DE DIVISION D.E.M. VINICIO SANTOYO FERIA, EN SU CARACTER DE COMANDANTE DE LA V REGION MILITAR, LA FINCA MARCADA CON EL NUMERO 1121 DE LA CALLE ARCO CONSTANTINO DEL FRACCIONAMIENTO ARCOS DE ZAPOPAN, MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO, CON UNA SUPERFICIE DE 122.50 M², LA CUAL ES COINCIDENTE CON EL PLANO TOPOGRAFICO NUMERO DRPCPF-395-2001-T/ DE FECHA 5 DE OCTUBRE DE 2001. DICHA ESCRITURA PUBLICA QUEDO DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE GUADALAJARA, ESTADO DE JALISCO, BAJO EL DOCUMENTO NO. 28, EN EL LIBRO 3862, DE LA SECCION PRIMERA, EL 5 DE DICIEMBRE DE 1987.

LIC. VICENTE ANAYA CADENA, DIRECTOR GENERAL DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL, DE LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES, ORGANO DESCONCENTRADO DE LA SECRETARIA DE CONTRALORIA Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 37 FRACCIONES XX, XXII Y XXIII DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL: 8 FRACCION V Y 74 FRACCION I DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, 50 FRACCIONES I, VI, ULTIMO PARRAFO DEL REGLAMENTO INTERIOR DE DICHA SECRETARIA, Y 8 FRACCION XI DEL REGLAMENTO DE LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES, EN REPRESENTACION DEL GOBIERNO FEDERAL Y DE LA PROPIA DEPENDENCIA, ACEPTA LA DACION PARCIAL EN PAGO A QUE SE REFIERE LA PRESENTE ESCRITURA MISMA QUE SE RATIFICA Y CONVALIDA. A FIN DE QUE SE INSCRIBA EN FORMA DEFINITIVA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, DE ACUERDO CON LOS ARTICULOS 85 Y 87 DE LA PROPIA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A 31 DE ENERO DEL AÑO DOS MIL TRES.



	<p>... de la ...</p>
	<p>... de la ...</p>
	<p>... de la ...</p>
	<p>... de la ...</p>
	<p>... de la ...</p>
	<p>... de la ...</p>
	<p>... de la ...</p>
	<p>... de la ...</p>
	<p>... de la ...</p>
	<p>... de la ...</p>
	<p>... de la ...</p>
	<p>... de la ...</p>
	<p>... de la ...</p>
	<p>... de la ...</p>
	<p>... de la ...</p>





... con domicilio en la calle Zaragoza
 ... el Sector Hidalgo.
 ... los conceptos con aprisa
 ... y obligarse, habiendo manifestado que se
 ... del impuesto sobre la renta,
 ... los documentos
 ... que tienen bajo su responsabilidad
 ... con verdad.
 ... por los comparecientes, y
 ... consecuencias legales y la
 ... se manifestaron conformes con todo lo
 ... y firmaron este día a las
 12 de los de diciembre de 19...

[Handwritten signatures]

*Verifique este documento con sus
 sellos y firma*

[Large handwritten signature]



COPIA