



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

**FACULTAD DE DERECHO
División de Estudios de Posgrado**

**La eficiencia en el ejercicio de la
función del Registro Público
de la Propiedad y del Comercio
del Distrito Federal.**

**Tesis que para obtener el título de
DOCTOR EN DERECHO**

**PRESENTA
MAURICIO ORTIZ PACHECO.**

Tutora: Dra. Verónica Román Quiroz.

Ciudad Universitaria, Agosto de 2012.





Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

La eficiencia en el ejercicio de la función del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

Contenido

	La memoria del alma	
	Introducción	I
	Capítulo I	
	Marco de rererencia.	1
1	Antecedentes.	4
2	Conceptos.	64
	Capítulo II.	
	Legislación.	87
1	La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	89
2	El Código Civil Federal.	90
3	La Ley orgánica de la Administración Pública Federal.	96
4	El Código Civil para el Distrito Federal.	96
5	El Código Financiero para el Distrito Federal (derogado).	101
6	El Código Fiscal del Distrito Federal.	101
7	Reglamento interior de la Administración Pública del Distrito Federal.	105
8.	El Reglamento del Registro Público de la Propiedad.	110
	Capítulo III.	
	El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.	151
1	Historia	153
2	Trámites y Servicios.	155
3.	Organigrama	192
4.	Servicio a la comunidad.	193
5.	La modernización del Registro Público de la	194

	Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.	
6	El programa de modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.	198
7.	El Convenio de Coordinación para el otorgamiento de Recursos Federales que serán destinados a la Modernización del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.	202
8.	Contratación de la empresa Futuver para la modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.	205
9.	La necesidad de modernización.	209
10.	Procedimientos en los que se aplicaron medidas de modernización.	211
	Capítulo IV.	
	Disertación.	215
1.	Aplicación de Google Earth en la ubicación de espacios físicos sobre la superficie terrestre.	221
2.	Sistema de Información Geográfica.	222
	Conclusiones.	229
	Propuestas.	235
	Fuentes.	241
	La memoria del alma.	251
	Anexo 1. Acrónimos.	255



“La palabra es el arma de los humanos para aproximarse unos a otros”

Ana maría Mautute (1926); escritora española.

Introducción.

La escritora española Ana María Matute con magistral precisión subraya la función que juega la palabra en el fenómeno de integración social. La integración de palabras en mensajes y en elaborados códigos de comunicación, como son los lenguajes, han hecho posible al género humano sobrevivir a través de las eras. Los grupos humanos comparten lenguajes para intercambiar contenidos diversos a través de mensajes. El vínculo que se establece en esta relación puede ser entre individuos o grupos que se encuentran distantes, en el espacio o en el tiempo.

La función del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal es dar seguridad jurídica a los usuarios de su servicio. Esto es posible porque conserva mensajes, unidades de información específica, que contienen datos relacionados con la propiedad de los habitantes del Distrito Federal.

El procedimiento de conservación de los mensajes del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal ha tenido varias formas: pilas, libros, folios... hasta llegar a los folios digitalizados. La revolución tecnológica que nació al ocaso del siglo XX y continúa evolucionando, casi diariamente, en los albores del XXI aporta nuevas formas de producir, conservar y comunicar estos mensajes, formas que incluso están vinculadas con la Red Internacional. La modernización del Registro es ajeno de la mayoría de ellas.

En el desarrollo del documento analizaremos al Registro, evaluaremos si el proceso de Modernización ha resultado en una mejor función de la institución y formularemos propuestas que favorezcan la eficiencia en el ejercicio de su función.

Los Juristas en México denunciarnos constantemente la falta de seguridad jurídica para transferir una propiedad. Los Notarios incluso deploran la ineficiencia

que impera en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

Es la inseguridad jurídica en la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles el problema de fondo.

Una crisis que se agrava todos los días y tiene otros síntomas: Incertidumbre en las operaciones de compraventa, donación, hipotecas de dichos bienes. Parálisis del mercado inmobiliario en todos los niveles. Las crecientes acciones de mafias de falsificadores de escrituras que logran con hábiles operaciones "lavar" dichos documentos y hacerlos pasar como "válidos" mientras que trámites legales que deberían realizarse en tres días se retrasan por semanas, meses y hasta en más de un año.

Un problema provocado en gran medida por la multiplicad de trámites en la transmisión de la propiedad, pero, sobre todo, por la ineficiencia, el burocratismo y la impreparación que campean en el Registro Público de la Propiedad, institución que funciona con métodos de hace dos siglos, señala el notario público Tomás Lozano Molina.

Los Notarios generalmente están acostumbrados y obligados, en su mayoría, por su profesión a dar fe pública, a certificar, a cuidar escrupulosamente de todo lo que haya en escrituras.

Un grupo importante de Notarios denuncia que la situación en el Registro Público de la Propiedad es cada día peor . A pesar del reconocimiento de que no es sólo responsabilidad de la actual administración, advierten, que "la situación se ha convertido en una papa caliente, un problema al borde de la crisis total" . Aseguran que todos los días aparecen escrituras falsas, obra de bandas de profesionales. Documentos que, dicen, aparecen inscritos en el Registro, o ante otras instancias, que con hábiles manejos son sometidos a un "lavado" hasta que sus autores y sus cómplices y sus clientes, logran que sean considerados como legales y legítimos. Uno y varios hoyos, pantanos, piedras que, señalan, detienen

el mercado inmobiliario a todos los niveles y perjudican a todos. Se advierte que el problema invade en diversas capas la labor registral, el fondo es que no hay señales de seguridad jurídica y que el burocratismo, la ineficiencia, la ineptitud son los signos en la tarea del Registro Público de la Propiedad.

En el Distrito Federal, y también en los otros estados, en pleno siglo XXI para cualquier transmisión debe acudir directamente a varias ventanillas de una serie de dependencias sin que se pueda tener acceso a ellas por la vía del internet.

El caso de la capital de la República, se tiene que ir a la Comisión de Aguas para obtener el informe respectivo, a la Tesorería para el informe de adeudos, a la Seduvi para lograr el certificado o constancia de zonificación y al Registro Público de la Propiedad, donde los trámites son aún más complicados

Los notarios públicos, al parecer proponen que es factible asignar un número o clave única a cada inmueble que sirviera como identificación en todo trámite y dependencia.

Los Notarios advierten que si hay decisión política, compromiso y ganas de servir, se podrían hacer los cambios necesarios para que las escrituras y registro de las mismas se hicieran en horas y no en meses o en años como ahora.

Apuntan que así, cada notario, con una clave encriptada y previamente asignada, tendría acceso a la información de un inmueble, sabría su situación jurídica, lo que adeuda, el uso para el que está autorizado, su situación catastral y la registral.

En consecuencia, los pagos de derechos e impuestos se harían por transferencia electrónica con los comprobantes correspondientes. Así, se otorgaría el instrumento, se daría toda la información y se lograría sin más trámite la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Sería posible obtener la información y certidumbre por la vía electrónica, elaboraría el documento que sería firmado por las partes, en ese momento

ingresaría con su llave al Registro y procedería a inscribir el documento y desde luego, sería responsable civil y penalmente de la información que otorgue, del pago de los impuestos y derechos y podrá entregar el instrumento al usuario.

Más que recursos, para construir soluciones se requiere voluntad y atención. Mientras tanto, siguen las filas desde las cinco de la mañana para poder alcanzar un buen lugar que no asegura la solución racionalmente pronta de los requisitos, y , ellos, hombres acostumbrados a dar fe, certificar, ser rigurosos en lo que contienen documentos, fojas y demás, reiteran.

En el Gobierno de Andrés Manuel López Obrador, los Notarios decidieron hablar con las más altas autoridades del gobierno capitalino y exponerles su opinión sobre la deficiente forma de operar del Registro Público de la Propiedad pero también propuestas concretas para mejorar la situación.

Para ello entregaron una solicitud de audiencia en las oficinas del jefe de Gobierno, les informaron que posteriormente tendrían la respuesta.

Pasó el tiempo y no obtuvieron respuesta. Insistieron, presentaron otra solicitud firmada por los notarios organizados. Esperaron y el resultado fue el mismo.

Alfonso Zermeño Infante, presidente del Colegio de Notarios del Distrito Federal, manifestó estar dispuesto a promover el pago de un nuevo derecho en el Registro Público de la Propiedad y Comercio (RPPC), con el fin de tener certeza jurídica de los trámites que realizan en esta institución.

Al igual que sus colegas, Zermeño Infante destacó que le interesa que el Registro entregue información de cómo quedó inscrito el documento y no después de tres o seis años.

Ante este panorama, consideró urgente buscar una reunión con el jefe de Gobierno del Distrito Federal para hablar con él y hacerle entender que debería ser una prioridad de su administración el Registro, pues hay un grave problema que pone en riesgo la seguridad jurídica de las propiedades de esta capital.

El objetivo de esta investigación es analizar el proceso de actualización que ha tenido lugar en el interior del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con la intención de evaluar si la aplicación de herramientas informáticas facilitan, en la vida práctica de los ciudadanos del Distrito Federal, el acceso a la información en posesión del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, resultando en el fortalecimiento de la garantía de Seguridad Jurídica del gobernado.

El tema-problema de estudio por sus características y por configuración compleja, tendrá un encuadre interdisciplinario. Solo de esta manera podríamos aspirar a un verdadero acercamiento al tema. La Seguridad Jurídica en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal es un fenómeno social que se desarrolla en múltiples dimensiones. No podríamos avocarnos al aspecto jurídico exclusivamente. Son igual de importantes los elementos: jurídico, informático, económico, científico; y, por supuesto, social.

Habiendo establecido la necesidad de utilizar métodos interdisciplinarios, podremos entender porqué requeriremos de las siguientes teorías: Jusnormativismo, Informática Jurídica y Tecnologías aplicadas al Derecho, Economía Política, Jussociologismo, Jusmarxismo, Filosofía analítica e Interdisciplinariedad.

Como se ha comentado, este trabajo tiene características diversas: analítica, descriptiva y propositiva. Los métodos para abordar un objeto de estudio cambiante también fueron diversos: analítico, sintético, descriptivo, exegético...

El uso eficiente de las Tecnologías de la Información y la Comunicación al interior del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal posibilitará la preservación y comunicación efectivas de la información que Seguridad Jurídica de los habitantes del Distrito Federal

Previo al desarrollo del contenido, es necesario establecer los fundamentos de la tesis, un marco referencial. Para el estudio de este apartado proponemos la división del tema en dos conjuntos: el marco histórico y el conceptual. En el primero de los apartados nos avocamos a estudiar la histórica necesidad de dar seguridad jurídica a la posesión de la tierra. Desde la sociedad primitiva, pasando por el Imperio Romano, el nacionalismo europeo... hasta llegar al México de nuestros días se mantiene el mismo propósito, incompleto: Dar seguridad jurídica a través del Registro público. En el segundo apartado de este capítulo se estudian diversos conceptos que se utilizan en los procedimientos registrales.

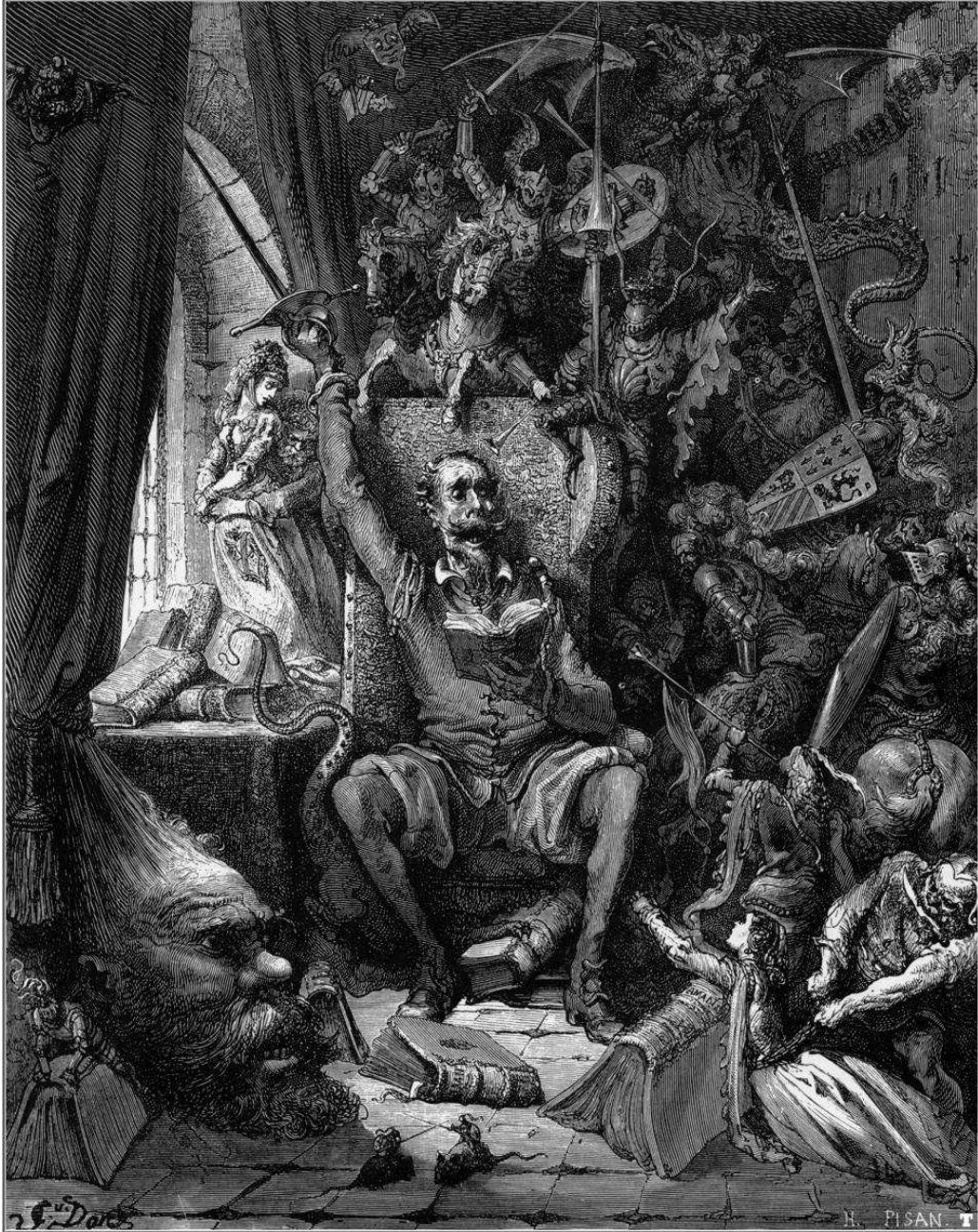
Analizamos también la mutante Legislación relativa al Registro Público de la Propiedad con el objetivo de evaluar la eficiencia en el servicio prestado por la Institución.

Estudiaremos la Institución del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Propiedad. La tarea no es sencilla, en razón de que la institución, está cambiando constantemente; las convulsas mutaciones del Registro nos obligaron en no pocas veces a revisar el presente trabajo. Las revoluciones internas del Registro nos movieron a permanecer sensibles frente al objeto de estudio. Los cambios en la redacción fueron la constante; el fenómeno de estudio, la seguridad jurídica en el Registro Público de la Propiedad, es innovado. El reto es acercarnos a la labor de importantes científicos del mundo Jurídico. El Dr. Hermilio López Bassols comento: "... Grandes retos para grandes seres humanos...". Es cierto, hace falta trabajo para poder ser digno de semejante expresión.

También proponemos un estudio en relación a la aplicación de nuevas tecnologías en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, como parte de su proceso de modernización. En este capítulo analizaremos el proceso de modernización del Registro y comentaremos esfuerzos encaminados a brindar certidumbre jurídica sobre la propiedad a través

de la homologación de Registros Públicos de la Propiedad, Catastros urbanos y Rurales; mociones que, infortunadamente, distan mucho de la realidad. Se tiene la errónea concepción que la tecnología implica, solamente, sintetizar la realidad en datos informáticos, cuando la verdadera tecnología implica mucho más que codificar el lenguaje humano en ASCII (acrónimo inglés de “American Standard Code for Information Interchange” — Código Estándar Estadounidense para el Intercambio de Información). Las tecnologías nacen para facilitar la solución a problemas humanos específicos. ¿Qué pasa si la tecnología no es útil para solucionar el problema? Se deshecha y se implementa una nueva. Hace tres décadas el Registro aplicaba técnicas medievales para la conservación de su registro. Premisas como esta hacen posible esperar una solución al tema-problema registral a finales del siguiente milenio.

La investigación es un estudio científico que tuvo por objeto estudiar a una institución jurídica compleja que, de manera atípica en las instituciones de Derecho Mexicano, se encuentra en un proceso de cambio dinámico. Al reconocer el cambio en nuestro objeto de estudio, también es mandatorio reconocer la falsiabilidad del contenido de esta obra. Proponemos al lector que rescate lo valioso de la naturaleza descrita. Con la esperanza de que se rescate el valor de los argumentos que proponemos y que, a su consideración, así lo merezcan, invitamos a las generaciones de juristas que sucederán a las de este época a que reconozca el elemento vital del cambio en la Legislación y, sobre todo, caiga en cuenta, junto con la voz, que el Derecho es una institución viva que anida en el corazón de toda aquella personas que alguna vez se soñó jurista.



“Estudia el pasado si quieres pronosticar el futuro”

Confucio (551-479 a.C.); filósofo Chino.

La eficiencia en el ejercicio de la función del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

Capítulo I. Marco de referencia.

El Registro de la Propiedad es un Registro Público de carácter oficial en el que se inscriben para conocimiento general los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles, así como todos los demás derechos reales que recaigan sobre ellos.

El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular; es decir que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa, sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de ésta.

Según Luis Carral y de Teresa: La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de estos.¹

La principal función de un registro de la propiedad es dar información fiable a los ciudadanos, que pueden confiar en lo que hay inscrito a la hora de realizar contratos que impliquen disposición sobre los bienes inscritos. De esa forma, un comprador que quiera adquirir una finca o bien inmueble no tendrá más que comprobar en el registro su estado para asegurarse de que el vendedor es el verdadero propietario, y que el bien está libre de cargas que puedan reducir el valor de la propiedad. Luego entonces nos acercamos a la función de los Registros Públicos de la Propiedad: la Seguridad Jurídica en la tenencia de la tierra.

Los registros públicos, de manera general, tienen la función de conservar registros, que implican seguridad jurídica. En algunos ordenamientos jurídicos,

¹ Carral y de Teresa, Luis, *Derecho notarial y registral*, 16ª edición, Porrúa, México, 2004, p. 295.

como por ejemplo el alemán, la inscripción en el registro es obligatoria para que se transmita la propiedad.

El tema de este documento es el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. En el cuerpo del mismo, se analizará el estado del arte de la función registral en la capital de los Estados Unidos Mexicanos. El Registro en comento nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad. Puede decirse que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico.

1. Antecedentes.

En este apartado haremos referencia a los antecedentes históricos de la actividad registral. Comenzaremos hablando de la sociedad primitiva, imprimiendo especial atención a Roma, antecedente de nuestro sistema jurídico. En seguida revisaremos la actividad registral de las naciones que nacieron de la división del Imperio Romano, el sistema feudal europeo. Después analizaremos el registro de la propiedad en Mesoamérica y su división: el *calpulli*.

En razón de la colonia española, la legislación mexicana se encuentra influenciada por el Derecho Español. Revisaremos los antecedentes legislativos de origen español y su impacto en la Nueva España.

Reflexionemos en el tema de la propiedad primitiva. Figurémonos por un momento al hombre primitivo, desnudo sobre la tierra y careciendo de todo lo que es necesario. Este hombre, impulsado por la necesidad forzosa de vivir, pone en acción sus facultades físicas y morales, y concluye por arrancar a la naturaleza lo que le es necesario, y más adelante todo lo que le basta para una existencia relativamente cómoda e independiente.

Desde este momento la sociedad está constituida, las diferentes fuerzas y aptitudes del hombre, empleadas en beneficio común, la propiedad establecida y clasificada, y la economía política puesta en acción por sus bases primitivas, que

son el capital, la tierra y el trabajo. El producto de la pesca y de la caza, las armas, las pieles, las chozas de palma, los instrumentos por groseros que sean, forman esa acumulación de valores útiles que son susceptibles de cambio y que se llama capital. La sociedad año por año incrementará su población, y por consiguiente en su capital. Con el la tendencia en el consumo, aumentará el trabajo y la industria; y la industria irá también perfeccionándose necesariamente. Cada uno será dueño de las cosas que fabrique, del producto de la pesca y de la caza, de la cosecha de su campo; y ese campo tendrá una señal, que será una piedra, un árbol, una barranca. Cerca de ese campo habrá una choza, y esta choza será construida o por el trabajo material del que la hizo, o adquirida por cambio de otro valor, producto de otro trabajo distinto, y el que viva en esa choza si la adquirió por estos medios, tendrá derecho de llamarse dueño de su casa; en ella encerrará la cosecha de su campo, las pieles de los animales que haya matado, el producto de la pesca, y será también dueño de todo esto, y lo cambiará por otras cosas, o lo guardará, o lo cederá por su voluntad a otras personas. He aquí ya constituido al comerciante y al propietario.

La historia en los tiempos de la primera formación de las naciones, es tan confusa en sus pormenores, que apenas nos ha quedado una crónica de las grandes batallas y de los acontecimientos más notables, y es hoy realmente cuando la lectura de las inscripciones nos enseña algunos hechos relativos a su organización y a la vida interior de sus habitantes. El simple sentido común y las nociones lógicas de la justicia, han enseñado a los filósofos la manera como debió formarse la propiedad, y estas nociones primitivas son tan exactas, cuanto que ellas han servido de base para acumular en el discurso de muchos siglos las leyes sobre la propiedad, que siendo tan variadas y distintas en los diversos puntos del globo, tienden sin embargo a un mismo fin, de modo que los adelantos de lo que se llama civilización, el progreso de los pueblos cultos, el grado de prosperidad y de felicidad de un país, no significan otra cosa sino el grado relativo

de perfección en las reglas que en todos los casos que pueden ocurrir aseguran los derechos de propiedad.

Tomando por guía la inducción lógica, debemos suponer que con el hombre, quien al nacer quedó dotado de una propiedad primitiva con el uso de sus miembros y de su alta inteligencia, nació también el deseo de adquirir. Según Luis Rodríguez Manzanera: Los frenólogos señalan un órgano en la cabeza que llaman adquisividad. Si tal órgano no existe realmente en la cabeza, la facultad de adquirir y el instinto marcado que guía al hombre a la propiedad, está suficientemente probado por toda la sucesión correlativa de sus actos desde que nace hasta que muere².

El hombre estableció su dominio en la tierra. La tierra, como nodriza providencial, le brindaba frutos sabrosos y vegetales nutritivos; era muy grande. En cambio, la raza humana existía en número reducido. Cada familia, cada *gens*, cada tribu, era propietaria de una de las partes del mundo que hoy conocemos. Era lo natural; la división de la propiedad es siempre proporcionada a la población.

Los pueblos victoriosos no estaban sujetos a tributos. El tesoro real se aumentaba con todos los despojos de las conquistas, y de esto se tomaba para los gastos de administración, que eran realmente muy módicos, y los presupuestos de estos países estaban muy distantes de subir a las sumas fabulosas que hoy. Los capitanes y caudillos se retiraban a sus tierras con su parte del botín y del pillaje, y con un número competente de esclavos. Éstos labraban los campos, hacían todos los servicios domésticos, y eran los agentes materiales de la producción. El elemento del trabajo libre, como medio de desarrollar la riqueza pública, era totalmente desconocido. Cuando comenzaba de nuevo una guerra, volvían los capitanes a armar a sus esclavos y a las numerosas tribus errantes; caían como un torrente sobre otros pueblos, y ésta era la vida a poco más o menos. La historia, hasta cierto periodo, no es más que

² Rodríguez Manzanera, Luis, *Criminología*, Editorial Porrúa, México, 2003, p. 114.

la narración de toda esa serie de atrocidades. Pasada la edad de oro de que nos habla Ovidio, vino la edad de un metal peor que el bronce. Todos los crímenes invadieron la tierra; huyeron el poder, la buena fe y la verdad, y en su lugar reinaron el fraude, la astucia, la violencia y la culpable sed de las riquezas. Las nociones justas y exactas de la propiedad debieron perderse entre tanto despotismo y tanta guerra; sin embargo, la propiedad existía, el rey y los caudillos con sus tesoros representaban a su manera el principio de la propiedad. Las Costumbres, y la legislación injusta y bárbara como era, los hacía dueños y poseedores de los terrenos que habían adquirido. Era todo esto una contradicción y una pugna eterna con la justicia; pero el principio no podía perecer, tomaba su origen de una fuente impura, estaba torcido en su camino; pero la civilización, la razón, la justicia, deberían en el curso del tiempo restablecerlo en su genuina integridad.

De los tiempos antiguos se conservan algunas tradiciones que marcan el principio de orden, de administración y de respeto a la propiedad.

Según Thiers, Ciro no tenía rentas. Fue hasta el reinado de Darío I cuando se establecieron en todo el imperio persa contribuciones para formar un tesoro común, que nosotros llamamos erario, y cuya propiedad fuese de la nación.³

Alejandro el Grande fue el primer conquistador que restableció las nociones puras y justas de la propiedad. Comenzó no sólo por respetar, sino por cuidar y conservar los ganados y bienes del general enemigo, en cuyas fincas de campo estableció sus falanges. Cada ciudad que conquistaba era un nuevo triunfo que asombraba a los habitantes, no por el brillo pasajero de las armas, sino por su sistema de bondad y de justicia. En vez de saquear a los moradores y de reducirlos a la esclavitud, les aseguraba todas sus propiedades, les dejaba el libre ejercicio de su trabajo, de su religión y de sus costumbres, y en vez de exigir tributos enormes que arruinasen a los pueblos vencidos, estableció comisarios que recaudasen un impuesto módico y permanente que se entregaba al tesorero

³ Thiers, M.A. *De la propiedad*, Imprenta del Diario de Sevilla, 1848, p. 268.

real para los gastos del gobierno. Los pueblos de Oriente, acostumbrados por tantos años a las depredaciones y a las violencias, apenas podían creer lo que pasaba, y en vez de ser hostiles al conquistador, lo aclamaban como al hombre justo y bueno que venía a salvarlos de una prolongada opresión. El simple restablecimiento de las nociones de los derechos de propiedad, téngase bien presente, facilitó en pocos años a este grande hombre el dominio del más vasto y poderoso imperio que se ha conocido en el mundo.

Roma.

En las siguientes líneas, haremos referencia a uno de los pueblos antiguos más célebres en la historia de la humanidad. Todo lo que pertenece a los romanos tiene un carácter tal de grandeza y de prestigio, que los pueblos modernos, una vez que encuentran un ejemplo en la historia de esa nación cuyo paso generó un eco que hizo temblar la historia de la humanidad, se creen obligados a imitarlo.

Roma, en sus albores, fue la unión de individuos sin formación profesional específica y su fundador se envuelve en lo que la tradición contemporánea conoce como “mito fundacional”. El mismo, fue magnánimo, fantástico, como el de todos los fundadores de los antiguos imperios. Sin embargo, es necesario tener presente que su gran Legislador, al que muchos historiadores designan como una época y no como un hombre, fue el que borrando las huellas primitivas de los bandidos, echó los cimientos de la propiedad. Nacido el día mismo de la fundación de la ciudad, Numa simboliza los extranjeros admitidos en Roma desde su nacimiento. Edifica el templo de Jano, abierto durante la guerra y cerrado durante la paz; establece a los salios y a los flaminios, y consagra la propiedad por el culto del dios Término.

La idea de la propiedad es tan antigua como Roma misma. En el curso del tiempo, Roma, ya por un motivo ya por otro, estuvo en guerra con los pueblos vecinos, a los cuales absorbió u obligó a que formaran con ella alianzas en las

guerras, o le pagasen un tributo en valores, en especies o en tierras, y desde entonces éste fue uno de los recursos con que se formó el tesoro público.

Es mandatorio ocuparnos de comentar la organización administrativa de Roma y la fuente más abundante y conocida del tesoro de esa célebre República. Las tierras formaban otro ramo abandonado, y su distribución, enajenación y venta, dieron lugar a graves turbaciones y a modificaciones muy importantes en el territorio romano.

A seguir las inferencias y datos históricos recogidos de la antigüedad, el Oriente y el Norte estaban llenos de población, mientras el Occidente estaba a poco menos desierto, o por lo menos habitado por pueblos poco numerosos, y destituidos no sólo de civilización sino de energía. Fueron las colonias venidas de diversos puntos del Oriente las que sucesivamente ocuparon los países desiertos del Occidente. Así puede calcularse que esos primeros colonos fueron los primeros ocupantes.

La genealogía pura de los romanos no es clara. Eran etruscos, pelasgos, troyanos y sabinos. Una vez reunidos, escogieron un lugar dónde vivir y un Jefe que los gobernara. Es de interés para nuestro estudio conocer la existencia de estos primeros pobladores, quienes tomaron posesión del terreno. La primera aglomeración de tierras que hubo se llamó *ager romanus*, tierras de Roma. Geográficamente, el *ager romanus* es la expresión dada a las inmensas áreas rurales (parte llano, parte monte) al rededor de la ciudad de Roma. Política e históricamente ha representado el área de influencia del gobierno municipal de Roma. Está determinada al Sur por el Monti Prenestini, por las colinas Albanas y la Pianura Pontina; al Oeste, por el Mar Tirreno; al Norte, por las colinas en derredor de lago Bracciano; y al Este por el Monti Tiburini.

Rómulo dividió su pueblo en tribus, y las tribus en curias. Después dividió el suelo en treinta porciones iguales, y asignó a cada curia una de estas porciones. Las tribus eran tres. Cada tribu de diez curias, las que a su vez se dividían en un número de centurias, y cada centuria tenía cien defensores. Cada defensor tenía

un lote pequeño de tierra. Las dos yugadas (*bina jugera*) de los romanos eran equivalentes a una media hectárea de terreno, es decir, que cada defensor tenía aproximadamente lo que se llama una labor entre nosotros, de mil varas por cada lado. Tal fue en realidad la primera ley agraria y la manera con que se dividió el *ager romanus*.

El *ager romanus*.

Una que Rómulo hizo la división, la República comenzó a expandirse. La manera como aumentaba el territorio en general, a la vez que las tierras, cuya propiedad se atribuía la República, era el pillaje, y así se explica la violencia excesiva y los rasgos que caracterizaron las primeras guerras. Los ganados eran robados y los habitantes de los territorios vendidos como esclavos, y de consiguiente, esas tierras aplicadas al erario y distribuidas después entre los soldados. Numa apaciguó las tempestades y las revueltas, dando a los ciudadanos más pobres una parte de las tierras que Rómulo había quitado a los enemigos. Plutarco asienta que Rómulo había aumentado el territorio por las conquistas, y Numa dividió estas conquistas entre los ciudadanos. Además de estas divisiones, todavía quedaban algunas tierras que se designaban expresamente para los sacerdotes, para los templos, para el culto y para potreros públicos, mientras otras permanecían en poder del gobierno para distribuir las a su vez cuando lo creía oportuno, como sucedió en los siguientes reinados.

La propiedad en Roma.

Los orígenes de la propiedad en Roma fueron la primitiva ocupación, y más adelante la conquista, y que una vez que esto produjo necesariamente una acumulación de territorio, fue necesario dividirlo entre los ciudadanos o soldados que habían cooperado a estas conquistas. El erario de Roma se atribuía el dominio y la propiedad de las tierras que conquistaba, y con tal carácter hacía las divisiones y distribuciones

Parece que con tal sistema la propiedad estaba igualmente repartida, y cada ciudadano era proporcionalmente rico. En poco tiempo varió todo esto, y comenzó la necesaria desigualdad de fortunas; desigualdad que, en lo físico como en lo moral, parece necesaria para la misma armonía de la naturaleza.

Las guerras eran largas, aventuradas, sangrientas, y no todas tenían un éxito feliz. Los soldados abandonaban sus labores, dejaban el campo sin cultivo, y después de estar ausentes mucho tiempo, volvían a veces sin el botín que habían esperado recoger. Su familia abandonada había tenido necesidad de pedir prestado. En los potreros públicos, donde podían pastar los ganados de todos los ciudadanos, y que tenían el nombre de pascua, se pagaba un arrendamiento que era imposible satisfacer a las familias, resultando que los ganados de los patricios remplazaban a los de los plebeyos, y que éstos, en una completa ruina, menoscababan su propiedad primitiva, menguándola, gravándola o enajenándola, mientras se acumulaba en otras manos. De aquí necesariamente nacieron también las distinciones: senadores y patricios de una parte, y de la otra los plebeyos, y como consecuencia, los patronos, es decir, los protectores, y los clientes, es decir, hombres reducidos a la necesidad de escoger protectores entre los grandes y los ricos. Por estas tradiciones históricas se ve que por analogía, aunque muy impropriamente, se llaman hoy patronos a los abogados, y clientes a los litigantes, siendo así que son esencialmente diversas las funciones del jurisconsulto, que conforme a la legislación defiende ante los tribunales los pleitos que entablan las personas o corporaciones por cualquier motivo, de las que ejercían los patricios y los ricos de Roma respecto de los pobres, y en la práctica y en el hecho, hoy en todas partes del mundo, lo que buscan los abogados o patronos pobres son clientes ricos que en pocos años hagan su fortuna.

Acumuladas las tierras como hemos dicho, por la ocupación y por la conquista, fueron primitivamente distribuidas en tres partes. Una tocó a los defensores, otra a los templos y al culto, y la restante quedó en poder del erario público.

De tal estado de cosas resultó una necesaria y forzosa división. *Ager publicus* y *ager privatus*.

Las tierras públicas en cualquier parte que se encontrasen y cualquiera que fuese su extensión, eran reconocidas como propiedad del Estado. El *ager privatus*, donde quiera que estuviese y cualquiera que fuese su extensión, fue igualmente reconocido como una propiedad particular. Pero como muchos, si no todos esos terrenos, eran originariamente propiedad del Estado, la donación o el repartimiento se hizo con ciertas condiciones, de modo que no era una propiedad libre, perfecta, saneada, capaz de ser enajenada o dividida sin que previamente fuesen llenadas las condiciones de la primitiva donación. Respecto del contenido de las condiciones, los escritores de la época no precisan las minucias, o mejor dicho, la parte reglamentaria de estos repartimientos; pero se pueden conocer las reglas más generales, y eran éstas:

- Una parte de las tierras se daban gratis.
- Otra se distribuía entre ciertos colonos militares que tenían por esa merced que les hacía la República, que defender sus fronteras o que hacer cierto servicio.
- Otras se entregaban simplemente en arrendamiento.
- Los terrenos incultos que quedaban se concedían a ciertos empresarios para que los cultivaran y explotaran por más o menos tiempo, conservando la República la propiedad en ellos.

De esta manera estaba a poco más o menos constituida la propiedad particular, y así el *ager privatus* de los tiempos a que se refieren los escritores, no puede considerarse de ninguna suerte igual, hablando generalmente, al *ager privatus* de nuestra época.

La repartición y la acumulación del *ager publicus* no cesaron en muchos años, y sólo ya en los tiempos de César parece que había muy pocas tierras del Estado. La República, a medida que distribuía los terrenos, siguiendo el espíritu de la primera ley agraria, se apoderaba de otros diversos aun ya cultivados,

cercados y productivos. Cuando las ciudades eran tomadas a viva fuerza, los habitantes no tenían otro medio de obtener la vida y la libertad, más que cediendo al vencedor todas sus propiedades, y por regla o costumbre de la guerra, los romanos tomaban generalmente una tercera parte de las propiedades de los vencidos. En comprobación de esto se refiere que el año 190 Camelia Escipión tomó a los boios la mitad de su territorio, y en 485 el tratado entre los romanos y los hérnicos terminó con el abandono que hicieron éstos de la mitad de sus tierras.

Las herencias eran un recurso muy cuantioso y positivo. Las leyes romanas sobre las sucesiones eran muy complicadas, y las clases y orden de parentesco en las líneas ascendentes y descendentes muy difíciles de determinar, y de esto resultaban frecuentes sucesiones vacantes. Al principio el Estado no tenía ningún derecho a estas herencias, que consideradas como *res nullius*, cualquiera se podía apoderar de ellas; pero las leyes Julia y Papia dieron al Estado el derecho de apropiarse los bienes vacantes, que primeramente pertenecieron al *aerarium* o tesoro común, y más tarde al tesoro particular del príncipe, que se llamaba *fiscus*. Como en nuestro sistema republicano no hay más que el tesoro público, hemos hecho sinónimas las palabras erario y fisco, y ya sabemos cómo se entendían en Roma.

Muchos reyes que se consideraban propietarios de los Estados que mandaban, dejaban de heredero al pueblo romano, y de esto se cuentan dos ejemplos célebres, el de Átalo rey de Pérgamo, y el de Nicomedes rey de Bitinia. Algunos ricos ciudadanos solían dejar a la República todas o alguna parte de sus tierras. La confiscación era otra de las fuentes abundantes de recursos. Los ciudadanos perseguidos o que en su conciencia se creían culpables, hacían una especie de transacción, y por evitar una sentencia que los infamara o los condujera a la muerte, abandonaban al Estado una parte de sus tierras o todas ellas, y se marchaban al Egipto o a la Grecia con las joyas y dinero que podían ocultar. No es extraño que el erario tuviese siempre una considerable extensión

de tierras de que disponer, ni tampoco que el pueblo y los soldados que sabían cuál era el origen de esas adquisiciones, pidieran y exigieran frecuentemente una ley agraria.

Las Leyes agrarias romanas en relación al *ager*.

En razón del procedimiento para adquirir y de distribuir el *ager publicus*, los romanos hicieron una profunda distinción aun en el lenguaje vulgar entre las palabras *dominium* o *mancipium*, y las de *possessio* o *usus*.

El *ager privatus* tuvo también por dos clasificaciones.

El *dominium* indicaba la plena, entera y libre propiedad, adquirida por compra, por donación, sin condición ni servidumbre alguna, o por herencia; y de esta propiedad podía disponer su dueño libremente, vendiéndola, gravándola, regalándola o dividiéndola en fracciones, sin que nadie, ni aun el Estado mismo, pudiese impedir esto ni tomar el todo o alguna parte de esos bienes sin el consentimiento del dueño y sin previa indemnización.

Las palabras *possessio* o *usus* indicaban, por el contrario, que las tierras procedían del Estado; que se habían entregado a diversas personas en arrendamiento, en cultivo o de otra suerte, con tales o cuales condiciones; que una vez no cumplidas, podía el Estado recogerlas cuando lo juzgase conveniente.

En base a esta importante distinción, es cómo podemos acercarnos a la explicación del verdadero carácter de las leyes agrarias.

La historia humana es testimonio de que el interés económico ha dirigido la sinergia del mundo. En esta inteligencia, aquéllos que detentan el poder económico tienen una mejor oportunidad de influir en los gobiernos que los pobres, y la multitud que desde los tiempos en que vamos hablando se designaba con el nombre de *plebs*, *plebe*. Los patricios, con más relaciones y prestigio, obtuvieron grandes porciones del *ager publicus*, mientras a los soldados se les contentaba con las dos antiguas *yugadas*. Además, y ya lo hemos indicado, por la

usura y por otros medios, la propiedad pequeña era agregada a la mayor, y así volvían a quedar desposeídos, pobres y ociosos los pequeños propietarios. La desigualdad de fortunas de que hemos hablado al principio, fue cada vez mayor, y de eso resultaron esos grandes dominios (*latifundia*) de que habla Plinio, y que según su sentir, perdieron a la Italia.

La fuerza de reacción que solía haber en Roma, eran los tribunos. La pobreza, la desesperación del pueblo, todo salía por la boca de estos feroces y temibles republicanos, y lo primero que pedían era una ley agraria; pero al pedirla de ninguna manera solicitaban que indistintamente, y pasando por encima de los derechos de propiedad, se hiciese una distribución de tierras. Pedían las tierras del Estado, es decir, el *ager publicus*, y denunciaban y señalaban a todos aquellos que no habían cumplido con las condiciones de la donación, y usurpado por medio del fraude, del cohecho o de la usura las tierras del Estado. No es de dudarse ni de extrañar que esta solicitud fuese viciada con algunas ideas de violencia y de comunismo; pero lo que puede afirmarse es que por regla general las leyes agrarias nunca comprendieron aquellas tierras que tenían todos los caracteres de una libre propiedad.

La experiencia en el discurso de muchos años convenció a los romanos que las leyes agrarias, desde Rómulo hasta Cayo Graco, habían sido en sustancia ineficaces para constituir un pueblo libre, de pequeños propietarios, felices, honrados y laboriosos. La organización militar, las frecuentes guerras, los muchos esclavos, la usura y la ambición privada, nulificaban poco a poco la benéfica influencia que de pronto se hacía sentir con la igual repartición de la propiedad territorial, y entonces recurrieron a otra segunda especie de leyes agrarias con el establecimiento de las colonias.

Las colonias romanas tenían un carácter puramente militar, y se establecían generalmente en los países que ya habían sometido a su dominio las armas de la República. El número de colonos era por lo común de trescientos, y a cada uno

se le designaban dos yugadas de tierra. En los casos que la misma seguridad de la colonia o la extensión y situación del país lo permitían, se aumentaba el número, y se citan muchos casos en que las colonias se componían de seiscientas, de mil y de mil quinientas familias. Las tierras que se asignaban para tales establecimientos eran del Estado, adquiridas o por las donaciones voluntarias, o por las confiscaciones, o por la parte que Roma, según queda dicho, se reservaba en los países que sometía. El objeto de estas colonias era, según parece, el mantener una especie de puestos avanzados que impidieran o resistieran al menos los primeros choques de las invasiones que frecuentemente hacían los pueblos que se llamaban *bárbaros* y que se vengaban de Roma en el momento que podían; pero había otro móvil para el establecimiento de colonias, y por él fundaban muchas y en todas partes. Toda la gente turbulenta, viciosa e incorregible de Roma, era destinada a las colonias y remplazada con hombres vigorosos y útiles que se tomaban de los mismos lugares en que se establecían las colonias, y que, conducidos a Roma, prestaban servicios ya en las legiones, ya en la agricultura, ya en la multitud de obras públicas que siempre tenían entre manos los ediles. De esta manera la República utilizaba fuera del recinto de Roma a los ciudadanos que dentro de él eran viciosos e inútiles, a la vez que se aprovechaba de los servicios de los extranjeros, con cuya sangre, energía y trabajo reponía sus fuerzas.

Desde Rómulo, que se apropió e introdujo en Roma a las sabinas, hasta el establecimiento de las colonias, Roma se aprovechó con mucho talento de todos los elementos extranjeros, y los apropió, los nacionalizó, por decirlo así, y en nuestros tiempos ha hecho, aunque por diversos medios, una cosa idéntica la República de los Estados Unidos.

Tal fue en lo general el carácter de estas leyes agrarias y de todas las que positivamente produjeron resultados idénticos a la intención que presidió a todo este vasto plan, para cuyo desarrollo fue también necesaria la energía del

carácter de los romanos y el dominio que sus armas ejercían en países bien lejanos del centro de la República.

Las diferentes colonias que se formaron en el decurso de muchos años, dependían directa y exclusivamente del gobierno de Roma, y muchas veces prestaron útiles servicios, pues habiendo llegado a cierto grado de prosperidad, dieron contingentes de tropa muy respetables o rechazaron los ataques de los enemigos, sufriendo largos sitios y siendo destruidas no pocas ocasiones; mas para nuestro propósito debemos concluir que los establecimientos a que nos referimos, fueron formados con el *ager publicus*, y nunca con los terrenos particulares, es decir, con lo que se llamaba *dominium*, y esta distinción, que es la base en que descansa nuestra argumentación, demuestra que aun desde esos tiempos de conquistas, de turbulencias, de barbarie moral, hablando propiamente, el derecho de propiedad era reconocido como un derecho natural, sancionado por la ley civil en verdad, pero no originario de ella, sino de las nociones simples y sencillas de que hemos dado idea.

En las líneas que siguen, haremos referencia a diversas leyes que comprenden desde el año 608 al 711 de Roma, es decir, un periodo lleno de actividad, de incidentes diversos y de graves perturbaciones políticas y durante el cual la elocuencia del grande orador romano, influyó más o menos en el giro de los negocios públicos.

Para comprender de una manera exacta el espíritu de esta legislación, que se rozaba con los derechos de propiedad, es necesario tener presente que los soldados y el pueblo eran los dos elementos, los dos polos, por decirlo así, en que por muchos años giró esa máquina que se llamó *República romana*. Los hombres influyentes y dotados de ese espíritu ambicioso que no conocía límites, ni contaba los peligros, ni pensaba en los obstáculos, no eran nada si no estaban apoyados por el pueblo o por las legiones, y de aquí la necesidad constante de dispensar grandes favores y de ostentar larguezas con los soldados o con la

plebe. Además, por una antigua costumbre y por la organización misma de Roma, cuando había carestía de granos o cualquier otra causa de escasez, el gobierno tomaba sobre sí el cargo de remediar las necesidades de ese inmenso pauperismo que parece han heredado las grandes ciudades modernas. De aquí procedía entre los romanos la necesidad de frecuentes distribuciones de granos y de tierras, necesidad que no reconoce la legislación de las naciones modernas. En Inglaterra, en donde el pauperismo es una verdadera llaga social, hay una contribución que se llama *tasa o contribución para pobres*, que se distribuye en el fomento de hospicios, casas de beneficencia y hospitales. En todos los demás países se alivia al pueblo pobre por medios indirectos, es decir, disminuyendo las contribuciones directas, exceptuando de toda gabela los artículos que se llaman *de primera necesidad*, y hasta comprando en casos urgentes el gobierno mismo cierta cantidad de granos para venderlos a un precio módico y destruir así el monopolio de los especuladores; pero nunca se ha dado el caso de que un gobierno se eche encima el cargo y la responsabilidad de mantener durante dos meses o dos años a una ciudad entera. Con estas explicaciones se puede abarcar el verdadero sentido de la legislación romana en ciertas épocas.

Por la ley Julia, César, cónsul y después dictador, disponía que se distribuyeran tierras en la Campania a veinte mil ciudadanos pobres.

La ley Julia de *pecuniis repetundis*, contenía más de cien artículos, y daba derecho a los que habían sido despojados contra aquellos en cuyo poder estuvieran sus bienes.

La ley Scribonia, alimentaria, ordenaba que se distribuyera gratis el trigo al pueblo.

La Sempronia, *frumentaria*, ordenaba vender el trigo al pueblo a menos valor que el del mercado, y que el tesoro comprara granos por su cuenta.

La *Servilia, agraria*, nombraba diez comisarios encargados de comprar y vender tierras para distribuir las al pueblo y establecer colonias donde lo juzgaren conveniente.

La *Thoria, agraria*, dispensaba del pago de arrendamiento a los que poseían tierras de dominio público en Italia, y reglamentaba el uso de los pastos.

La *Cornelia, agraria*, ordenaba vender los bienes de los reos de Estado y repartirlos entre los veteranos.

La *Flaminia, agraria*, mandaba distribuir al pueblo las tierras de *Picenum*, conquistadas a los galos senonenses.

La *Flavia*, ordenaba que el territorio que había sido incorporado al dominio público y vendido por el Senado, debía ser distribuido, y los compradores reembolsados del precio que pagaron. El territorio de Volaterra y de Aretio que Sila había dado al Estado, debería ser vendido. El dinero de las contribuciones impuestas en la última guerra, debería dedicarse a comprar tierras para distribuir las al pueblo.

La *Hierónica, frumentaria*, disponía que las tierras públicas de Sicilia se arrendasen bajo las mismas condiciones que Hierón había impuesto a los arrendatarios.

La *Verria, frumentaria*, fijaba la cuota que debían pagar los arrendatarios de terrenos públicos, etcétera.

El dominio y la acumulación de la propiedad en las leyes agrarias romanas.

Sería largo consignar todas las leyes que se dictaron relativas a los granos, a los pastos, a los arrendamientos, a la distribución de terrenos y a la colonización; pero todas ellas reconocían un origen, una base, un fundamento principal, y es que el Estado desde los tiempos más remotos era el dueño del

territorio y formaba constantemente una acumulación de propiedad, para cuya enajenación gradual imponía por su legislación distintas y variadas condiciones, según las necesidades públicas o las circunstancias políticas, y es posible extraer del rápido examen que hemos hecho de las leyes agrarias, los elementos siguientes:

- La base general de las leyes agrarias era la distribución del *ager publicus*, es decir, que el Estado sin atacar la propiedad particular, el *dominium*, tenía pleno y perfecto derecho para distribuir los terrenos que le pertenecían, ya entre los soldados, ya entre el pueblo.
- Que teniendo origen cierta clase de propiedades en las donaciones o ventas que hacía el Estado, éste tenía derecho de imponer las condiciones que juzgase necesarias, y de reservarse en todo tiempo la vindicación de los terrenos. Los compradores o los agraciados eran libres para aceptar o no estas condiciones, pero una vez aceptadas tenían que sujetarse a las consecuencias.
- Que de este modo especial de adquisición y de este sistema primordial con que fue organizada la República de Roma, nació la necesaria distinción entre *dominium* y *possessio*.
- Que en toda la larga era de turbaciones políticas y de modificaciones territoriales, no hay un solo ejemplo de que en tiempos normales, y con todas las fórmulas legales, se haya dictado una ley agraria despojando a los que tenían títulos de dominio, sino que las leyes agrarias afectaban a los que solamente tenían la posesión.
- Que los despojos, expropiaciones y confiscaciones que sufrieron muchos ciudadanos romanos durante las dictaduras de Mario, de Sila y del triunvirato de Octavio, Antonio y Lépido, no fueron obra de la legislación sino de la violencia, y luego que pasaban las circunstancias o eran repuestos en sus bienes los despojados, u ocurrían a los tribunales, para lo

cual les daba derecho y acción la ley Julia que hemos citado. Entre otros ejemplos se puede mencionar la defensa que hizo Cicerón en el proceso que promovió Roscio. Los tribunales mandaron devolver a los detentadores todos los bienes que se habían adjudicado.

- Que siendo la confiscación una de las penas usuales y que muchos reos elegían de preferencia a la muerte o a la deshonra, los bienes que procedían de estas sentencias eran vendidos o repartidos entre los veteranos, que los obtenían como arrendatarios o colonos; pero que en los casos en que el *ager publicus* se había agotado, el Senado mismo mandaba comprar tierras para arrendarlas o distribuirlas entre el pueblo, y en un solo caso que puede parecerse a nuestra expropiación por causa de utilidad pública, los terrenos habían sido pertenecientes al Estado, y como se ha repetido, éste siempre tenía el derecho expedito para recobrarlos; pero aun en este evento mandó el Senado reembolsar previamente a los dueños el precio que pagaron.
- Que cuando las leyes agrarias tuvieron por objeto la igual repartición de las propiedades, partían de la misma base, es decir, de que el Estado era el dueño primitivo del territorio, y en su calidad de tal podía limitar la extensión territorial de cada colono o poseedor, y reformar, como en las leyes agrarias de Tiberio Graco, los abusos, las usuras y usurpaciones que se habían cometido con detrimento del primitivo dueño, que era el Estado.
- Con todo y que estas leyes partían de principios y de apreciaciones justas, puesto que no se exigía más que el cumplimiento de toda la parte reglamentaria desde los tiempos de Rómulo y de los Tarquinos, la igualdad territorial fue una utopía no sólo en Roma, sino en Grecia, donde los legisladores educaron pueblos poco numerosos y dispuestos por su carácter, por sus costumbres y sus hábitos, a recibir una rara y singular

legislación, que desapareció sin embargo a poco tiempo, relativamente, a pesar de los sacrificios y abnegación de los legisladores para perpetuarla.

- Que en consecuencia de todo, lo único aplicable en nuestros días es la etimología de la palabra; pero que no son adaptables ni al sistema, ni a la organización de las sociedades modernas las leyes agrarias de los romanos, y así cuando se promueve sin conocimiento de los antecedentes y de la historia una ley agraria en nuestros tiempos, si se trata de quitar las propiedades a los que las tienen, para dárselas a los que no las tienen, es un abuso, tanto más escandaloso, cuanto más sea apoyado y protegido por las autoridades legal y pacíficamente constituidas; abuso, que sea dicho de paso, en los tiempos antiguos a que nos referimos, no autorizó ninguna ley romana. Si por ley agraria se entiende entre nosotros la igual distribución de las tierras, en ese caso además de ser una utopía, es contraria enteramente a las doctrinas de la economía política. La libertad de adquirir y de poseer, en ningún pueblo civilizado se pone en duda.

El Gobierno romano y la distribución de la tierra.

Llegó a Roma una época funesta y señalada con caracteres terribles por los historiadores, las guerras civiles entre Mario y Sila.

Apenas hay ejemplo de dos hombres de un carácter tan feroz, de un valor tan osado y de una energía que parece se nutría y redoblaba con la sangre y con las proscripciones. Mario era el campeón del pueblo. Sila el de la aristocracia. Alternativamente subieron al poder, y lo ejercieron de una manera absoluta y terrible, procurando exterminar a sus contrarios. No sólo los ciudadanos de Roma, sino las poblaciones en masa que habían favorecido a Mario, eran proscritas por Sila, y a su vez Mario proscribía y mandaba matar a todos los partidarios de su rival. La pena menor era la confiscación, y casas, muebles, tierras, ganados, todo era repartido entre los asesinos y entre los soldados, y

estas distribuciones y reparticiones eran alternadas, de manera que los que hoy eran ricos, mañana quedaban reducidos a la miseria cuando escapaban del puñal de los asesinos. Jamás para tales despojos y para semejantes atentados se tomó el nombre del pueblo, y todas las leyes de este periodo no emanaron sino de la caprichosa voluntad de los generales victoriosos, o de la venganza política de los dictadores; todas las nociones de la propiedad se perdieron, y agotado el *ager publicus* se invadió también el *ager privatus*, hasta entonces respetado, según el estudio minucioso que de estos sucesos ha hecho Mr. Giraud en su historia del derecho romano. Cicerón, con todo su influjo y su poderosa elocuencia, no se vio libre de esta calamidad, y sus hermosos jardines, sus artísticas propiedades, fueron confiscadas.

No es sencillo ubicar como modelo esta época sangrienta; ningún expositor del derecho romano presenta como doctrinas las providencias o leyes de Sila y de Mario; es difícil ubicar como reglas de moral, como máximas de derecho y como fundamentos para apoyar cualquier asunto, los rasgos de furor y de venganza de los dos dictadores de Roma. Los que han estudiado detenidamente las leyes agrarias, no registran las confiscaciones de Mario y de Sila, y las usurpaciones y despojos de sus partidarios, que se tomaban lo que querían aun sin la voluntad ni el conocimiento del dictador. Hay en esta época una laguna de sangre, en la que se pierde la regularidad de la legislación, y en la que estuvo a punto de perderse el sabio, reflexivo y varonil carácter de los patricios romanos.

Los distinguidos escritores que con bastante extensión y una suma considerable de erudición han tratado esta materia, no están conformes en el verdadero perfil de las leyes agrarias. Por una parte, hay quienes dicen que no tenían más objeto que la repartición de las tierras que pertenecían al Estado, mientras otros juzgan que el fundamento principal de ellas era que los terrenos fuesen distribuidos con igualdad entre los ciudadanos. Consideramos que las leyes agrarias de Roma participaban de los dos caracteres; pero que el repartimiento de tierras se refería siempre a las que eran propiedad del Estado, y

que cuando se tomaban las de particulares o lo que podía llamarse una parte del *ager privatus*, era por graves y fundadas consideraciones.

La idea de una distribución igual de riquezas persiguió a los pueblos antiguos⁴, y especialmente a los romanos, durante muchos años; ideas que a pesar de la fuerza moral y física de los tribunos que las ponían en planta, no pudieron jamás elevarse sino momentáneamente a un hecho, y nunca llegaron a tener el carácter de solidez y de firmeza necesarias en todas las cosas relativas a la propiedad, porque eran contrarias a la libertad individual, especialmente en todo aquello que toca a la agricultura, al comercio y al trabajo. Las doctrinas del libre cambio, de la libre adquisición, del libre tráfico; que forman la base de la economía política moderna, han venido a echar por tierra los sistemas antiguos, aun cuando ellos hayan sido ensayados por los pueblos que esparcieron en el mundo los primeros principios de la civilización.

Licurgo dividió el terreno de la República en treinta y nueve mil partes iguales; dio nueve mil a los ciudadanos de Esparta y treinta mil a los habitantes del campo; prohibió las monedas de oro y plata, y estableció los banquetes públicos, en los cuales los habitantes comían ciertos alimentos determinados por la ley.

Algunos pueblos de la Germania no reconocían la propiedad. Las tierras eran comunes. Mientras unos hombres salían a la guerra, otros se quedaban cultivando los campos, y así que regresaban los soldados, volvían al oficio de pastores y los pastores se convertían en soldados, y así sucesivamente.

Ya se ve cuán contrarios son esos sistemas a toda la organización moderna de las sociedades, y de seguro si alguna causa eficaz contribuyó al aniquilamiento de tantas naciones poderosas como aparecieron en la antigüedad,

⁴ La distribución igual de la riqueza se relaciona con el comunismo primitivo descrito por Karl Marx, quien denominó *comunismo primitivo*, comunidad primitiva, o modo de producción primitivo, a una etapa del desarrollo de las formaciones económico-sociales, caracterizadas por el bajo nivel de desarrollo de las fuerzas productivas, la propiedad colectiva de los medios de producción (la tierra y las herramientas rudimentarias) y la distribución igualitaria de los productos. Es el primero de los modos de producción que Marx definió como estadios de la evolución de la historia económica.

fue la falta de conocimientos de lo que hoy forma la ciencia de la economía política, que no es otra cosa más que el acopio de las leyes y doctrinas, por medio de cuya observancia se desarrolla más o menos lentamente, pero de una manera sólida, la riqueza pública.

Los romanos, hasta la muerte de los Tarquinos, conservaron las leyes agrarias, la prohibición de la usura, y otras muchas disposiciones que tendían a conservar la igualdad y el equilibrio en la distribución de las riquezas; pero nada es bastante a detener el libre albedrío del hombre, sus tendencias a la acumulación, y el deseo de una superioridad sobre los demás. Así era el mundo en tiempo de los romanos, y así es hoy; y contra este torrente del género humano no ha podido oponerse más que la libertad de acción, circunscrita a estos límites: *que no dañe a otro*.

El año 397 se pusieron en vigor en Roma las leyes llamadas *Licinias*. Conforme a ellas ningún ciudadano podía en lo de adelante poseer más de 500 *yugadas* de tierra, debiéndose arrendar el excedente a un precio muy módico a los ciudadanos pobres, no pudiendo exceder las porciones que se arrendasen de siete *yugadas*. El ganado debería ser proporcionado al terreno, y ninguna persona podría enviar a pastar a los potreros públicos más de cien bueyes y de quinientos carneros. Tres comisarios interventores deberían vigilar constantemente el cumplimiento de la ley. Lo más singular fue que el autor de las leyes fue el primero que las infringió, pues se le probó que se había reservado 1 000 *yugadas* de tierra y fue condenado por esto a pagar una multa. Esta ley fue, sin embargo, observada hasta los tiempos de la vejez de *Catón el Censor*, el cual se quejaba amargamente de ella.

El carácter de las *leyes Licinias* es bien marcado y no deja duda de que en lo general las leyes agrarias no sólo tenían por objeto la distribución de las tierras del Estado, sino la igual división de la propiedad; pero en el curso del tiempo, y esto era natural, sucedió lo que había sucedido antes. La usura, que era un mal

incurable y que afligió a Roma por muchos años, absorbió las fortunas pequeñas, y los hombres influyentes lograron apoderarse de una gran parte de las tierras, que en el curso de algunos años de una prosperidad en la guerra no interrumpida, había adquirido el Estado, y se formaron de nuevo esas grandes propiedades latifundia que dieron motivo a la promulgación de las *leyes Licinias*.

El año de 619 Tiberio Graco restableció las leyes Licinias modificadas notablemente. Además de las 500 *yugadas* de tierra permitidas a cada ciudadano, concedía 250 para cada uno de los hijos; pero es muy de tenerse presente que los trabajos de la agricultura se hacían en Roma por los esclavos, y que el objeto de Tiberio no era tanto la distribución de las tierras, sino el favorecer el desarrollo de la población libre. La acumulación de tierras producía, como se deja entender, la progresión asombrosa de la esclavitud, y en los países modernos, por el contrario, la acumulación de la propiedad, cuando hay consumos, ocasiona precisamente el empleo y ocupación de la población libre.

Esta división que entrañaba la ley de Tiberio Graco, se refería a las tierras del Estado, y éste se reservaba en todo tiempo el derecho de recobrarlas. Hay otros autores que opinan que comprendía a la tierra de los particulares; pero es muy de dudarse que un hombre tan distinguido y virtuoso como ese tribuno, haya atentado en lo más leve a la propiedad privada en su estado perfecto, cuando los romanos la habían consagrado e identificado con su persona y con sus creencias religiosas. El testimonio de Tito Livio confirma que las leyes agrarias de Graco de ninguna manera afectaban el *dominium*, y ya se ha explicado la gran diferencia que existía entre la *posesión* y el *dominio*.

Tiberio Graco, como se sabe, emprendió una lucha contra el Senado, en la que sucumbió, siendo asesinado, en unión de trescientos de sus amigos y partidarios. Diversos son los juicios históricos que se han formado sobre el carácter de este tribuno y de sus reformas. Cicerón tan pronto decía que era un sedicioso y un perturbador del orden público, como le prodigaba los más grandes

elogios. Algo del interés privado explica esas contradicciones, y lo que llamamos hoy *crónica escandalosa*, que saca a plaza las debilidades y faltas de los funcionarios públicos, no ha dejado de decir que el célebre orador poseía una tierra de dominio público, que nunca había pagado el arrendamiento de ella, y que bajo un nombre supuesto compró unas tierras, propiedad de su amigo Mion, desterrado por haber matado a Clodio a instigaciones suyas.

Entre las diversas leyes de Cayo Graco, que tuvo el mismo fin trágico que su hermano, sólo se menciona una que por su naturaleza es de las agrarias, que mandaba distribuir a los ciudadanos pobres, las tierras del dominio público en las ciudades que se trataba de poblar de nuevo. Ninguna otra de las leyes de Cayo atacaba el *dominium*, ni se refería más que a los bienes, granos y terrenos que siendo propiedad pública debían repartirse entre el pueblo, como era costumbre y aun necesidad urgente en las épocas de miseria y de carestía que afligían al pueblo.

César venció a Pompeyo en la sangrienta batalla de Farsalia, sometió a Alejandría, y en todas partes las armas romanas alcanzaron el triunfo y la gloria bajo el mando de tan insigne capitán.

Después del trabajo y los peligros, los soldados romanos estaban acostumbrados a recibir una larga recompensa, y como César no había hasta entonces pensado en ello, hubo una sublevación entre sus tropas. César se presentó en el campo de Marte, y lejos de intimidarse con la rebelión, reprendió ásperamente a los soldados y los licenció. Poco después reconoció que en el fondo tenían justicia, y les habló con más dulzura, diciéndoles que si le ayudaban a triunfar de los republicanos de África, les haría una distribución de tierras.

Esta donación no era como la que había hecho Sila arrebatando las tierras a los legítimos poseedores, tampoco mezclando los colonos a los ciudadanos despojados de sus bienes, sino dividiendo el *ager publicus* y los terrenos de su

propiedad particular, y cuando esto no bastaba compraba los terrenos con su dinero.

No impidió esto, continúa el autor cuyo párrafo hemos traducido textualmente, que se cometiesen abusos y que algunos veteranos ocupasen propiedades confiscadas a sus dueños legítimos; pero esto, además de que desde entonces fue calificado de abuso, se procuró cortar y reparar por medio de generosos arreglos que hizo el mismo César. ¡Qué ejemplo tan noble el de un conquistador afortunado, que pudiendo disponer no sólo de unas cuantas *yugadas* de tierra, sino de Roma entera, prefiere sacar el dinero de su propio tesoro y comprar convencionalmente, antes que seguir el ejemplo de Sila y atacar la propiedad!

A la muerte de César, que todos saben cuán repentina y trágica fue, los soldados agraciados con las tierras temieron que, como sucedía en Roma, los nuevos gobernantes les quitaran sus bienes. Antonio se hizo de la situación, como se dice hoy; se declaró el vengador y el ejecutor testamentario de César, confirmó sus legados y donaciones, lo cual tranquilizó a todos los interesados en ellas. Ésta fue la repartición más considerable de tierras en esos tiempos notables de la guerra entre Pompeyo y César, hasta su muerte.

Roma, en sus momentos de orden, de sabiduría y de calma, presentaba ejemplos y modelos en su legislación y en su manera de obrar en los negocios; así como en sus ratos, que eran largos a veces, de locura y de revolución, no daba más que motivos de escándalo y de horror que no se han borrado hasta el día, porque hoy abrimos diariamente las páginas de esa maravillosa y singular historia. Después de luchas y batallas sangrientas en diversos puntos de la vasta extensión de la República, Antonio, Lépido y Octavio se unieron contra los asesinos y enemigos de César, y formaron un triunvirato, y a los pocos días se repitieron las dolorosas y sangrientas escenas de la dictadura de Sila. Las tablas de proscripción eran diariamente fijadas en los parajes públicos; las cabezas de

los proscritos se pagaban con oro, y los esbirros y denunciadores entraban a las altas horas de la noche, turbaban el reposo de las familias inocentes, y sacaban a sus víctimas para inocularlas a la venganza de los triunviros. Hijos y esposas desnaturalizadas y horror de la humanidad, presentaban las cabezas de sus deudos, y nadie estaba seguro, aunque no estuviese fijado en las tablas, de no ser perseguido y asesinado. Los que tenían una casa de campo, una tierra, una labor, se veían arrojados de ella de la noche a la mañana, y el primer denunciante era el nuevo poseedor, que se apropiaba hasta los muebles y útiles de la cocina. Cicerón, cuyas Filípicas le costaron la vida, fue proscrito y descubierto. Los sicarios, interesados en adular a Antonio, le cortaron la cabeza y la mano, y los restos del más insigne orador y del que llamaban *padre de la patria*, fueron expuestos en Roma a la irrisión pública.

Antonio, siguiendo el sistema de venganza y de crueldad con los enemigos, y queriendo al mismo tiempo acallar las exigencias de los soldados y captarse su voluntad, expidió unas leyes agrarias; pero Antonino Macé, al hablar de ellas, distingue muy juiciosamente su carácter.

Las leyes agrarias de Antonio difieren de todas las demás. Las leyes se ejecutaban a expensas no sólo de los terrenos públicos, sino también de las propiedades particulares. Las leyes emanaban de la voluntad de un hombre, y no de los poderes públicos. Las leyes jamás el nombre del pueblo se ha pronunciado en estas leyes, porque ellas fueron dictadas para el exclusivo provecho de los legionarios.

Octavio, que por su parte quería también ganar la voluntad de los soldados, les daba dinero de su bolsillo, y en cuanto a tierras, prefirió establecer colonias, y fundó en efecto de pronto a *Augusta Taurinorum*, que es el Turín moderno, y a *Augusta Praetoria*, que es la ciudad de Aosta. Después de la batalla de Actium fundó en Italia veintiocho o treinta colonias, y los habitantes de esos lugares

fueron transportados a Dirraquio, a Filipos y a otras ciudades del Epiro y de la Macedonia.

Este fue el último ensayo de leyes agrarias y la última agresión contra la propiedad. Augusto, con la sabiduría de uno de los más célebres emperadores, procuró reparar los desmanes y atentados de Octavio, y durante su reinado, no sólo se cerraron las puertas del templo de Jano, sino que la confianza se restableció, y la vida y la propiedad de los ciudadanos fueron objeto de toda la consideración y del respeto de los hombres elevados al poder público.

El *ager publicus* estaba casi agotado, los pueblos conquistados sometidos o en una buena inteligencia con Roma, y ésta segura con las colonias establecidas en la Italia. Era realmente el tiempo de la paz y de la unidad romana, y los motivos que habían ocasionado desde los Tarquinos la expedición de las leyes agrarias habían cesado casi del todo. De esta época en adelante, el *ager privatus*, mejor dicho, el *dominius*, toma un carácter de firmeza, de regularidad y de estabilidad, raramente interrumpido a pesar de los desmanes, violencias y tiranía de algunos de los sucesores de Augusto.

La distribución de la propiedad en las naciones bárbaras.

En el intrincado y sangriento laberinto de las guerras, de las conquistas, de la destrucción y ruina de las naciones viejas y de la formación y progreso de las nuevas, es tarea bien difícil seguir el hilo, casi siempre enmarañado, de la ley civil con relación a la propiedad; sin embargo, el deseo de completar el bosquejo histórico que nos hemos propuesto trazar nos obliga a continuar nuestras indagaciones.

A la grandeza, al poder, a las costumbres y a la civilización romana, sucedió la invasión de los bárbaros, es decir, hablando colectivamente, la dominación de tribus diversas, procedentes de la Germania, en países o colonias que pertenecían al imperio.

Los historiadores antiguos, al hablar de las campañas de sus reyes o héroes, refieren las costumbres de diversos pueblos, y debemos deducir que eran tan distintos y numerosos, como son nuestras tribus fronterizas. Los historiadores modernos consideran en conjunto la invasión de esos pueblos como una invasión de la barbarie sobre la civilización romana, y como una calamidad para el adelanto de la humanidad; otros, por el contrario, ven este acontecimiento histórico como providencial y expresamente destinado a castigar los desórdenes, la tiranía y los horrores de los dos imperios, en sus últimos tiempos y como un medio de propagar entre nuevos pueblos y nuevas naciones, los dogmas humanitarios y civilizadores del Evangelio.

Tácito es uno de los autores de la Antigüedad que se dedicó con minuciosidad a escribir sobre las costumbres de los pueblos germanos, y vemos que del otro lado del Rhin y del Danubio habitaban diversas naciones o tribus numerosas, que distingue con los nombres de tenateros, frisones, catas, cimbro, suevos, senones, gothinos, lombardos, etcétera.

Los pueblos bárbaros llegaron con sus ideas propias y sus leyes nacionales. En un mismo territorio los individuos de diversas nacionalidades eran juzgados por las leyes de su nación. Fue ya más adelante cuando se nacionalizó la legislación; cada tribu o nación invasora tenía en sus costumbres sus códigos, e ignorando la escritura fue ya un marcado adelanto cuando pudieron escribir y recopilar sus leyes, la mayor parte en latín.

Hubo todavía otro periodo más oscuro: aconteció el caso de que pocos supieran leer y escribir, y se llegaron a olvidar en Francia y en Alemania las leyes bárbaras escritas, el derecho romano y las capitulares. Italia y algunos países de la Galia conservaron algo el derecho romano.

Habiendo penetrado los godos y los borgoñones bajo diversos pretextos en el interior de las posesiones del imperio, los romanos tuvieron que capitular con ellos. Primeramente se echaron encima la obligación de distribuirles trigo; pero

siendo imposible a la larga mantener a hordas numerosas, tuvieron que darles tierras y que hacer en sustancia una ley agraria en favor de sus conquistadores.

Los francos siguieron un plan diverso, y no se encuentra en las leyes sálicas ninguna traza de una división semejante. Tomaron todas las tierras que necesitaron, y los reglamentos los formaron entre ellos; pero lo que da una idea más cabal de la usurpación de las tierras romanas por los bárbaros, es que en las leyes de los visigodos y borgoñones se encuentra que eran poseedores de las dos terceras partes de las tierras. En sustancia, lo que hacían Rómulo y los Tarquinos en los principios de Roma, lo ejecutaron después los bárbaros en los años de su decadencia.

Cuando los francos, los godos, los borgoñones hacían sus invasiones, tomaban todo el oro, la plata, los útiles y los vestidos que poseían, y llevaban consigo a sus mujeres y a sus hijos, y se establecían en un país tomando todas las tierras que se les antojaba. Si no se las tomaron todas fue porque no las necesitaban y no tenían nada que hacer con ellas; así los antiguos habitantes romanos quedaron con algunas posesiones.

En resumen, el derecho de conquista borraba los derechos anteriores, y los nuevos ocupantes eran los dueños de la propiedad territorial.

El gobierno de estos pueblos era una especie de democracia militar bajo un jefe a quien le daban el título de *rey*, que en la decisión de los negocios particulares tenía por consejeros a los principales, y en la de los generales a toda la comunidad reunida.

Consideraban sus conquistas como un bien común, y cuando se fijaron de pie en la España y en la Galia, fue cuando despertaron en ellos los instintos de agricultores, que convertidos en intereses de colonos, fueron elevándose a derechos de propietarios, consagrados por el respeto que se debe a la ley que reconoce y sanciona las obligaciones correlativas.

Con estos datos se puede tener una idea de las modificaciones que sufrió la propiedad en lo general durante ese cambio memorable del orden político del mundo, juzgado de tan distintas maneras por los historiadores, literatos y jurisconsultos; pero todo prueba de una manera clara que las modificaciones e influencia de la legislación civil en la propiedad territorial dependía del derecho que por la conquista se abrogaban los reyes o los capitanes a una parte de los terrenos de los países que conquistaban, y las donaciones que enseguida hacían a los soldados, a los magnates o a las iglesias, de modo que sin haber enteramente adoptado los códigos romanos, y sin querer seguir ni las antiguas reglas ni las costumbres de los vencidos, había una masa de cosas, una propiedad pública, que era idéntica al *ager publicus* de los romanos, y que se iba modificando con el tiempo y tomando todas las diversas formas y caracteres de que es susceptible la propiedad.

Feudalismo.

La historia es en lo general una sucesión de guerras, de arbitrariedades, de exacciones y de gabelas para los pueblos, de tal manera horrible, que es en vano pretender alguna luz, algún ejemplo, alguna doctrina para la economía política, para la propiedad, para las garantías individuales. Los poetas y los novelistas han tomado de lo que se llama *Edad Media*, un material inagotable para sus leyendas y novelas, y nos han presentado tantos atractivos y tantos misterios amorosos, y tantas acciones heroicas en los castillos feudales y en las ciudades sitiadas o tomadas, que casi no hay uno de nosotros que no suspire, al leer alguna de esas brillantes producciones de la imaginación, por aquellos días en que se recorría la tierra con un laúd en la mano o con una lanza y un corcel; pero cuando se ven estos tiempos con relación a los adelantos de la humanidad, a la emancipación de la multitud y a la organización de la libertad civil, es necesario juzgarlos de otra manera bien distinta.

Trataremos de reasumir, aunque en breves notas, los hechos principales de la organización de las nuevas sociedades y de la ley civil, con relación a la propiedad territorial.

Hacia el fin del siglo v, cayó el Imperio romano y transcurrieron años y años en una oscuridad tal, respecto de la organización civil de ciertas instituciones ligadas con la marcha de la civilización, que un moderno historiador dice que hasta fin del siglo XII fue cuando comenzaron a ver alguna luz las naciones que hoy se llaman *civilizadas*. En efecto, los que se conocían generalmente por *germanos* eran multitud de tribus de origen céltico, que fueron gradualmente conquistando las colonias romanas y estableciéndose permanentemente en diversas partes de lo que hoy es la Europa moderna. Estas tribus, más o menos numerosas, no estaban siempre unidas y de acuerdo en sus conquistas, antes bien se hacían la guerra y se suplantaban las unas a las otras en el dominio de los países que formaban el objeto de su codicia. Imposible sería encontrar en este periodo una legislación sobre la propiedad, regularmente basada en la justicia. El sistema de guerra y de conquistas, sobrepuestas las unas a las otras, el fraccionamiento de las tribus germanas y la aspiración de cada jefe militar a ser un rey que dominase a los demás que hallaban fronterizos o cercanos, no permitía otro sistema más que el de la ocupación militar sucesiva, dejando a los vencidos quizá, y en determinados casos, una parte de su propiedad.

Sin embargo, en medio de esta confusión difícil de descifrar aun con el estudio minucioso de los códigos, podemos descubrir una modificación capital en la propiedad territorial en esos tiempos. Con la invasión de los pueblos germanos vino también mezclándose una notable reforma moral, y ésta fue la de la nueva religión, opuesta enteramente al politeísmo derribado en Roma entre la vejez y los vicios. Al lado de los capitanes conquistadores y jefes bárbaros, se encontraban los obispos y el clero. Éstos sabían leer y escribir, conocían diferentes idiomas y eran los depositarios de los libros, de las tradiciones históricas y de los secretos de las ciencias que entonces se conocían. En

consecuencia, dominaban moralmente, y fueron también por la naturaleza misma de las cosas, los depositarios de la propiedad territorial.

Los visigodos que se establecieron en España eran arrianos como los suevos que les precedieron, y durante ciento cincuenta o doscientos años persistieron en la observancia de esas doctrinas, hasta que los francos a la cabeza de Clovis, les hicieron una formidable guerra para reducirlos a la religión cristiana. Así a la influencia del clero arriano se sustituyó en España la influencia del clero latino, quedando establecida la preponderancia eclesiástica en la mayor parte de la Europa desde fin de siglo v hasta principios del siglo XI.

Esta preponderancia no fue tan absoluta como algunos historiadores la han supuesto, y se concibe una idea exagerada respecto al espíritu de piedad de esos tiempos remotos, al considerar la cantidad de terrenos que poseía la Iglesia. Los vencedores de Roma tenían todas las supersticiones del cristianismo, pero no poseían todas sus excelentes virtudes. Enriquecían a las iglesias ya por un plan que estaba de acuerdo con sus invasiones y sus conquistas, ya por temor del infierno, a cuyas puertas no creían llegar, a pesar de sus crímenes, con tal de que fueran amplios en sus dádivas; pero por otro lado nunca faltaban pretextos para que lo que daban con una mano lo quitasen con la otra. Carlos Martel despojó de la mayor parte de sus tierras a una iglesia para pagar los gastos de una expedición contra los árabes. Las riquezas del clero excitaban constantemente la envidia de los laicos, y a medida que tenían más influencia y más fortuna en la guerra, la empleaban en apropiarse los mejores terrenos de las abadías, sin perjuicio de que algunos de ellos los restituían a la hora de la muerte. Y ¡cosa singular! La idea de la secularización tan odiosa al clero, no es debida a los protestantes y a los librepensadores, sino que remonta a una época en que la fe cristiana dominaba de una manera absoluta. Las pocas líneas que refieren el estado de cosas en esos tiempos, indican por sí solas la gran dificultad de definir con precisión las leyes relativas a la propiedad, y es necesario presumir con fundamento que no había más regla ni más guía que el capricho, la

superstición, el temor o el dominio de la fuerza laica por un lado, y de la fuerza eclesiástica por el otro.

Siguiendo la tradición romana, que no se había perdido del todo, resultaba que la propiedad territorial se dividía en esos siglos en *res sanctae* o *res sacrae*, considerablemente aumentada por la influencia del clero latino, en *res publica*, en posesiones, y una parte, quizá la más pequeña, en *res singulorum*.

Desde el siglo IX fue reconocida con generalidad la propiedad de las tierras como hereditarias, y ésta, que pudo llamarse gran revolución social, fue comunicada a Francia en una de las capitulares de Carlos *el Calvo*.

En el siglo XI podemos señalar algunos rasgos generales con relación a la propiedad en las dos naciones hoy más civilizadas, Inglaterra y Francia.

Los normandos a la cabeza de Guillermo, llamado *el Conquistador*, invadieron la Isla Británica y la subyugaron. Despojaron a los sajones de todas las tierras; pero les dejaron la vida, la libertad y sus antiguas leyes. Guillermo a poco de haber dominado la Inglaterra, se encontró como los primitivos romanos con una grande acumulación de *ager publicus*. Los romanos lo repartieron a los soldados y formaron colonias. Guillermo *el Conquistador* repartió los terrenos de los sajones a los barones normandos, con ciertas reglas y condiciones favorables a la corona; y en consecuencia, hizo que toda la nobleza se sometiese a la jurisdicción del rey. Era una especie de posesión y no el dominio perfecto. Tal es el origen de la propiedad en Inglaterra.

En Francia los grandes nobles poseían las tierras, no a título de donativo, sino de prescripción. Sus derechos se revestían así de un carácter de antigüedad, y opuestos a la debilidad de la corona, los ponían en estado de ejercer en sus tierras la jurisdicción de soberanos independientes, hasta el grado que tenían el derecho de acuñar moneda y de turbar la paz pública, haciéndose la guerra mutuamente por vengar agravios personales, de los que las más veces era causa el sexo femenino. Esto pasó así hasta el reinado de Felipe Augusto.

Después de la conquista había dos especies de propiedad. La latina, que derivaba de las leyes y costumbres romanas de que hemos dado una idea, y la propiedad *alodial* o *germánica*. La propiedad romana estaba sujeta al impuesto, y estaba subordinada al Estado. La propiedad *alodial* procedía de la conquista, participaba de todos los derechos del conquistador, y era libre y no reconocía superioridad ni en el mismo rey.

En Francia se puede decir que el país se dividió en dos categorías, opresores y oprimidos, señores y esclavos. Los grandes nobles concedían las tierras a condición de rendirles homenaje, y al mismo tiempo por algunos otros servicios.

Estos terrenos pasaban a terceras o cuartas manos bajo las mismas condiciones. En Inglaterra es dudoso que se siguiese tal sistema; pero si en efecto se siguió este u otro análogo, quedó abolido por el estatuto de Eduardo I, conocido por los jurisconsultos ingleses con el nombre de *Quia emptores*.

Así nació, así se formó gradualmente el sistema feudal. Él fue una reacción de los laicos contra el clero latino, y comenzó una lucha brutal sin ningún respeto al derecho. El principio del sistema feudal, dice Buckle, marca el fin o la decadencia del espíritu y de la dominación eclesiástica. Era el primer conjunto secular que aparecía en Europa después de la creación de la ley civil. La base del sistema feudal era la posesión de la tierra, la prestación de ciertos servicios militares y el pago de determinadas gabelas y tributos.

Fácil es formarse una idea de la época del feudalismo, y con algunas diferencias era igual en todo el continente de Europa y aun en las Islas Británicas, a pesar de los reglamentos y condiciones con que repartió los terrenos Guillermo el Conquistador.

Cada barón, margrave, conde, señor rico... poseía una cierta extensión de terrenos, y éstos procedían o de la propiedad romana o de la propiedad *alodial*, o de la prescripción. En cualquiera de estos casos eran dueños y señores

absolutos. La distinción entre la posesión y el dominio quedaba enteramente borrada, y todos estos derechos, cualquiera que fuese su origen, eran además sostenidos por la fuerza armada. Una parte de estas posesiones habían formado una o dos categorías, es decir, pertenecían a la acumulación, *res sacrae*, o a los bienes de corporaciones, *res universitas*, y en todos casos reasumían lo que había sido *res publica*. Los reyes, que generalmente carecían de contribuciones y de rentas regularizadas, a su vez conservaron una parte no pequeña de tierras que se llamaban *tierras del rey*, y constituían más bien que una cosa pública un bien privado.

En el centro de estos dominios, o en un lugar escarpado y propio para la resistencia, edificaban un vasto y pesado edificio que llamaban *castillo*, y allí era la corte, el sitio del gobierno y la residencia del señor. El gobierno consiguientemente era despótico y unitario. Todos los que vivían dentro del territorio del señor, eran vasallos y estaban sujetos a su justicia, y la apelación al rey era ineficaz o muchas veces dañosa. Las necesidades humanas sugerían ciertas reglas y obligaban a la cultura de las tierras, las cuales eran cultivadas por los vasallos, los que las recibían o en arrendamiento, o con la condición de dar una parte de los frutos al castillo, o con otro género de condiciones, de modo que la legislación sobre la propiedad era tan variada cuanto era la índole, el carácter y las necesidades de los diversos señores que ocupaban el país. La mayor parte de estos terrenos, divididos en fracciones más o menos grandes, constituían una posesión. Los dominios eran pocos, y raras veces absolutos o perfectos, pues los *tenancieros* estaban obligados a ciertos servicios en tiempos de guerra y a ciertas gabelas en tiempos de paz. El trato particular a los vasallos, las condiciones más o menos duras de los contratos, la decisión de las cuestiones relativas a terrenos, dependían absolutamente del carácter personal del señor. Había algunos extremadamente bondadosos, mientras otros eran hoscos, duros y tiranos en demasía. Muchos de ellos eran unos verdaderos bandidos subidos en una alta roca donde estaba edificado en un lugar inaccesible su castillo, espiaban

a los comerciantes y pasajeros, bajaban con una partida de jinetes y plagiaban al que les parecía o imponían pesadas contribuciones a las mercancías. Otras veces un barón que se consideraba más fuerte, invadía las tierras de otro más débil, robaba los granos y el ganado, y se retiraba a su castillo. Estos actos provocaban represalias, y de este o de otro motivo más frívolo, se originaban guerras que a veces tomaban alarmantes proporciones. En el régimen feudal, propiamente hablando, no había nación. El rey era un poder reducido a sus propias fuerzas y a sus propios recursos cuando los nobles no querían ayudarlo, y la legislación, si bien tenía la intención de establecer reglas generales y comunes en la práctica, no era obedecida cuando en alguna forma contrariaba los intereses de la nobleza. Es fácil con estas indicaciones concebir el desorden, la irregularidad y la injusticia fundamental de las leyes relativas de la propiedad, y la dificultad de designarlas como un cuerpo de doctrina que pudiese aplicarse a la generalidad de las naciones, que también estaban muy divididas y entregadas al capricho despótico de diversos soberanos.

Sin embargo, a grandes trazos podremos marcar las épocas de la propiedad:

1. *Ager publicus* y leyes agrarias desde Rómulo hasta Augusto.
2. Patricios, usureros y colonos, desde Augusto hasta la decadencia romana.
3. Conquista de los bárbaros y despojo territorial de los vencidos, desde el siglo v en adelante.
4. Acumulación de la propiedad territorial por el clero latino, desde el siglo IV hasta el siglo X.
5. Decadencia del poder territorial del clero latino y suplantación de los laicos en la propiedad territorial por el régimen del feudalismo.

Siglos XV y XVI.

En los siglos XV y XVI la navegación, las artes, y aun las ciencias, habían hecho notables progresos. Colón había descubierto ya la América; Magallanes y Vasco de Gama, habían hecho sus prodigiosos viajes marítimos; Leonardo de Vinci, Rafael, Tiziano y Rubens, habían pintado sus telas; Harvey había descubierto la circulación de la sangre; Baffin había explorado las regiones polares; el movimiento de los astros y la posición de las estrellas habían sido determinados por los astrónomos, y sin embargo, todo lo que se refería a los actos morales, al sistema de gobierno, a los derechos naturales del hombre, estaba cubierto con el denso velo de las tinieblas y de la superstición. Los reyes católicos, tan célebres por su bondad y sentimientos religiosos, apenas acababan de tomar a Granada, cuando decretaron bárbaramente la expulsión de todos los moros y la confiscación de sus bienes. Algunos historiadores hacen subir hasta ochocientas mil el número de las personas que fueron arrojadas de España, Y privadas de sus propiedades, y este hecho, ejecutado por los que conocían las doctrinas del Evangelio, es más horrible que todas las proscriciones y confiscaciones de Mario y de Sila.

En 1609, bajo el reinado de Felipe III, se registra una expoliación más escandalosa y otro acto de barbarie más inaudito. Más de un millón de habitantes, que llamaban moriscos, pacíficos, industriosos, y una parte de ellos ricos a fuerza de perseverancia y de trabajo, fueron expulsados de España y maltratados, asesinados en el camino y echados al mar en la travesía. Los que lograron llegar a las costas de África fueron robados y asesinados por los beduinos.

Las mismas naciones eran víctimas de la ignorancia y se extraviaban en las espesas tinieblas que envolvían a la razón humana. Todas esas grandes expoliaciones, todos esos ataques bárbaros a la propiedad, no quedaron impunes. Las ciudades de España se convirtieron en desiertos, la hierba creció

en las calles, el comercio se retiró y la desconfianza se apoderó de todas las gentes; grandes partidas de salteadores se establecieron en las sierras y en los desfiladeros; las gentes se morían literalmente de hambre en las cercanías de Madrid, y esta plaga horrible invadió por fin la capital, llegando las cosas al punto que tuvo que salir el condestable de Castilla acompañado de una fuerza armada y del verdugo para obligar a los campesinos a que llevasen algunas provisiones a las ciudades. Hacia el fin del siglo XVII, más de las dos terceras partes de las casas de las, en otro tiempo, opulentas ciudades de España, caían en ruinas. Los esqueletos de los moriscos esparcidos en las playas africanas se vengaban de la barbarie de los españoles.

En los demás reinos de Europa, la situación no era diferente. Tal era en lo general el estado del mundo que se llamaba *civilizado* en esa época. Ni los judíos, ni los moriscos, ni los herejes, ni los simplemente sospechados de herejía, eran propietarios. Se les sorprendía en las tinieblas de la noche, se les arrojaba a un calabozo, y familias que eran opulentas amanecían al día siguiente en la miseria, sin que hubiese ni tribunal ni autoridad alguna que pudiese oír sus quejas. La Inquisición reasumía y absorbía todo, hombres, mujeres, cosas, bienes. Con semejantes instituciones y con un atraso quizá mayor que el que había diez siglos antes, el derecho romano, y los mismos códigos bárbaros, se habían olvidado, y el imperio de la superstición y de la tiranía regulaban las leyes civiles relativas a la propiedad particular. Es fácil concebir, echando una ojeada a este sombrío cuadro, que la propiedad no ha podido ser ni la obra ni la hechura de la ley civil, cuando ésta ha atropellado todos los derechos de la naturaleza y de la justicia. La propiedad existe en su determinación general por sí sola, antigua, respetable, imperecedera, mientras haya sociedades humanas. La ley civil la ataca unas veces, la arranca de unas manos para pasarla precisamente a otras, la protege y la sanciona en las épocas de mayor adelanto y cultura, y la modifica únicamente en los términos justos y estrictos en cuanto no dañe a otros o interrumpa las leyes de la libertad y derechos individuales y comunales.

El Estado de Derecho en las naciones antiguas.

Los pueblos antiguos no conocían lo que nosotros llamamos *derecho público* o *ley de las naciones*, y el motivo se comprende muy fácilmente. La grande ilusión y la aspiración capital de los caudillos militares que con fortuna se levantaron en diversas partes de la tierra, era la monarquía universal, sueño que no dejó de tener en nuestros tiempos Napoleón I, y que turbó constantemente la Inglaterra como propagadora del derecho y de la libertad civil.

La historia registra numerosos ejemplos de lo que se comenta en el párrafo pasado. Los reyes asirios eran conquistadores un ejército poderoso que dominaba sobre pueblos débiles, saqueaban sus templos y ciudades, confiscaban sus tierras, y se llevaban cautivos a la mayor parte de los habitantes.

Grecia y Roma, que son las naciones que se consideran como las fundadoras de la civilización, tampoco conocieron el derecho e gentes. La falta de un verdadero derecho de gentes entre los griegos está comprobada por su mismo estado social. Hoy la habitud del orden legal es tan fuerte, que nos figuramos que ha reinado siempre entre los pueblos civilizados, al menos durante la paz. Es una ilusión: la Grecia ha sido turbada por actos feroces de vandalismo precisamente en la época más brillante de su civilización. La vigorosa administración de Roma no pudo extirpar este espíritu de rapiña. Los griegos habían nacido piratas, y el más humano de sus legisladores autorizó a las sociedades que se formaban para robar a los comerciantes extranjeros.

No eran únicamente corsarios oscuros los que infestaban los mares, sino que todos los pueblos comerciantes comenzaron por ser piratas y cuando la ocasión era favorable y sus necesidades les urgían, volvían a dedicarse sin escrúpulo a su antigua profesión. Los focios practicaban a la vez el comercio y la piratería. Cuando la conquista persa arruinó su ciudad, fue necesaria una liga entre los tirios y cartagineses para contener sus depredaciones. Los más

civilizados de los helenos no tenían vergüenza de cometer verdaderos robos, y cuando faltaba el dinero, los navíos salían del Pireo y robaban a los amigos lo mismo que a los enemigos. Apenas el héroe de la primera guerra médica había obtenido la gloriosa victoria de Maratón, cuando pidió a los atenienses setenta navíos, prometiéndoles que su expedición les enriquecería. Milciades se presentó en efecto en Paros, y exigió a los habitantes cien talentos, bajo la pena, en caso de que no se los diesen, de asaltar la ciudad y arrasarla. Los reyes y los tiranos recurrían al mismo expediente para llenar el déficit de sus arcas. Felipe de Macedonia adquirió, expoliando a los comerciantes, una parte de las riquezas de que tenía necesidad para corromper a los griegos. Agatocles y Dionisio ejercían descaradamente la piratería; Platón y Diógenes fueron plagiados. El primero fue rescatado a costa de dinero por sus amigos, y el segundo estuvo mucho tiempo en las prisiones.

Aristóteles consideraba a la Grecia como una sola nación, y decía a Alejandro que debía tratar a los griegos como hermanos y a los persas como esclavos. Esta doctrina era la imagen exacta de lo que se llamaba *derecho de gentes* en la Antigüedad.

La historia de Roma es una serie no interrumpida de guerras. Si hemos de creer a los romanos, en una lucha de más de siete siglos la justicia siempre estuvo de su parte. Los escritores latinos están llenos de estas pretensiones, y los historiadores griegos han adoptado las mismas ideas, y todos estos testimonios juntos han formado durante largo tiempo las creencias de la humanidad; pero hoy la ilusión está destruida y nos adelantamos hasta poner en duda si en efecto los romanos han tenido un derecho de gentes. .

Los grandes adelantos que ha hecho positivamente la civilización, las reglas más claras y las leyes civiles más justas, relativas a la propiedad, se pueden contar desde el momento en que el derecho público y el derecho constitucional

fueron estudiados, admitidos, y mal que bien practicados sucesivamente por las naciones civilizadas.

La aparición ya visible y provechosa del derecho público, realmente se debe señalar desde Grecia, y desde entonces las reglas relativas a la propiedad quedaron justa, general y tácita, si no expresamente, convenidas entre todos los pueblos que quisieron entrar en esa confraternidad y en ese trato provechoso y recíproco que indica la misma constitución física del hombre.

Hemos referido estos hechos históricos para resaltar la diferencia tan notable y marcada entre las guerras y las costumbres de los romanos y las guerras y las costumbres de nuestros tiempos.

El poder público frente a la propiedad.

La República tiene para bien de todos ciertos bienes que le pertenecen y de que usa y se apodera, y esto importa realmente una modificación a la propiedad por la ley civil.

La primera masa de cosas clasificadas que se nos presenta es la propiedad pública. Todo lo que no es una propiedad individual, viene por este solo hecho a constituir una propiedad pública, y hay tales cosas, absolutamente necesarias para el bien de todos, que el Estado ha tenido necesariamente que atribuírselas.

Cuando un colectivo humano se constituye por fuerza de la naturaleza misma en sociedad, tiene que adoptar un gobierno y confiar la dirección a las manos de un príncipe. Éste reasume todas las contribuciones que llamamos rentas. Wattel todavía dice que el príncipe debe emplear en las necesidades del Estado esta propiedad pública; pero que él sólo puede determinar el más conveniente empleo, y no debe dar cuenta a nadie. El derecho constitucional ha modificado notablemente esta y todas las demás doctrinas, que todavía en tiempos no muy remotos apoyaban la máxima de Luis XIV: *El Estado soy yo*.

En virtud del derecho de prevención, *jus praeventionis*, los ciudadanos pueden usar de los bienes públicos con tal que no los deterioren ni causen daño a otro, como por ejemplo tomar el agua de una fuente, cortar leña en un bosque común, o poner sus ganados en un pasto público. Los primeros que usan de esa propiedad no pueden ser turbados en ese derecho por los que llegan después.

En todos estos casos podemos observar que, desde Roma hasta nuestros días, todo lo que está clasificado como *res publica* está sujeto a restricciones, a reglamentación, a condiciones generales o expresas para su uso, porque el Estado, por el bien de la comunidad, no puede permitir una absoluta libertad. El *dominium* está sujeto a muy señaladas restricciones, y la reglamentación tiene que ser ceñida, y únicamente para ser justa, a que no siga daño a otro.

Mesoamérica.

El régimen de la tenencia de la tierra en el derecho azteca tuvo un carácter público, y dentro de un círculo muy limitado existió una forma de tenencia parecida a lo que conocemos como propiedad privada.

El *tlacuilo* fue el antecesor del escribano cuya tarea primordial consistía en dejar constancia de todo tipo de acontecimiento dentro de la sociedad azteca, por medio de signos ideográficos y pinturas.

Durante la etapa de aculturación y colonización el oficio de escribano era específico de los españoles peninsulares, más tarde este oficio fue practicado también por los criollos nacidos en la Nueva España. Los rasgos principales de la actividad del escribano fedatario eran asentar por medio escrito la fundación de las ciudades, la creación de instituciones, los asuntos tratados en los cabildos y todo hecho relevante en la vida de la época.

El *calpulli* azteca.

La organización azteca o mexicana muy posterior a las diversas invasiones de los pueblos del norte, y que fue la que los españoles encontraron establecida en el siglo XVI, es la que nos presenta alguna regularidad en la propiedad territorial. La división más general y la más grande que encontramos es el *calpulli*. Era una porción más o menos extensa de tierra que desde tiempos que no se pueden designar fijamente, estaba concedida a una familia, a una tribu formada probablemente de parientes, o a cierto número de personas. Este *calpulli* tenía un jefe, y este jefe repartía las tierras para su cultivo entre las personas que formaban el *calpulli*. Ninguna de ellas tenía propiedad privada o individual, y es más que probable que cada año en el tiempo adecuado, se hiciesen algunos cambios y variaciones en la distribución de los terrenos. El que abandonaba el *calpulli* perdía todo derecho a participar de esa propiedad comunal, y los individuos pertenecientes a un *calpulli* no tenían derecho de ser admitidos ni considerados en otro, aunque sí el de tomar tierras en arrendamiento. Todos los

versados en la historia antigua saben la sorprendente prontitud y destreza con que los aztecas cambiaban y trastornaban los linderos. Esto daba origen a reñidas disputas y largos pleitos entre los *calpullis*, que se dirimían por los medios que establecía la justicia, y de los que no nos ocupamos por ser ajeno de nuestro propósito, bastando decir que los jefes de los *calpullis* tenían un mapa exacto de la posesión, que ellos repartían las tierras y las arrendaban, dirimiendo y terminando de una manera patriarcal las cuestiones que sobre la propiedad territorial se suscitaban entre los miembros del calpulli (*Zurita, Relación sobre las diferentes clases de jefes de la Nueva España*).

Sin embargo, de la importancia que en ese tiempo tenía esa singular operación geodésica de Alejandro VI, todos los doctores educados en el curso del tiempo en las viejas universidades españolas, cuando se les pasaba a consulta algún expediente que tocase a los derechos territoriales de los soberanos españoles en las colonias, por ortodoxos que fueran, cuidaban de establecer clara y perfectamente que los títulos de propiedad de la corona procedían del derecho de conquista. Un trozo de un antiguo manuscrito, perteneciente quizás a los archivos de Simancas, nos demuestra la idea concisa y terminante de los jurisconsultos españoles.

Los primeros años de la invasión europea fueron duros y horribles por demás, para los infelices vencidos. La conciencia se subleva y se concibe un verdadero horror del bárbaro y anticristiano carácter de los conquistadores cuando se leen las narraciones que entonces o poco tiempo después escribieron los historiadores españoles.

El Derecho español.

Los antecedentes del actual Registro Público de la Propiedad datan del antiguo derecho español en el que destacan los siguientes ordenamientos:

La Bula *Inter Coetera* expedida por el Papa Alejandro VI, por petición de los reyes católicos de España, la cual sirvió para poner fin a las disputas entre España y Portugal. Posteriormente, con el triunfo de Hernán Cortés, a partir de 1521 adquirieron vigencia en el territorio que hoy es México, los siguientes ordenamientos jurídicos españoles: las Leyes de Castilla, el Fuero Real, las Siete Partidas, la Recopilación y la Novísima Recopilación, ordenamientos en los cuales podemos decir que se encuentran los antecedentes de la evolución de nuestro sistema registral.

España se atribuyó el *dominium* territorial, las minas, las salinas, los diezmos, los bienes eclesiásticos, y diversos monopolios. A pesar de todo esto, y lo señalamos para gloria de la raza, ninguna nación hubiera podido hacer mejor uso de esta prodigiosa absorción de la propiedad, ni sería posible que tampoco hubiese dictado leyes agrarias con el mismo acierto con que las dictaron para las colonias los hombres distinguidos que en ciertas épocas han gobernado la nación española.

Es preciso colocarnos tres siglos atrás para examinar con juicio e imparcialidad las leyes agrarias españolas, y este juicio es la contestación a cuantas observaciones se han hecho de algunos años a esta parte, y la más amplia defensa de todos los ataques dirigidos a los grandes propietarios. El país no fue conocido sino muchos años después de la Conquista, y a medida que se hicieron por los conquistadores o sus sucesores y por los misioneros y jesuitas, frecuentes expediciones a tierras muy remotas. Las relaciones de esos tiempos nos muestran grandes territorios despoblados, habitados o transitados, si acaso, por tribus de indígenas que conocían poco o nada el arte de la cultura, y que vivían entre sí en un estado perpetuo de guerra. Como no tenían esas tribus propiedad ni individualmente ni en común, como no tenían pueblos fijos en que vivir y como tampoco ellos, supuesto que no eran labradores, tenían idea de la importancia y del valor de la tierra, los españoles no tuvieron en esos países propiedad alguna que respetar ni que considerar. Se creyeron a justo título los

primeros ocupantes, y nosotros hoy mismo no procedemos de otra manera. La legislación se refería a los indígenas civilizados de la mesa central, y el afán de los misioneros era precisamente reducir a los indios errantes y cazadores al segundo grado en la escala ascendente de la civilización, es decir, a pastores y a agricultores, enseñándoles también a vivir y a formar sus habitaciones en un lugar fijo.

La consecuencia de tal estado topográfico e histórico del país fue que las mercedes de tierras fueran en esos lugares de una extensión tal, que muchas ocasiones se transitaban semanas enteras por las haciendas de un solo señor. Ejemplo de esto puede presentarse en la extensión territorial del antiguo marquesado de San Miguel de Aguayo.

Respecto del territorio de la mesa central del Anáhuac, debemos entrar en otra serie de consideraciones. Toda esta parte de lo que ahora es México estaba poblada hasta con exceso, y se prueba esto con sólo reflexionar que entre los aliados que trajo Cortés y los mexicanos que defendieron su capital, seguramente hubo más de medio millón de combatientes. Las dificultades para la organización agraria debieron ser grandes, mientras era fácil y sencilla en el momento que se salía de las fronteras de los reinos indígenas civilizados. Si se respetaba la organización azteca, los conquistadores tenían poco o ningún terreno de que disponer; si por el contrario, los conquistadores se apropiaban el terreno, los indios quedaban completamente despojados, y esto era contrario a la legislación especial de los reyes españoles de que ya hemos hecho mérito.

La Nueva España.

Además de las tierras que fueron sujetas a la confiscación militar, quedó, como hemos dicho, el territorio conquistado y por conquistar de la propiedad del soberano español. Fue de él de donde dimanó de nuevo el origen de la propiedad mexicana. Veamos lo que componía el *ager publicus*, y ensayemos de

dar al menos una idea de cómo se distribuyó, sin entrar a referir, por no ser esencialmente de nuestro asunto, lo que pasó en las islas desde el segundo viaje de Colón.

Infinidad de tribus indígenas existían desde las soledades del norte hasta Guatemala; mas para nuestro propósito dividimos solamente toda esa población en dos categorías: Naciones civilizadas. Éstas eran los reinos de México, Michoacán, Texcoco, Tacuba, República de Tlaxcala y otros Estados que ocupaban la mesa central. Naciones cazadoras o bárbaras y que se clasificaban entonces con el nombre de chichimecas y hoy con el de mecos o salvajes. Éstos no tenían residencia fija, y recorrían todo el país no ocupado y poblado por las naciones civilizadas, especialmente lo que hoy llamamos *la frontera del norte* que se extendía hasta la Luisiana. Vestigios y restos no despreciables nos quedan hoy de estas dos clases de indígenas, para poder comprender bien las precedentes indicaciones.

Los chichimecas es probable que no conociesen, sino muy imperfectamente, el derecho de propiedad; no tenían residencia fija, y de consiguiente pocas pruebas podrían aducirse hoy de una propiedad individual y de una división marcada entre esas gentes. Las naciones civilizadas tenían el sistema que ya hemos indicado de señoríos y *calpullis*, y es seguro que tal orden y señalamiento territorial se hallaba extendido en todos los dominios del imperio mexicano en Texcoco y en la monarquía de los tarascos. Así, a poco más o menos, hallaron los españoles establecidas las cosas relativas a la propiedad territorial.

Hernán Cortés, porque convenía a sus intereses y a los de los capitanes y soldados que le acompañaron en la expedición, había ya establecido un sistema aritmético de esclavitud. A cada conquistador le daba un cierto número de indígenas y un territorio, cuyos límites se marcaban imperfectamente. El conquistador hacía trabajar en la agricultura, en las minas y en las construcciones

públicas y privadas a los indígenas, y retiraba el mayor provecho en el menor tiempo posible. A esto se llamó *encomiendas*, los indios eran encomendados, y el empresario encomendero. Tal fue, generalmente hablando, el sistema agrario que estableció Hernán Cortés, y cuando vino la real cédula de Carlos V, cuyas palabras hemos copiado arriba, estaba de tal manera arraigada la práctica, que Cortés eludió fácilmente su cumplimiento, diciendo que los indios quedaban en depósito; intrigó y trabajó en España por medio de sus agentes, y el sistema ya reprobado de encomiendas se puso nuevamente a discusión por varios años, habiendo sido adoptado, puesto que aparece Francisco de Montejo autorizado por los años de 1526 a 1528 para establecer las encomiendas en Yucatán si éstas fuesen consideradas convenientes por los religiosos que lo acompañaban.

Pasó el padre Las Casas a España, compuso voluminosos escritos contra las encomiendas, suplicó e interesó a todos los hombres influyentes; pero nada consiguió en definitiva en este punto, y el año de 1546 aparecen en Nueva España las encomiendas, no dando otro resultado las discusiones sino alargarlas indefinidamente hasta cuatro vidas, es decir, a un periodo aproximado de ciento cincuenta a doscientos años. León Pinelo dice:

Débese la primera vida a don Fernando Cortés. La segunda a don Sebastián Ramírez de Fuen Leal. La tercera a don Antonio de Mendoza; y la cuarta a don Martín Manríquez.

De esta manera tuvo después de la Conquista ocupación y escaso pan la raza indígena que sobrevivió a la Conquista.

El sistema de *calpullis* quedó establecido en los primeros años que siguieron a la Conquista, y los gobernantes españoles confirmaron en su cargo a los gobernadores indígenas que antes existían, o nombraron otros nuevos; pero la influencia funesta de muchos hombres en esa época, hizo que los indígenas entrasen unos con otros en pleitos y disputas más complicados que las que se suscitaban en tiempo de los monarcas aztecas. Las leyes agrarias quedaron

reducidas de pronto a dos categorías. Las que favorecían o conservaban la posesión comunal de las tierras a los vencidos y las que se designaron con el título de *encomiendas* a los vencedores. Quizá podremos decir que esta conquista fue menos dura que la de los normandos o las que durante siglos hicieron los romanos en los pueblos del Asia.

Expositores únicamente de los hechos y doctrinas, y sin odio y sin pasión, debemos consagrar algunas líneas a referir la legislación agraria española en sus colonias de la Nueva España, y si ella no se cumplió siempre exactamente o la eludió y trastornó la avaricia de los agentes secundarios, lo único que puede decirse es que hoy sucede lo mismo con muchas de las buenas instituciones modernas; pero esto en nada disminuye el carácter humano y civilizador de estas leyes, y tales rasgos aclaran en algo el cuadro sangriento y sombrío que trazaron los primeros rudos soldados y crueles funcionarios que llegaron al Nuevo Mundo.

Las tierras conquistadas las mandó distribuir el rey entre los conquistadores y colonos. A los soldados o peones se les daban para edificar su casa 680 varas cuadradas, 2770 para el jardín, 1086 para la huerta, 188536 para la siembra de granos de Europa, y 18856 para el cultivo del maíz (*Recopilación de leyes de Indias*). La medida de una caballería de tierra se designaba así:

Una caballería es solar de cien pies de ancho, doscientos de largo y todo lo demás como cinco peonías, que serán quinientas fanegas de labor para pan de trigo o cebada, cincuenta de maíz, diez huebras de tierra para huertas, cuarenta para otros árboles de secadal, tierra de pasto para cincuenta puercas de vientre, cien vacas, veinte yeguas, quinientas ovejas y cien cabras.

He aquí la división territorial después de la Conquista, todavía más liberal y mejor determinada que la de los romanos, porque el país era más extenso y en parte mucho más fértil y susceptible de cultivo. Las peonías se llamaron más adelante ranchos; las posesiones mayores se llamaron haciendas.

Estos terrenos se daban por la corona, y generalmente tenían el nombre de *mercedes*, y en la concesión se consignaban ciertas condiciones. Los colonos tenían obligación de edificar la casa, de cultivar las tierras, de introducir cierto número de ganados, y durante cuatro años no podían vender la propiedad. En ese tiempo era una posesión; pasado el periodo y cumplidas las condiciones ya dichas era un *dominium* y sus dueños podían disponer de él libremente. Los capitanes o principales conquistadores obtuvieron cinco peonías y algunas veces más; y Hernán Cortés, con el talento perspicaz que lo distinguía, escogió los mejores terrenos en diversas localidades, y obtuvo, aunque con mil penas, en la corte de España, que al fin se le confirmase en la posesión, como él decía, de una muy pequeña parte de lo mucho que había dado a la corona.

Es necesario fijar la atención en que las poblaciones españolas se fundaron las más veces en terrenos absolutamente despoblados que no formaban parte de los *calpullis*, y el motivo de una nueva población era el descubrimiento de un mineral o la hermosura y fertilidad del terreno; pero más que todo, la cercanía a algún río o venero de agua potable. Las poblaciones se formaban con autorización de la corona, y mediante ciertas condiciones, tales como la de que hubiese por lo menos treinta habitantes españoles, se edificase un templo, se sostuviese un ministro para el culto, y que cada colono tuviese diez vacas, cuatro bueyes, un jumento, una puerca, veinte ovejas, un gallo y seis gallinas.

La propiedad minera se sujetó a reglas especiales. Las minas eran del rey, el cual las concedía bajo ciertas reglas y condiciones, o las arrendaba, o las vendía, o las trabajaba por su cuenta. La propiedad territorial en su superficie era de los colonos o propietarios, pero la plata y el oro que se encontraban debajo de la costra de la tierra, era ya del rey, y los que la descubrían y denunciaban, tenían la posesión. Los aztecas, por medios y procedimientos que todavía nos son desconocidos, extraían el oro y la plata de la tierra, y lo labraban, pero no profundizaban demasiado y no conocían el sistema de laboreo que practicaban diversos pueblos antiguos; así, en las tradiciones indígenas no se registra ningún

dato relativo a la propiedad de estos metales, y debemos creer que estaban atribuidos a los soberanos.

Las reglas establecidas por los españoles con relación a la propiedad minera, quizá pueden reputarse como las originales y primitivas.

La ordenanza de minas que después se dictó, tenía por bases principales el facilitar los descubrimientos y el trabajo, y principalmente el que una vez comenzada la explotación no pudiera suspenderse a causa de las cuestiones que se suscitasen entre los socios o entre los diversos interesados a quienes el Estado concedía el usufructo de esta propiedad. Bajo este aspecto, nada es tan admirable como la legislación minera, que forma un verdadero monumento de reflexión y de sabiduría, y los hechos en el curso de cerca de cuatro siglos, en que las minas de México han producido 25 millones anuales de plata y oro, prueban más que nada su eficacia y dan motivo al respeto con que debemos considerar esa legislación, que en una buena parte ha sido adoptada por los Estados Unidos del Norte, y traducida al inglés y comentada por los más hábiles jurisconsultos extranjeros.

Las salinas, con las excepciones de que hablaremos más adelante, se declararon también de la corona, y las más notables, como eran las del Peñón Blanco (en Zacatecas), aparecen por los años de 1648, arrendadas, primero a Pedro Senande Arriaga, y después a Francisco Muñoz. El gobierno, además, estancó por algún periodo la sal, el tabaco, que permaneció en tal estado hasta nuestros días, y algunos otros ramos de agricultura y de industria que contribuían a formar la masa de las rentas públicas de esos tiempos. Tales eran los principios que constituyeron la propiedad en lo que se refería a la nueva población europea, toda originaria de España, estando prohibida la introducción de colonos de otras naciones.

La sal era una industria antigua de los aztecas, y los españoles la protegieron y la dejaron entregada en diversas partes a los indígenas,

prohibiendo a los españoles se mezclasen en ella, y la sola excepción era la de las salinas que tomaba por su cuenta el erario.

Respecto a los indígenas, se mandó, por las diversas leyes llamadas *de Indias*, que los repartimientos de tierras se hiciesen con toda justificación y sin agravio de los Indios.

Que las estancias y tierras que se dieran a los españoles les sean sin perjuicio de los indios, y que las dadas en su perjuicio y agravio, se vuelvan a quienes por derecho pertenezcan.

Que las estancias de ganados se dieran lejos de los pueblos de los indios, para que no hagan daño a sus sementeras y maizales.

Que la venta, beneficio y composición de las tierras, se haga con tal atención, que a los indios se les deje con sobra todas las que les pertenecieren, así en particular como por comunidades, y las aguas y riegos.

Que las mercedes de tierras si fueren de Indios, se las manden volver, y los baldíos queden por tales (*Recopilación de leyes de Indias*).

Muchas otras disposiciones podríamos acopiar, pero servirán de muestra las ya apuntadas, y las cuales prueban que oficialmente la España no procedió en sus conquistas de América de la misma manera que los romanos, los normandos y los bárbaros que poblaron la Europa, y que los vencidos no fueron despojados de su propiedad territorial.

Como es de suponerse, las leyes benéficas que hemos citado no tuvieron siempre, y lo hemos dicho ya, su más estrecho cumplimiento. La raza europea y dominadora, y debemos creerlo aun cuando los mismos historiadores españoles no lo dijieran, hizo grandes invasiones en la propiedad antigua de los aztecas. Los calpullis fueron acabando, y los indígenas que fueron desposeídos de hecho, tenían que agregarse a las peonías para trabajar en la agricultura, y es también seguro que en algunos lugares notablemente fértiles y bien situados, la raza y la

población española suplantó enteramente a la indígena; pero también no es menos cierto que los pueblos primitivos que existían en el reinado de Moctezuma II se conservan hasta el día con sus mismos nombres.

La extensión del Imperio Mexica está todavía marcada por la serie de poblaciones enclavadas como si formasen un antiguo camino militar romano, entre las grandes ciudades pobladas por la raza española. Ninguna nación tiene quizá, cuando se examina por este aspecto la historia, mejores títulos a los elogios imparciales de la filosofía. El mismo Hernán Cortés, cruel y bárbaro en sus primeras campañas, cuando dejó la espada y se convirtió en colono y en agricultor, fue el más ardiente y celoso defensor de los indios. Ya que hemos marcado los rasgos inauditos de crueldad y de las antiguas costumbres de los españoles, es muy debido señalar también la influencia civilizadora de algunos corazones, tan grandes para el bien y para la caridad cristiana, como detestables fueron algunos de los sanguinarios aventureros que inútilmente y por una especie de lujo de su fuerza brutal, derramaron a torrentes la sangre de los indígenas.

Hemos dicho más arriba que los bienes de Moctezuma fueron confiscados; pues bien, este castigo, que era usual impusieron a los vencidos los vencedores de esos tiempos, fue templado por Cortés y por el gobierno de España. A los diversos hijos de Moctezuma, de ambos sexos, que sobrevivieron al desastre de la invasión, se les otorgaron amplias mercedes, concediéndoles vasallos, terrenos y pensiones sobre el tesoro, y fueron sucediéndose en la línea directa hasta don José Cayetano Vidal Moctezuma, que fue obispo de Chiapas, don Juan de Ortega la Rosa, Cano Moctezuma y don Cristóbal de la Mota Portugal. Apenas habrá descendencia más abundante que la del último emperador mexicano. Toda ella fue rica y una gran parte el origen de las casas más nobles de España.

Las usurpaciones de terreno que en el transcurso del tiempo hicieron los colonos llamaron la atención del gobierno, y aunque su objeto se había logrado y ya se había extendido la raza española desde Yucatán hasta la Luisiana, no quiso

perder el derecho que desde un principio se había reservado, y mandó que los que hubiesen usurpado tierras, excediéndose de las medidas que hemos ya indicado, fuesen admitidos en cuanto al exceso a moderada composición.

Las corporaciones y comunidades eclesiásticas, por los mismos medios que en España, que en Inglaterra y en Francia, fueron poco a poco adquiriendo una propiedad territorial y acumulando una *res sacrae*, más bien por la tolerancia y el espíritu religioso de esos siglos, que no por la sanción civil, pues antes bien podemos registrar diversas disposiciones contrarias a la libre adquisición de la mano muerta.

Repártanse las tierras -dice la ley X del título XII de las leyes de las Indias-, sin exceso entre los descubridores y pobladores antiguos y sus descendientes que hayan de permanecer en la tierra, y sean preferidos los más calificados, y no las puedan vender a Iglesia, ni a monasterio, ni a otra persona eclesiástica, pena de que los hayan perdido y pierdan y puedan repartirse a otros.

En la concesión que Carlos V hizo a Cortés de veintitrés mil vasallos y diversos señoríos, le prohibió expresamente que los pudiese enajenar a Iglesia, ni a monasterio, ni a persona de orden. En estas y otras disposiciones dictadas por Carlos V, por la reina doña Juana y continuadas por Felipe II, apoyaron sin duda Carlos III y Carlos IV la declaración de que hemos hecho mérito antes, asentando de una manera concluyente que los bienes de las corporaciones que se suprimían por un acto natural de la autoridad civil, eran de la real corona.

La anterior legislación española metropolitana fue reemplazada o complementada por otras disposiciones de carácter colonial; es así como encontramos las Leyes de Reinos de las Indias, las Ordenanzas del Villar, las Leyes de Intendentes y la Recopilación de Autos Acordados de la Real Audiencia y Sala del Crimen de la Nueva España.

En años subsecuentes, la instrucción de los Señores Fiscales de Hacienda aplicables a la Nueva España, conoció del oficio de hipotecas; esa ley que fue

aprobada por la Audiencia en septiembre de 1784, distinguió al oficio con calidad de vendible y renunciable en todas las ciudades y villas, señalando la diferencia entre un escribano del ayuntamiento y uno de hipotecas.

México independiente.

Una vez lograda la independencia de México, el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano de 1822, otorgó vigencia a las leyes, órdenes y reglamentos promulgados hasta el 24 de febrero de 1821, siempre y cuando no se opusiesen a aquel; así como a las leyes, órdenes y decretos que se expidieren en consecuencia de la lucha de independencia.

La Ley y Arancel sobre el Oficio de Hipotecas, expedidos el 20 de octubre de 1853, regularon la venta del oficio hipotecario y lo señalaron como un oficio vendible y enajenable.

Leyes de Reforma.

En 1867, el presidente Benito Juárez expide la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, siendo esta ley la que sienta las bases de lo que hoy conocemos como: Oficio del Registro Público.

Un Código Civil importante por ser uno de los más completos en su época fue el del Estado de Veracruz, expedido en 1868, cuyo Título XXI denominado Del Registro Público de la Propiedad estuvo integrado por los capítulos siguientes: Disposiciones generales, Títulos sujetos a inscripción, De las personas que deben o pueden pedir la inscripción, Del modo de hacerse la inscripción, De los efectos de la inscripción, De los modos de extinguirse la inscripción, De la anotación preventiva, De las subinscripciones, y De la Teneduría del Registro.

El Código Civil del Estado de México del año de 1870, por su parte, mantuvo la forma anterior y agregó un capítulo más de Disposiciones Transitorias.

En virtud de la ingobernabilidad prevaleciente en la época, el proyecto de Justo Sierra y otro proyecto de Ley de Hipotecas y Registro Público preparado por José María Iglesias, así como uno más iniciado por una comisión nombrada por el Emperador Maximiliano, no pudieron culminar en ordenamientos vigentes. Es decir, que el Distrito Federal careció de un código civil, hasta el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870, aprobado después de la restauración de la República.

Durante la presidencia de Benito Juárez, con fecha 28 de febrero de 1871, el Ministerio de Justicia e Instrucción Pública expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la California, con ordenanza de instalación de la oficina denominada Registro Público de la Propiedad. Este Registro dependía del Ministerio mencionado y contemplaba entre otras materias los requisitos para fungir como director y las obligaciones del mismo; los títulos sujetos a inscripción; las bases para aquellos problemas de duplicidad de títulos y la carencia de los mismos; la calidad de los documentos auténticos; los efectos de la inscripción, de los asientos, así como la fijación de reglas de observancia para los registradores; diferenció la propiedad del suelo, edificio o plantaciones existentes en el mismo; regulaba la sesión de derechos, la inscripción de derechos hereditarios, la rectificación de los actos del registro; la publicidad del registro; la consulta de los libros existentes, certificaciones de inscripciones y solicitudes para atención, entre otras actividades.

El Porfiriato.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California del 31 de marzo de 1884, entró en vigor el 1° de junio de ese año y dispuso, en su artículo 3213, que un reglamento especial establecería "los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro", dicho reglamento nunca fue expedido por lo que se mantuvo en vigor el de 1871. El Código de 1884 dedicó su título vigésimo tercero a regular el Registro Público de la Propiedad en cuatro capítulos titulados: Disposiciones generales, De los títulos sujetos a registro, Del modo de hacer el registro y De la extinción de las inscripciones. Dispuso además, que habría oficinas del Registro Público de la Propiedad en los lugares donde hubiera juzgados de primera instancia.

México revolucionario.

Mediante el decreto del 3 de abril de 1917, Venustiano Carranza introdujo reformas al Código Civil en materia registral. En 1921 se expidió un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad. En 1928 fue redactado un proyecto de Código Civil, mismo que una vez aprobado entró en vigor el 1° de octubre de 1932. El 21 de junio de 1940 fue expedido un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, redactado por una comisión presidida por Don Manuel Borja Soriano. Un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de diciembre de 1952, pero nunca entró en vigor. En 1973 fue reformado el artículo 3018 del Código Civil (actual 3016), regulándose lo que se conoce como Aviso Preventivo.

México contemporáneo.

Las reformas de 1979 al Código Civil abrogaron todo el título relativo al Registro Público de la Propiedad, en virtud de las cuales se estableció el Folio Real en sustitución del anacrónico sistema de libros, a fin de conocer en un solo documento la situación de la finca, su titular, los gravámenes y las anotaciones preventivas, además de haberse instituido el folio para los bienes muebles y las personas morales. Estas reformas de 1979 también se refirieron al depósito de los testamentos ológrafos diferidos del Registro Público de la Propiedad al Archivo de Notarías, y al procedimiento de inmatriculación administrativa.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1979 entró en vigor el 17 de enero de ese mismo año y fue derogado por un nuevo Reglamento el 6 de mayo de 1980. En 1988 fue reformado el Código Civil en lo se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad, así como respecto de los avisos preventivos en tratándose de documentos privados y sobre la inmatriculación.

En 1988 se emite un Reglamento del Registro Público de la Propiedad, que constaba de 118 artículos distribuidos en tres títulos: De las disposiciones generales, Del sistema registral y Del procedimiento registral.

Las reformas al Código Civil abrogaron todo el título relativo al Registro Público de la Propiedad, en virtud de las cuales se estableció el Folio Real en sustitución del anacrónico sistema de libros, a fin de conocer en un solo documento toda la situación del inmueble, al depósito de los testamentos ológrafos, al Archivo de Notarías, y al procedimiento de inmatriculación administrativa.

En 2009 se emite el actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal , con 114 artículos distribuidos en cuatro títulos: "Disposiciones Generales", "Del Sistema Registral", "Del Procedimiento Registral", "De la Responsabilidad del Personal del Registro Público".

Brevísima reseña histórica de las Tecnologías de la información y la comunicación.

Se pueden considerar las tecnologías de la información (TIC) y la comunicación como un concepto dinámico. Por ejemplo, a finales del siglo XIX el teléfono podría ser considerado una nueva tecnología según las definiciones actuales. Esta misma consideración podía aplicarse a la televisión cuando apareció y se popularizó en la década de los '50 del siglo pasado; sin embargo, estas tecnologías hoy no se incluirían en una lista de las TIC y es muy posible que actualmente los ordenadores ya no puedan ser calificados nuevas tecnologías. A pesar de esto, en un concepto amplio, se puede considerar que el teléfono, la televisión y el ordenador forman parte de lo que se llama TIC en tanto que tecnologías que favorecen la comunicación y el intercambio de información en el mundo actual.

Después de la invención de la escritura, los primeros pasos hacia una sociedad de la información estuvieron marcados por el telégrafo eléctrico, después el teléfono y la radiotelefonía, la televisión e Internet. La telefonía móvil y el GPS han asociado la imagen al texto y a la palabra «sin cables». Internet y la televisión son accesibles en el teléfono móvil, que es también una máquina de hacer fotos.

La asociación de la informática y las telecomunicaciones en el último decenio del siglo XX se ha beneficiado de la miniaturización de los componentes, permitiendo producir aparatos «multifunciones» a precios accesibles desde el año 2000.

El uso de las TIC no para de crecer y de extenderse, sobre todo en los países ricos, con el riesgo de acentuar localmente la brecha digital y social y la diferencia entre generaciones. Desde la agricultura de precisión y la gestión del bosque a la monitorización global del medio ambiente planetario o de la biodiversidad, a la democracia participativa (TIC al servicio del desarrollo sostenible) pasando por el comercio, la telemedicina, la información, la gestión de

múltiples bases de datos, la bolsa, la robótica y los usos militares, sin olvidar la ayuda a los discapacitados (por ejemplo, ciegos que usan sintetizadores vocales avanzados), las TIC tienden a ocupar un lugar creciente en la vida humana y el funcionamiento de las sociedades.

Algunos temen también una pérdida de libertad individual (efecto «Gran Hermano», intrusismo creciente de la publicidad no deseada...). Los prospectivistas piensan que las TIC tendrían que tener un lugar creciente y podrían ser el origen de un nuevo paradigma de civilización.

Brevísima reseña histórica del programa informático Google Earth.

Google Earth es un programa informático similar a un Sistema de Información Geográfica (SIG), creado por la empresa Keyhole Inc., que permite visualizar imágenes en 3D del planeta, combinando imágenes de satélite, mapas y el motor de búsqueda de Google que permite ver imágenes a escala de un lugar específico del planeta.

Keyhole era en un principio un programa de pago hasta que el 27 de octubre de 2004 fue comprado por Google. El 21 de mayo de 2005 Keyhole pasó a llamarse Google Earth. En junio de 2005 teniendo como principal novedad, aparte del cambio de nombre y de dueño, que el programa disponía de una versión gratuita (a diferencia de Keyhole que era de pago en todas sus versiones, aunque era posible contar con una versión de prueba por tiempo limitado). En este programa también se incorpora Maps que sirve para encontrar las calles, avenidas y negocios y ampliarlas de una manera muy tangible.

El 22 de agosto de 2007 se lanzó la versión 4.2 de Google Earth, que incorpora una herramienta para explorar el cielo, ver estrellas, galaxias y las imágenes astronómicas. Google Sky es un producto de Google fruto de un acuerdo con el Instituto de Ciencia Telescópica Espacial de Baltimore, el centro de operaciones del Hubble. La nueva versión aporta imágenes publicadas en 2007, tomadas por las cámaras del Hubble. El "Modo del Cielo" permite visualizar

las constelaciones, estrellas, galaxias y animaciones que presentan los planetas y que trazan sus órbitas.

Este programa tiene incorporada una sección de tutoría para guiarse y aprender más de aquellas constelaciones, galaxias, estrellas y planetas más notables.

También permite ver los transbordadores lanzados por la NASA y la estación espacial europea.

2. Conceptos.

En seguida, comentaremos algunos conceptos que consideramos importantes para el ulterior desarrollo del presente curso.

Adjudicación hereditaria.

Acto en virtud del cual se atribuye prácticamente a las personas que tienen derecho reconocido e indisputado a ello, la porción hereditaria que les corresponde de acuerdo con el resultado de la partición legalmente realizada.⁵

Adjudicación lisa o llana.

Acto jurídico consistente en la atribución como propia a persona determinada de una cosa mueble o inmueble como consecuencia de una subasta o partición hereditaria, con la consiguiente entrega de la misma a la persona interesada.

Adquisición de la propiedad por prescripción positiva.

Es el medio de adquirir bienes mediante el transcurso del tiempo y mediante las condiciones establecidas al efecto por la ley.

Ampliación de hipoteca.

⁵ Disponible para su consulta en el vínculo: <http://bit.ly/IIFGwy>. Consultado en Febrero de 2010.

Extinción de los efectos de este derecho, sobre nuevos bienes del deudor hipotecario, cuando los que habían sido gravados resultan insuficientes, por cualquier cosa, para asegurar la obligación de que deban responder.

Anotación.

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

Anotación preventiva de demanda.

Asiento de carácter provisional, que se hace en el Registro de la Propiedad para la protección del derecho que sobre una finca inscrita resulte tener la persona que la haya solicitado, contra las facultades dispositivas del titular de acuerdo con las disposiciones del registro de dicha institución.

Antecedente Registral.

Es un dato o conjunto de datos que individualizan cada uno de los bienes inmuebles, muebles o personas morales inscritas en el registro, donde constarán los actos que en ellos incidan.

Apeo y deslinde.

Consisten en señalar los límites precisos de un terreno, derecho que reconoce a todo propietario en relación con los de su propiedad.

Aportación.

Cantidad de dinero u otros bienes que el socio se encuentra obligado a poner a disposición de la sociedad a que pertenece en calidad de tal.

Arrendamiento civil.

Cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un cierto precio. No puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación y de 20 años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Arrendamiento financiero.

Contrato mediante el cual la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación que se liquidará en pagos parciales según se convenga una cantidad de dinero, determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales.

Asiento o inscripción.

Es el acto procedimental a través del cual, el registrador observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, utilizando la forma escrita.

Bienes muebles e inmuebles. Su distinción y reflejo en el derecho registral.

Según Luis Carral y de Teresa, la calidad física de los bienes muebles y los inmuebles determina su naturaleza y los distingue. Respecto de los bienes inmuebles, nos dice: Los inmuebles tienen una situación fija, conocida. Se puede

acudir al lugar donde se encuentran para examinarlos y para indagar quién es su dueño y poseedor.

No es posible realizar el procedimiento que Carral describe en el caso de los bienes muebles por que son transportables y de fácil desplazamiento. La naturaleza de las cosas hace indispensable establecer reglas distintas para cada tipo de bienes. Respecto de la posesión de los bienes muebles, Carral comenta: "... la posesión de los muebles vale por el título: el adquirente es dueño aunque su causante no sea el propietario, y la posesión del mueble se protege casi siempre castigando el apoderamiento como robo."

Los bienes inmuebles solo pueden adquirirse del propietario. Su posesión se protege con acciones posesorias y en ciertos casos castigando como delito de despojo.

Por su naturaleza, los bienes muebles tienen un límite determinado, un contorno propio e inconfundible. Los límites de los inmuebles, en cambio, son imprecisos. No están limitados por la razón de las leyes naturales (excepto, en algunos casos, cuando nos encontramos con accidentes geográficos como: ríos, barrancas...). Es el derecho el que los limita y por tanto sus colindancias son artificiales y aún mudables, si se consideran los elementos que el mismo derecho que fijó los límites reconoce como factores de mutación legal de los predios, como son la accesión y la usucapión.

Boletín Registral.

Es el instrumento que utiliza el Registro Público de la Propiedad y de Comercio para informar al público en general del resultado de la calificación de las solicitudes realizadas por los usuarios.

Calificación.

Es el estudio integral que hace el registrador de los documentos que le son asignados para su inscripción.

Calificador.

Es un servidor público auxiliar de la función registral, que tiene a su cargo examinar los asientos registrales que constan en los libros y folios que les asignan para su calificación, realizando posteriormente la inscripción únicamente de los avisos preventivos.

Cancelación.

Es el acto a través del cual se anula y se deja sin efectos parcialmente o totalmente una anotación o una inscripción, por haberse transmitido o extinguido un derecho en todo o en parte únicamente.

Certificación.

Es el acto a través del cual el registrador da fe de los actos o constancias inscritos en el folio o en el libro correspondiente, o de que no existen, así como también del contenido de los documentos de los archivos de la institución a su cargo.

Comercio.

Según los la Real Academia Española, el término comercio corresponde al siguiente concepto:

(Del lat. *commercium*).

1. m. Negociación que se hace comprando y vendiendo o permutando géneros o mercancías.
2. m. Tienda, almacén, establecimiento comercial.
3. m. En algunas poblaciones, lugar en que, por abundar las tiendas, suele ser grande la concurrencia de gentes.

4. m. Juego de naipes entre cuatro o más personas, que ponen cada una de caudal cuatro o cinco monedas. Gana el que junta tres cartas de un palo superiores a las de los demás.

5. m. Cierta juego de naipes entre varias personas que se juega con dos barajas.

6. m. Conjunto o clase de comerciantes.

7. m. Comunicación y trato secreto, por lo común ilícito, entre dos personas de distinto sexo.

8. m. desus. Comunicación y trato de unas gentes o pueblos con otros.

~ de cabotaje.

1. m. cabotaje (□ tráfico marítimo en las costas).

□ V.

artículo de comercio

balanza de comercio

Código de Comercio

corredor de comercio

libertad de comercio⁶

Compraventa.

Contrato por el cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y la otra a su vez se obliga a pagar por ellos un cierto precio y en dinero.

Compraventa a plazos.

Es la que se celebra facultando al comprador para que pague el precio parcialmente en plazos sucesivos.

⁶ Disponible en la ubicación electrónica: <http://goo.gl/wM2UY>. Consultado en Marzo de 2010

Compraventa ad corpus.

Compraventa que se hace de la totalidad de una cosa y por un precio único, sin tener en cuenta ni sus partes ni sus medidas.

Compraventa ad mesuram.

Compraventa que se hace fijando un precio por unidad o medida.

Compraventa con reserva de dominio.

Aquella en la que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que le haya sido pagado su precio por el comprador.

Condominio (Régimen de propiedad en condominio).

Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública pertenecieran a distintos propietarios.

Crédito de habilitación o avío.

Cuando el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito que le otorga el acreditante, precisamente en la adquisición de materias primas y materiales, y en el pago de los salarios y gastos directos de explotación indispensables para los fines de su empresa.

Crédito refaccionario.

Contrato que reviste las características de una apertura de crédito, en virtud del cual el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito otorgado, en la adquisición de aperos, instrumentos, útiles de labranza, abonos, ganados o animales de cría en la realización de plantaciones o cultivos cíclicos o permanentes en la apertura de tierras para el cultivo, en la compra o instalación

de maquinaria o en la construcción o realización de obras materiales necesarias para el fomento de la empresa del propio refaccionado.

Decreto desincorporatorio.

Acto del poder ejecutivo por medio del cual se desincorpora un bien inmueble del dominio público.

Decreto expropiatorio.

Acto del Poder Ejecutivo por medio del cual se incorpora un bien inmueble al dominio público.

Derecho de habitación.

Facultad de ocupar gratuitamente en casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

Derecho notarial y su relación con el derecho registral.

El derecho notarial y el registral están íntimamente ligados. Cada uno de ellos está también íntimamente unido al derecho civil, pero con lazos particulares, por distintas causas y en formas diversas.

Según el Luis Carral y de Teresa: El derecho notarial, adjetivo, da al civil, sustantivo, la forma de ser, así como la forma de valer, siendo la forma notarial también un aspecto de la publicidad, aunque muy limitada.⁷

El derecho civil dice que para que el contrato sea válido debe reunir las condiciones de capacidad, consentimiento mutuo, objeto lícito y que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley. El derecho civil, norma sustantiva que regula el nacimiento de los derechos subjetivos, considera la forma como una de las causas de invalidez o nulidad de los actos jurídicos.

⁷ CARRAL y de Teresa, Luis. *Op. Cit.*, p. 289.

El derecho notarial puro no estudia el acto jurídico, sino solo el instrumento público que es el continente del acto jurídico.

Según Luis Carral y de Teresa: El Derecho Notarial sirve (no solo en el sentido de utilidad, sino principalmente, el sentido de “servicio”) al Derecho Civil y le proporciona moldeada, delimitada, esta “forma”, de que vagamente habla el Código Civil y que en cambio el notarial se encarga de presentar concreta, precisa y sólida: el instrumento público.⁸

En relación a su utilidad para el Derecho Civil, Carral comenta: El Derecho Registral también “sirve” al Derecho Civil, pues hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos, o ciertas situaciones o “status” cuya naturaleza así lo requiere, para la debida seguridad jurídica⁹

La relación que existe entre el derecho civil y los derechos notarial y registral es distinta que la interdependencia existente entre el derecho notarial y el derecho registral, pues estos persiguen una misma idea: la seguridad jurídica. Esta es la razón por la que no pueden estar separados completamente; existen entre ellos vínculos y dependencias recíprocas, así como cierta continuidad que va del derecho notarial hacia el registral, que los ligan fuertemente.

Derecho registral.

Según Luis Carral y de Teresa:

El Derecho Registral es un sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos. Es un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil; es una parte del Derecho Civil, al cual contempla desde el punto de vista del Registro Público.¹⁰

⁸ *Íbidem*, p. 290.

⁹ *Ídem*

¹⁰ *Íbidem*, p. 291.

Carral reconoce que el estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponde al Derecho Civil puro, que recibe los actos y aintegrados con todos sus elementos personales, reales y formales exigidos por el Código Civil. La calificación registral es la que aprecia si todos esos elementos concurren legalmente en el caso.

Dictaminador.

Servidor público encargado de confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los documentos que califiquen los registradores, además de dar asistencia técnica y orientación jurídica en materia registral y fiscal.¹¹

División de hipoteca.

Acto jurídico en virtud del cual una cosa o derecho que pertenece colectivamente a varias personas es repartida individualmente en porciones iguales o diferentes, consiste en la distribución de una deuda en dos o más inmuebles respondiendo cada uno de éstos en forma individual por la porción del crédito que le corresponda.

Donación.

Contrato por el cual una persona transfiere a otra gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

¹¹ Disponible en la ubicación electrónica: <http://goo.gl/FFND1>. Consultado en abril de 2010.

Embargo.

Intimidación judicial hecha a un deudor para que se abstenga de realizar cualquier acto susceptible de producir la disminución de la garantía de un crédito debidamente especificado. Constituye una limitación al derecho de propiedad que afecta al derecho de disposición que subsiste mientras no sea levantado por la autoridad judicial competente.¹²

Error de concepto.

Cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia.

Error material.

Es aquel que se comete cuando se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de sus conceptos.

Además se considera error material la práctica de un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponde en el filio respectivo.

Fianza.

Garantía personal prestada para el cumplimiento de una obligación. Contrato por el cual un tercero, en relación con una determinada obligación, se obliga a su cumplimiento para el caso de que el deudor o fiador anterior no la cumpla.

¹² *Ídem.*

Fideicomiso.

Operación mercantil mediante la que una persona física o moral llamada fideicomitente destina ciertos bienes a la realización de un fin lícito determinado encomendado éste a una institución fiduciaria.

Folio.

Es una carpeta, destinada a inscribir o inmatricular cada uno de los bienes inmuebles, las operaciones sobre muebles y las personas morales. Consta de una carátula y tres partes que contienen los datos de identificación, así como los datos que incidan en la finca, el mueble o persona moral.

Folio digitalizado.

Es la captura en la base de datos de esta dependencia del documento (carpeta o folio), que contiene los datos de identificación, así como los actos jurídicos que incidan en la unidad básica registral (la finca, bien mueble o persona moral).

Folio materializado.

Es cuando físicamente ya se cuenta con la carpeta o folio de la unidad básica registral (finca, bien inmueble o persona moral).

Fusión.

Transmisión por fusión de propiedades. Es la extinción de dos o más asientos registrales para la constitución de un asiento registral nuevo.

Información ad-perpetuam.

Acto de jurisdicción voluntaria que tiene por objeto llevar a cabo una averiguación o prueba destinada a justificar algún hecho o acreditar un derecho para que en lo sucesivo conste inequívocamente.

Hipoteca.

Garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecida por la ley.

Inmatriculación.

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

Mutuo.

Contrato por el cual el mutante se obliga, a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. Puede ser con interés o sin él.

Patrimonio familiar.

Bien de familia. Aquello que pertenece a una persona por razón de su patria, padres o antepasados.

Permuta.

Contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.

Principios registrales.

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

Propiedad.

Según los la Real Academia Española, el término propiedad corresponde al siguiente concepto:

1. f. Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales.
2. f. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz.
3. f. Atributo o cualidad esencial de alguien o algo.

...¹³

Los romanos comenzaron a conocer y a legislar sobre la propiedad con la palabra *res*, y es necesaria no la traducción simple, sino la inteligencia histórica del uso y de la aplicación de esa palabra, *Res*, cosa. Desde el momento en que hubo una palabra que significase una tierra, un bien, un interés, un fruto, un valor cualquiera, y que esta palabra fuese generalizada a la acción de los hombres sobre los diversos objetos materiales, desde ese mismo momento se clasificaron a quién y cómo debían pertenecer esa diversidad de cosas que los romanos señalaban con la simple y sencilla palabra *res*. De aquí comienza también la ley civil, no a establecer, sino a sancionar ese derecho natural de la propiedad, de modo que esta simple indagación da más fuerza a nuestras observaciones.

Las cosas destinadas por su naturaleza misma al uso y al beneficio de todos, se llamaron *res communes*. De aquí sin duda más adelante las nociones y las aplicaciones de los bienes municipales, es decir, cosas que sirven para el uso y bien de todos, y de las cuales el pueblo colectivamente es el propietario. Las calles, las plazas, por ejemplo, las aguas potables y otras muchas cosas.

¹³ Disponible, en su versión electrónica, en el vínculo: <http://goo.gl/wM2UY>. Consultado en abril de 2010.

Los bienes, las tierras, los valores, las cosas, en fin, destinadas para el culto y para los templos, llamáronse *res sacrae, res sanctae*.

Las cosas que no tenían un carácter religioso, y que sin embargo pertenecían por una razón o por otra al Estado, eran dichas *res publicae*.

Las cosas que podían ser libremente cambiadas y transferidas, es decir, las que eran objeto del cambio, se nombraban *res in commercio*.

Finalmente, y para no entrar en otras distinciones que poco añadirían a nuestro propósito, los bienes, las cosas que no pertenecían ni al Estado, ni al culto, ni a los templos, ni a una corporación, *universitas*, ni servían para el uso común, se llamaban *res singulorum*.

Lo que no tenía dueño conocido por las muchas causas y casualidades que acontecen, era cosa de nadie, no era dueño ninguno de ella, *res nullum*. De esto se apoderaba el Estado, y es igual o semejante a lo que nosotros en lenguaje fiscal llamamos *bienes mostrencos*.

He aquí enunciadas desde los orígenes de la propiedad las clasificaciones naturales de ella, y de esto deduciremos también las limitaciones que entonces y después ha tenido.

La propiedad es también calificada por excelencia como el derecho de la dominación sobre una cosa, *dominium*, y el propietario como el *dominus*; es decir, el amo, el dueño, el señor de la cosa.

Según las ideas naturales de la propiedad, no parece necesaria una enumeración especial de los diversos derechos reales que están invítos en la regla general; y en efecto, en tanto que no puede ser probada y justificada una excepción particular, la propiedad comprende todas las maneras posibles de obrar sobre la cosa y todos los derechos posibles, y esto con un carácter exclusivo. Sin embargo, para facilitar el análisis de la materia o por cualquier otro

motivo, se ha procurado reducir todos los derechos elementales que constituyen la propiedad a tres clases:

- Derecho de uso, es decir, hacer que sirva la cosa para todos los usos posibles y recoger todos sus frutos y productos *jus utendi et fruendi*.
- Derecho de libre disposición, *jus abundi*, o lo que los modernos llaman *jus disponendi*, es decir, la acción que tiene el propietario de obrar físicamente sobre la cosa según su voluntad, y cambiar la forma exterior, disponer jurídicamente cambiándola, renunciándola o enajenándola.
- El derecho de la posesión, es decir, a la detención efectiva de la cosa, disfrutándola pacíficamente como medio físico, necesario para poder ejercer completamente la propiedad.

En todo lo que se refiere a la propiedad territorial y puede tener semejanza con nuestras divisiones y legislación moderna, es necesario repetir que la propiedad romana de las tierras era en su origen, y quizá con pocas o ninguna excepción, del Estado, es decir, *res publicae*.

Cuando pasó de manos del Estado, sea a los templos, a las comunidades o a los particulares, sufrió diversas modificaciones; pero los ciudadanos obtuvieron los terrenos con ciertas condiciones en general, como poseedores y no como propietarios.

Este modo de pasar las tierras del Estado a los particulares tenía una modificación. El derecho de *usucapio* descansaba en el principio general que cualquiera que con justo título hubiese adquirido la posesión de una cosa, *possessio civilis*, sin adquirir la propiedad quiritaria, podía convertir ulteriormente su posesión en propiedad, continuando en la posesión de la cosa durante un cierto tiempo determinado, sin interrupción y sin contradicción alguna.

Este origen y carácter especial de la propiedad territorial en Roma y en los países que dominaba, dio lugar a las leyes agrarias, cuya naturaleza se ha

explicado, y a multitud de otras disposiciones que originaron despojos, pleitos, restituciones y negocios infinitos de los que se ocuparon los diversos tribunales que componían la complicada jurisdicción romana.

Aplicando los principios y las clasificaciones del derecho romano a la propiedad entre nosotros, podremos decir que lo que llamamos *terrenos baldíos* y que entendemos que no son de nadie, *res nullius*, se los aplica el Estado en una forma semejante a la que lo hacían los romanos, y entonces queda convertida esta cosa de nadie en *res publicae*, y si es tierra, en *ager publicus*.

La propiedad de las corporaciones eclesiásticas tenía esencialmente el carácter de *res sacrae*.

Las propiedades de los ayuntamientos o del pueblo, colectivamente representado por ellos, han quedado en la categoría de *res communes*.

Todas las cosas pertenecientes a extranjeros o nacionales indistintamente, que se cambian, se enajenan, se venden a mayores o menores proporciones, han quedado en la categoría de *res in commercio*.

Por último, la propiedad territorial adquirida por diversos ciudadanos sin condiciones y con el título de *dominium*, forma la clasificación de *res singulorum*, y como tal, goza de todos los derechos perfectos, enumerados más arriba.

Y tanta ha sido, a través de los años, de las revoluciones y de los trastornos territoriales la fuerza de la justicia, el poder de los derechos naturales y el influjo de la legislación romana, que teniéndola o no presente con más o menos dosis de ciencia y de erudición, la hemos observado estricta y religiosamente, y bastará para prueba hacer sólo mención de algunos casos.

El Congreso y el gobierno general, a quienes se han atribuido por la Constitución y las clasificaciones de rentas, la legislación y el *dominium* sobre el *ager publicus*, jamás, ni ha vendido ni ha hecho donación alguna de una sola

pulgada de tierra, sin un previo deslinde y sin que los interesados citen para la posesión, después de levantado un plano, a los colindantes.

A pesar de las continuas revoluciones y de los cambios en las instituciones políticas, las cosas de los municipios, *res communes*, se han conservado intactas y en los momentos de paz los gobiernos se han apresurado a reponer las rentas y fondos de los ayuntamientos tomados momentáneamente.

Jamás ni el gobierno general ni los de los Estados, ni en tiempos ningunos por turbulentos que hayan sido, y no existiendo tampoco distinción entre mexicanos y extranjeros, se han atrevido a tocar, ni a modificar, ni a apropiarse nada de lo que constituyen las cosas del comercio, *res in commercio*, ni las casas, muebles y tierras de los particulares, *res singulorum*.

En los casos de guerra en que se pasa sobre todo, los créditos legítimos han sido reconocidos, y los caudales de algunas conductas, *pecunia*, pagados en todo o en parte.

Todos estos ejemplos se citan con un verdadero placer y con un cierto orgullo, porque redundan en honor general de la nación y porque hay una prueba de que no falta ni la instrucción en los encargados de dar las leyes, ni un fondo de justicia aun en medio de las más grandes catástrofes y de las más encarnizadas revoluciones.

Público

Según los la Real Academia Española, el término público, coresponde a:

(Del lat. *publĭcus*).

1. adj. Notorio, patente, manifiesto, visto o sabido por todos.
2. adj. Vulgar, común y notado de todos. Ladrón público
3. adj. Se dice de la potestad, jurisdicción y autoridad para hacer algo, como contrapuesto a privado.
4. adj. Perteneiente o relativo a todo el pueblo.
5. m. Común del pueblo o ciudad.

6. m. Conjunto de las personas que participan de unas mismas aficiones o con preferencia concurren a determinado lugar. Cada escritor, cada teatro tiene su público

7. m. Conjunto de las personas reunidas en determinado lugar para asistir a un espectáculo o con otro fin semejante.

8. f. En algunas universidades, acto público, compuesto de una lección de hora y defensa de una conclusión, que se tenía antes del ejercicio secreto para recibir el grado mayor.
dar al ~.

1. loc. verb. publicar (□ por medio de la imprenta u otro procedimiento un escrito).
de público.

1. loc. adv. Notoriamente, públicamente.
en público.

1. loc. adv. Públicamente, a la vista de todos.
sacar al ~ algo.

1. loc. verb. Publicarlo.

...¹⁴

Reconocimiento de adeudo.

Confesión de la calidad de deudor formulada por un sujeto frente a otro exactamente individualizada en relación con una prestación debida.¹⁵

Recurso de inconformidad.

Es mediante el cual los interesados podrán interponer, en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en el Boletín Registral y ante el Director General, recurso en contra de la calificación que suspende o deniega la inscripción del servicio registral y es realizada por el registrador y confirmada por el área jurídica.

¹⁴ Disponible, en su versión electrónica, en el vínculo: <http://goo.gl/wM2UY>. Consultado eln mayo de 2010.

¹⁵ Disponible, en su versión electrónica, en el vínculo: <http://goo.gl/fFND1>. Consultado en mayo de 2010.

Registrador.

Servidor público auxiliar en la función registral, que tiene a su cargo examinar y calificar los documentos que se presenten para su inscripción y autorizar los asientos en que se materializa su registro.

Según el Luis Carral y de Teresa:

La calificación registral es la que aprecia si todos esos elementos concurren legalmente en el caso. El registrador tiene una visión registral de la materia civil. Por eso el derecho registral regula la expresión registral de los actos civiles de la constitución, transmisión... de los derechos reales sobre inmuebles y los efectos de la misma, el del tráfico jurídico; y por eso tiene que ver con la adquisición, la transmisión, la pérdida de los derechos y los diversos modos de adquirir. No trata del contenido (composición íntima) del Derecho, lo cual pertenece al derecho civil, sino de su mutabilidad. Por eso se habla de él como de la dinámica del Derecho.¹⁶

La dinámica a la que hacemos referencia en el párrafo próximo pasado es únicamente respecto de los derechos inscribibles; es decir, aquellos que requieren hacerse públicos para seguridad del comercio jurídico.

Registro.

Según la Real Academia Española, el término registro corresponde a:

(Del lat. *regestum*, sing. de *regesta*, *-orum*).

1. m. Acción y efecto de registrar.
2. m. Lugar desde donde se puede registrar o ver algo.
3. m. En el reloj u otra máquina, pieza que sirve para disponer o modificar su movimiento.
4. m. Abertura con su tapa o cubierta, para examinar, conservar o reparar lo que está subterráneo o empotrado en un muro, pavimento, etc.
5. m. Padrón y matrícula.
6. m. Protocolo del notario o registrador.
7. m. Lugar y oficina en donde se registra.

¹⁶ Carral y de Teresa, Luis, Ob. Cit, nota 8, p. 290.

8. m. En las diversas dependencias de la Administración Pública, departamento especial donde se entrega, anota y registra la documentación referente a ellas.
9. m. Asiento que queda de lo que se registra.
10. m. Cédula o albalá en que consta haberse registrado algo.
11. m. Libro, a manera de índice, donde se apuntan noticias o datos...¹⁷

Reposición de los asientos registrales.

Es aquella que se realiza cuando por su destrucción o mutilación se haga imposible establecer el tracto sucesivo entre los efectuados y otros posteriores.

Servidumbre.

Gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

Sucesión.

Sustitución de una persona en los derechos transmisibles de otra.

Tecnologías de la Información y la Comunicación.

Las tecnologías de la información y la comunicación (TIC o bien NTIC para nuevas tecnologías de la información y de la comunicación) agrupan los elementos y las técnicas usados en el tratamiento y la transmisión de la información, principalmente la informática, Internet y las telecomunicaciones.

Por extensión, designan un sector de actividad económica. Concepto que se reitera en las palabras de Kofi Annan:

...Las tecnologías de la información y la comunicación no son ninguna panacea ni fórmula mágica, pero pueden mejorar la vida de todos los habitantes del planeta. Se dispone de herramientas para llegar a los Objetivos de Desarrollo del Milenio, de instrumentos que harán avanzar la causa de la libertad y la democracia y de los medios necesarios para propagar los conocimientos y facilitar la comprensión mutua" (Kofi Annan, Secretario general de la Organización de las

¹⁷ Disponible, en su versión electrónica, en el vínculo: <http://goo.gl/bjWS6>. Consultado en mayo de 2010.

Naciones Unidas, discurso inaugural de la primera fase de la WSIS, Ginebra 2003)¹⁸

El uso de las tecnologías de la información y la comunicación ayudaría a disminuir la brecha digital aumentando el conglomerado de usuarios que las utilicen como medio tecnológico para el desarrollo de sus actividades.

Es necesario entender al concepto vinculado a la expresión “Tecnologías de la Comunicación” como dinámico.

Tercero registral.

Es aquella persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso de quien aparece, como su titular en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Tracto sucesivo.

Principio registral que establece que para que haya lugar a una anotación o inscripción registral, es preciso que el derecho del que otorga el consentimiento en que tiene base aquella, esté previamente inscrito, por lo que también se le conoce como requisito previo de inscripción.

Transmisión en ejecución de fideicomiso.

Transmisión de la propiedad de un inmueble que se encuentra sujeto a un fideicomiso traslativo de dominio.

Transmisión por ejecución de la opción terminal del arrendamiento financiero.

Adquisición del inmueble arrendado que realiza el arrendatario al vencimiento del plazo del contrato por un precio inferior al de su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato.

¹⁸ Versión electrónica disponible en el vínculo: <http://goo.gl/V4cjG>

Transmisión simple.

Es la transmisión de la propiedad de un inmueble que realiza directamente el propietario de éste.

Solicitud de Entrada y Trámite.

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

Usufructo.

Derecho real, de eficacia temporal, que otorga al titular el disfrute de las utilidades que derivan del normal aprovechamiento de la cosa ajena, condicionado con la obligación de devolver en el término fijado al efecto la misma cosa o su equivalente.



“Una cosa no es justa por el hecho de ser ley. Debe ser ley porque es justa.”
Montesquieu (1689-1755) Escritor y político francés.

Capítulo II.

Legislación.

La Legislación relativa al Registro Público de la Propiedad con el objetivo de evaluar la eficiencia en el servicio prestado por la Institución.

1.La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El constituyente de Querétaro plasmó en el artículo 27 constitucional la esencia de una de las grandes inquietudes que desencadenó la Revolución Mexicana de 1910: la tenencia de la tierra, con un sentido social. La influencia del pensamiento liberal que impedía durante todo el siglo pasado había dado lugar a grandes injusticias en el campo, en particular por la concentración de la tierra en pocas manos, con la consecuente miseria de la población rural, por lo que el triunfo de la Revolución resultó indispensable preservar la estabilidad del campo y establecer las bases para que la propiedad de la tierra se regulara con un sentido social. La importancia jurídica de la indemnización, además de ser una condición constitucional sine qua non, del acto expropiatorio, se destaca como factor claramente distintivo de este y la confiscación, la cual consiste en el apoderamiento, por parte del Estado, de bienes de particulares, sin otorgar a éstos ninguna contraprestación. La confiscación, que equivale a la incautación, esta determinadamente prohibida por el art. 22 constitucional, salvo los casos en que se trate de la aplicación total o parcial de los bienes de una persona "hecha por la autoridad judicial, para el pago de la responsabilidad civil.

Siguiendo la letra de la garantía constitucional prevista en el artículo 27, la propiedad originaria es de la Nación y transmite el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

En el Derecho Romano, la propiedad constituía un derecho sobre real sobre un predio de manera absoluta, al punto que, según el Ghersi, se entendía que: "El

dueño del suelo es dueño del cielo y el infierno (*ujus est solum, ejus est usque ad coelum et ad inferos*)”¹⁹

La propiedad en los Estados Unidos Mexicanos no responde a este concepto de propiedad. Como indica el Ignacio Burgoa, el sentido social de la propiedad en México tiene su origen en la reforma de 1917 a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en razón de que en siglo XIX la concentración de la tierra en pocas manos resultó en un empobrecimiento generalizado de la población rural.

Es importante recordar que los Estados Unidos Mexicanos se dividen políticamente en treinta y dos entidades federativas: treinta y un estados y un Distrito Federal. En el artículo 44 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos aparece el fundamento de la existencia del Distrito Federal:

Artículo 44. La Ciudad de México es el Distrito Federal, sede de los Poderes de la Unión y Capital de los Estados Unidos Mexicanos. Se compondrá del territorio que actualmente tiene y en el caso de que los poderes Federales se trasladen a otro lugar, se erigirá en el Estado del Valle de México con los límites y extensión que le asigne el Congreso General.²⁰

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal fue expedido por el Presidente Constitucional Miguel de la Madrid, conforme a la facultad conferida en el artículo 89, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

2. El Código Civil Federal.

Al hablar del procedimiento registral, el Legislador hace referencia, en el artículo 33 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, al artículo 3005 del anterior El artículo El artículo 3005 del modificado Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la

¹⁹ Versión electrónica disponible en el vínculo: <http://gcabieses.wordpress.com/2010/08/13/la-propiedad-del-subsuelo-en-peru-dandole-la-espalda-a-la-teoria-economica>, consultado el 26 de junio de 2012, a las 23:34 horas.

²⁰ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Disponible en el vínculo: <http://www.diputados.gob.mx>. Consultado en Junio de 2010.

República en Materia Federal y actual Código Civil Federal identifica los documentos que pueden ser objeto de registro: Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos; Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el Juez competente, se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

En el artículo 35, al hablar del tema de las anotaciones de los avisos, se hace referencia al artículo 3015 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, actual Código Civil Federal: “Artículo 3015.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.”

En el tema del procedimiento registral, en el artículo 34 del I Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se alude al artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, actual Código Civil Federal:

- Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el Notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma.
- En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral.
- El registrador, con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio

correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

- Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el Notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma.
- El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación de aviso. Si éste se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.
- Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.
- Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo, con vigencia por noventa días, el Notario, o el Juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los Notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere.

Pueden solicitar el Registro y la calificación registral quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número. Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar

previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación.

Una vez que se ha Inscrito o anotado un título, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente.

Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse; cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley; cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos; cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público; cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro; cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.

La calificación asentada en el registro es recurrible. La calificación hecha por el Registrador podrá recurrirse ante el Director del Registro Público. Si éste confirma la calificación el perjudicado por ella podrá reclamarla en juicio. Si la autoridad judicial ordena que se registre el título rechazado, la inscripción surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título, si se hubiere hecho

la anotación preventiva a que se refiere la fracción V del artículo 3043 del Código Civil Federal.

Se anotarán previamente en el Registro Público: Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquéllos; el mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor; las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos; las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales; los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el Registrador; las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852; el decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles; las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este Código u otras Leyes.

El artículo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal refiere al texto del artículo 3061 del Código Civil (Es necesario anotar que el texto al que se refiere el Reglamento del Registro Público y de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal es del derogado Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, hoy Código Civil Federal). El Reglamento del Registro Público y de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal indica que los asientos de inscripción deberán expresar: La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento; la naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate; el valor de los

bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título; tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deba correr; los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción; la naturaleza del hecho o negocio jurídico; y la fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado.

Al hablar del Registro mobiliario, en el artículo 66 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, el Legislador refiere los siguientes artículos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y actual Código Civil Federal.

El artículo 72 del Código Civil Federal refiere al artículo 3072 para indicar los datos que deben contener las inscripciones referentes a la constitución de personas morales: El nombre de los otorgantes; la razón social o denominación; el objeto, duración y domicilio; el capital social, si lo hubiere y la aportación con que cada socio deba contribuir; la manera de distribuirse las utilidades y pérdidas, en su caso, el nombre de los administradores y las facultades que se les otorguen; el carácter de los socios y su responsabilidad ilimitada cuando la tuvieren; y la fecha y la firma del registrador.

3. La Ley orgánica de la Administración Pública Federal.

La intención que inspira el análisis de la Legislación Mexicana en relación con la seguridad jurídica del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal es reflejar el estado del arte de la Legislación relativa al tema en comento. A pesar de que en el Reglamento se evocan los artículos 5º y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, se trata de disposiciones jurídicas que ya no están vigentes. Aprovechamos la oportunidad para subrayar el desfase del texto legal contenido en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal. Es necesaria una reingeniería legislativa que responda a las necesidades del Distrito Federal contemporáneo.

4. El Código Civil para el Distrito Federal.

El Código Civil para el Distrito Federal determina la situación de la propiedad de bienes en la sociedad conyugal en el artículo 185, al indicar que las capitulaciones matrimoniales en que se constituya la sociedad conyugal, constarán en escritura pública cuando los otorgantes pacten hacerse copartícipes o transferirse la propiedad e bienes que ameriten tal requisito para que la traslación sea válida.

El artículo 186 previene para el caso del artículo 185 que la alteración que se haga de las capitulaciones deberá también otorgarse en escritura pública, haciendo la respectiva anotación en el Protocolo en que se otorgaron las primitivas capitulaciones, y en la inscripción del Registro Público de la Propiedad. Sin llenar estos requisitos, las alteraciones no producirán efectos contra tercero.

En el artículo 282, en la fracción III del Apartado A, el Legislador del Distrito Federal determina que, de oficio se dictarán las medidas profesionales que se estimen convenientes para que los cónyuges no se puedan causar perjuicios en sus respectivos bienes ni en los de la sociedad conyugal en su caso. En la fracción en comento el Legislador también ordena, cuando existan bienes que

puedan pertenecer a ambos cónyuges, la anotación preventiva de la demanda en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal y de aquellos lugares en que se conozca que tienen bienes.

En el capítulo único del Título Duodécimo, Del patrimonio de la Familia”, encontramos el artículo 731 en el que el Legislador indica para los miembros de la familia que quieran constituir el patrimonio lo harán a través de un representante común, por escrito al Juez de lo Familiar, designando con toda precisión los bienes muebles e inmuebles, para la inscripción de éstos últimos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal. En el artículo en comento se precisa el contenido de la solicitud: Los nombres de los miembros de la familia; el domicilio de la familia; el nombre del propietario de los bienes destinados para constituir el patrimonio familiar, así como la comprobación de su propiedad y certificado de libertad de gravámenes, en su caso, excepto de servidumbres; y el valor de los bienes constitutivos del patrimonio familiar no excederán el fijado en el artículo 730 de este ordenamiento.

En el artículo 732 se establece que será el Juez de lo Familiar quien aprobará, en su caso, la constitución del patrimonio familiar y mandará que se hagan las inscripciones correspondientes en el Registro Público.

En el artículo 742 se establece que la declaración de que queda extinguido el patrimonio la hará el Juez de lo Familiar, mediante el procedimiento fijado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la comunicará al Registro Público para que se hagan las cancelaciones correspondientes.

Al determinar la Copropiedad en el artículo 977, el Legislador del Distrito Federal determina que la división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición, observándose, en su caso, lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscribe su título en el Registro Público.

En el tema de la Prescripción Positiva, el Legislador de la capital de los Estados Unidos Mexicanos, en el artículo 1156, determina que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad.

De la lectura de la Ley en cita, se desprende que la base para determinar la propiedad, contra quien se ha de promover el juicio de prescripción es aquél que aparezca en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

En el artículo 1157 se indica que la sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor.

Cuando determina el tema de los Legados, en el artículo 1415, el Legislador del Distrito Federal indica que los legatarios tienen derecho de reivindicar de tercero la cosa legada, ya sea mueble o raíz, con tal que sea cierta y determinada, observándose lo dispuesto para los actos y contratos que celebren los que en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal aparezcan con derecho para ello, con terceros de buena fe que los inscriban.

Al determinar las obligaciones condicionales, en el artículo 1950, el Legislador del Distrito Federal determina que la resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley. En el artículo en comento se subraya la importancia de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, a tal punto que, en la deficiencia de lo que exige el artículo, no surtirá efecto contra tercero de buena fe.

En el artículo 2014, como parte de las obligaciones de dar, se establece que, en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

En cuanto a la transmisión de obligaciones, en el capítulo relativo a la cesión de derechos, se indica en la fracción I del artículo 2034 que la cesión de créditos que no sea a la orden o al portador, no produce efectos contra tercero, sino desde que su fecha deba tenerse por cierta, si tiene por objeto un crédito que deba inscribirse, desde la fecha de su inscripción, en el Registro Público de la Propiedad.

En la fracción III del artículo comentado en el párrafo próximo pasado se establece que si se trata de un documento privado, desde el día en que se incorpore o inscriba en un Registro Público; desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaren, o desde la fecha en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio.

El tema de la materia de la compraventa está presente en el Código Civil para el Distrito Federal y en el artículo 2270 se previene que la venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal para los adquirentes de buena fe.

Al determinar el tema de algunas modalidades del contrato de compraventa, en el artículo 2310, el Legislador establece que la venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero

que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

El artículo 2312 establece que puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado. Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público.

Al determinar la forma del contrato de compraventa, el Legislador del Código Civil para el Distrito Federal, tratándose de bienes inmuebles, el contrato requiere algunas formalidades:

En el artículo 2317 el Legislador del Distrito Federal determina que las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Se establece un beneficio para los contratantes respecto de un inmueble cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, abriendo la posibilidad de que el contrato se otorgue en documento privado, firmado por los contratantes ante dos testigos, cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez Competente o Registro Público de la Propiedad.

En el artículo 2319 el Legislador del Distrito Federal prescribe que del documento que se menciona en el artículo 2317 se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el vendedor.

En el artículo 2320, el Legislador capitalino comanda que, si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario

mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

En el artículo 2321, el Legislador indica que, tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.

En relación con los efectos contra tercero, el Legislador del Distrito Federal prevé en el artículo 2322 no producirá efectos contra tercero, sino después de registrada en los términos prescritos en el Código Civil para el Distrito Federal.

5. El Código Financiero para el Distrito Federal (derogado).

El análisis de este documento estaba previsto en la propuesta de temario original; pero, en razón de que el documento en referencia fue derogado. Se adiciona el Código Fiscal del Distrito Federal, que es el ordenamiento legal que deroga al Código Financiero para el Distrito Federal.

6. El Código Fiscal del Distrito Federal.

El artículo 27 del Código Fiscal del Distrito Federal indica en su último párrafo que el Registro Público de la Propiedad correspondiente, únicamente inscribirá los citados documentos cuando conste la relación siguiente: escritura de

adquisición, transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, las declaraciones y comprobantes de pago, relativos al Impuesto Predial, Derechos por el Suministro de Agua y contribuciones de mejoras.

El artículo 31 del Código Fiscal del Distrito Federal indica que la prenda (bienes muebles por el 75% del valor de su avalúo siempre que estén libres de gravámenes hasta por ese porcentaje) deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, cuando los bienes en que recaiga estén sujetos a esta formalidad.

El Legislador indica que en la hipoteca, el otorgamiento de la garantía se hará en escritura pública que deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, y contener los datos relacionados con el crédito fiscal. El otorgante podrá garantizar con la misma hipoteca los recargos futuros o ampliar la garantía cada año en los términos del artículo 30 del Código Fiscal del Distrito Federal.

La sección Quinta del Capítulo IX del Código Fiscal del Distrito Federal se titula: “Del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, y del Archivo General de Notarías”. En el desarrollo de esta sección, encontramos las tarifas que cobra el Registro por cada uno de sus servicios que, en suma, deberían resultar en el Espíritu de la Institución que estudiamos: la Seguridad Jurídica.

En las líneas siguientes, glosamos el contenido de esta sección.

ARTICULO 196.- Por cada inscripción, anotación o cancelación de inscripción que practique el Registro Público correspondiente, se causará una cuota de \$1,274.00, con las excepciones que se señalan en las fracciones siguientes y en los demás artículos de esta Sección.²¹

La redacción del primer párrafo del artículo 196 describe una carga considerable para el ciudadano, mas *lato sensu*, no insuperable. El salario mínimo en el Distrito Federal, el 28 de Octubre de 2010 corresponde a la cantidad

²¹ Código Fiscal del Distrito Federal. Disponible, en su versión electrónica en el vínculo: <http://www.aldf.gob.mx>. Consultado en mayo de 2010.

de \$57.46²². Con las premisas obtenidas, le correspondería al ciudadano común y corriente, que goce de un salario mínimo (que, en teoría, es suficiente para “satisfacer sus necesidades y placeres honestos”²³), el pago de poco más de 22 días de jornada (esto es, sin consumir alguna parte del ingreso; v.g. No comer, no dormir...).

En una interpretación literal del primer párrafo del artículo 196 se desprende que el proceso ordinario de registro para un predio, por lo menos sería equivalente a \$2548.00, en virtud de que es necesario cancelar un registro (original) para inscribir otro (derivado). Pensemos en el caso del predio I, de 100 m², propiedad de A, correspondiente al folio x. A vende a B la mitad del predio I, resultando en dos predios: I y II. Al nuevo predio (II) le corresponde un nuevo folio: y. Los procedimientos implicados en el ejemplo son dos: la cancelación del registro original y la inscripción del nuevo.

Siguiendo el texto del Código Fiscal para el Distrito Federal, se causará una cuota de \$12,772.00: Por la inscripción de documentos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes muebles o inmuebles o derechos reales, incluyendo aquellos derivados de fideicomisos, así como las compraventas en las que el vendedor se reserve el dominio y las cesiones de derechos; por la inscripción de documentos por los que se constituyan gravámenes o limitaciones a la propiedad o posesión de bienes muebles o inmuebles, de contratos de arrendamiento o de comodato, y por la inscripción de actos relacionados con la constitución, modificación, aumento de capital, escisión o fusión de personas morales. Así como la inscripción de actos relacionados con contratos de arrendamiento financiero, de crédito con garantía hipotecaria, refaccionarios o de habilitación o avío.” En los supuestos que preceden, se causará una cuota de \$12,772, equivalente al salario de más de 222 días de trabajo de un ciudadano del Distrito Federal, sin descontar los gastos

²² Consultado bajo el rubro “Salarios mínimos 2010 en la página del Sistema de Administración Tributaria”, en el vínculo: <http://goo.gl/Lp2QU>. Consultado en mayo de 2010.

²³ Ley Federal del Trabajo. Disponible, en su versión electrónica, en el vínculo: <http://www.diputados.gob.mx>. Consultado en mayo de 2010.

relacionados con sus necesidades y sus placeres honestos, para registrar su propiedad. En verdad resulta oneroso acceder a la seguridad jurídica en la ciudad de México. Los procedimientos descritos comprometen el producto de la labor de un trabajador en el Distrito Federal por más de la mitad de un año.

Cuando los actos a que se refieren los incisos a), b) y c) de la fracción en comento, no tengan valor determinado o éste sea menor al monto establecido para las viviendas de interés social en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la cuota a pagar será la señalada en el primer párrafo de este artículo. Si el valor de los actos a inscribir es de hasta dos veces el monto señalado en la referida Ley, la cuota a que se refiere el primer párrafo de este artículo aumentará en dos tantos por cada 25% adicional. En el caso de actos relacionados con bienes muebles, en que su valor sea de hasta 4.5 veces el referido monto establecido para la vivienda de interés social, la cuota prevista en el primer párrafo de este artículo se aumentará en un 30% por cada 10% adicional. De conformidad con el texto del Código Fiscal el Distrito Federal, la imposición de cuotas para dar seguridad jurídica respecto de la propiedad en la ciudad de México obedecen a supuestos diversos al interés social: “Las cuotas a que se refiere este artículo comprenderán la búsqueda de antecedentes registrales.”

Ante las posibilidades para gravar una mercancía (en el caso que nos ocupa: un predio), el Estado opta para como base el mayor. El objetivo: hacer más onerosa la carga fiscal. El interés del Gobierno se aleja más del social. A pesar de que el discurso oficial presume instrumentar acciones a favor de la seguridad jurídica y el beneficio para la sociedad²⁴, la práctica –la Ley- establece lo contrario.

El acceso al servicio público de la propiedad y del comercio del Distrito Federal no es económico ni eficiente, en razón de que, como vimos en el desarrollo de este apartado, la erogación generada por el ingreso de algún trámite no asegura las consecuencias legales que se pretenden; y, en ocasiones,

²⁴ Véase: cápsulas televisivas de: “Septiembre, mes del testamento”, Agosto, 2009 y 2010.

la erogación original es solo premisa de una serie concatenada de erogaciones para generar una resolución en relación con la Seguridad Jurídica. Algunos podrían calificarlo, incluso, de “lujo”. Es oportuno y necesario replantear el valor que fue asignado a cada uno de estos procedimientos para que, a través del Servicio Eficiente, se honre el Espíritu con el que se creó el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal: la Seguridad jurídica.

7. Reglamento interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

En el artículo 7 se indica que, para el despacho de los asuntos que competan a las Dependencias de la Administración Pública, se les adscriben las Unidades Administrativas, las Unidades Administrativas de Apoyo Técnico-Operativo, los Órganos Político-Administrativos y los Órganos Desconcentrados. En el apartado 2.1. el artículo, que corresponde a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales:... 3. Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio...²⁵

En el artículo 100 se indica que Corresponde a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario: Determinar, difundir, actualizar, verificar y requerir a las dependencias, unidades administrativas, órganos político-administrativos y los órganos desconcentrados de la Administración Pública, el cumplimiento de las normas, políticas y procedimientos, así como la información para documentar el desarrollo de las actividades del Programa Anual de necesidades inmobiliarias y arrendamiento de bienes inmuebles; llevar el registro, control y actualización del patrimonio inmobiliario del Distrito Federal, concentrando y resguardando los títulos, contratos y demás instrumentos que acrediten los derechos sobre inmuebles de su propiedad o posesión, así como proporcionar información respecto del mismo, a las autoridades competentes y determinar su naturaleza jurídica; establecer las normas, criterios y políticas de administración, aprovechamiento y explotación de los inmuebles propiedad del Distrito Federal,

²⁵ Reglamento interior de la Administración Pública del Distrito Federal. Disponible, en su versión electrónica, en el vínculo: <http://www.df.gob.mx>. Consultado en mayo de 2010.

así como asesorar y supervisar a las dependencias, unidades administrativas, órganos político-administrativos y los órganos desconcentrados de la Administración Pública, en la optimización de espacios físicos para oficinas y usos diversos, adecuaciones, remodelaciones y ampliaciones; requerir a las dependencias, unidades administrativas, órganos político-administrativos, órganos desconcentrados y unidades administrativas de apoyo técnico-operativo de la Administración Pública, la información documental de los inmuebles propiedad del mismo; proponer el Programa Anual de Administración, racionalización, uso y aprovechamiento del patrimonio inmobiliario del Distrito Federal; efectuar el registro y control de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que con el carácter de arrendatario celebre el Distrito Federal; controlar los padrones de concesionarios, permisionarios, usuarios, destinatarios y asignatarios de los inmuebles propiedad del Distrito Federal; coadyuvar en la realización de los levantamientos topográficos, así como de los trabajos técnicos necesarios para el apeo y deslinde de los inmuebles propiedad del Distrito Federal; desarrollar programas de inspección física de inmuebles propiedad del Distrito Federal; realizar los trabajos de identificación y señalización de los inmuebles propiedad del Distrito Federal, así como promover su debida custodia; gestionar y promover en el ámbito de su competencia, las recuperaciones administrativas y judiciales, así como coadyuvar en los procedimientos de inmatriculaciones de inmuebles Propiedad del Distrito Federal; opinar sobre el uso, aprovechamiento y destino de los inmuebles propiedad del Distrito Federal; promover ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y el registro del patrimonio inmobiliario del Distrito Federal, la inscripción de los documentos en que consten actos jurídicos, en virtud de los cuales se adquiriera la propiedad o derechos posesorios de inmuebles en favor del Distrito Federal; proponer las políticas para la expedición de autorizaciones, permisos y licencias relativas a la explotación de yacimientos de arena, cantera, tepetate, piedra y arcilla en inmuebles propiedad del Distrito Federal; establecer los lineamientos para

aceptar donaciones de inmuebles en favor del Distrito Federal; establecer los lineamientos de todo tipo de contratos inmobiliarios que elaboren o suscriban las dependencias, unidades administrativas, órganos político-administrativos, los órganos desconcentrados y entidades de la Administración Pública que tengan competencia para ello; substanciar el procedimiento de revocación y caducidad de las concesiones, permisos y autorizaciones respecto de inmuebles propiedad del Distrito Federal, proponiendo la determinación procedente; intervenir en la entrega-recepción de los inmuebles que incidan en el Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal, así como formalizar las asignaciones; determinar e imponer las sanciones contenidas en la Ley de Régimen Patrimonial y del Servicio Público; analizar y, en su caso promover la utilización de sistemas de información georeferencial para la administración de los bienes inmuebles propiedad del Gobierno del Distrito Federal, así como de aquellos bienes inmuebles en los que el Gobierno del Distrito Federal tenga el carácter de poseedor; practicar el avalúo de los inmuebles que adquieran, graven o enajenen las dependencias, unidades administrativas, órganos político-administrativos, los órganos desconcentrados y entidades de la Administración Pública; practicar el avalúo de los bienes inmuebles donados por la Administración Pública o que le sean donados al mismo, éstos últimos no requerirán valuarse cuando se trate de donaciones puras, simples y a título gratuito; practicar el avalúo de los bienes inmuebles vacantes que sean adjudicados a la Administración Pública; practicar el avalúo para determinar el monto de la renta de bienes muebles e inmuebles, cuando las dependencias, unidades administrativas, órganos desconcentrados y entidades de la Administración Pública los den o tomen en arrendamiento; practicar avalúo para determinar el monto de las contraprestaciones por el uso, goce, o ambas, de bienes muebles e inmuebles propiedad del Distrito Federal, dándole la intervención que corresponda a la Secretaría de Finanzas; practicar el avalúo en los casos de expropiación, para determinar la base por la cual se fijará el monto de la indemnización que deba cubrirse a los afectados, de conformidad con los

artículos 27 constitucional y 10 de la Ley de Expropiación; practicar el avalúo sobre bienes muebles propiedad del Distrito Federal, que la Oficialía Mayor determine para efectos de inventario, así como aquellos que las dependencias, unidades administrativas, órganos político-administrativos, los órganos desconcentrados y entidades de la Administración Pública decidan enajenar cuando, por su uso, aprovechamiento o estado de conservación, no sean ya adecuados para el servicio o resulte inconveniente seguirlos utilizando; practicar el avalúo solicitado por la autoridad competente respecto de bienes embargados por autoridades del Distrito Federal distintas de las fiscales; abandonados expresa o tácitamente en beneficio del Distrito Federal; que se encuentren a disposición de la autoridad investigadora del Ministerio Público del Distrito Federal o de las judiciales del Distrito Federal y que no hubieran sido recogidos por quien tenga derecho o interés jurídico en ellos; decomisados por las autoridades judiciales, o de bienes a cuenta de adeudos fiscales; practicar el avalúo de las empresas o negociaciones agrícolas, pecuarias, forestales, industriales, comerciales y de servicios. Que por cualquier concepto adquieran, enajenen o graven las dependencias, unidades administrativas, órganos político-administrativos, los órganos desconcentrados y entidades de la Administración Pública; practicar los avalúos que le solicite la autoridad fiscal del Distrito Federal; practicar el avalúo de los bienes muebles e inmuebles para los efectos de la contratación de seguros de daños y responsabilidad civil; practicar los avalúos que requieran los particulares para cumplir con las obligaciones fiscales vinculadas a los bienes muebles e inmuebles, apegándose en la práctica de dichos avalúos al Código Financiero, así como a los procedimientos y lineamientos técnicos y manuales de valuación; llevar un registro de peritos valuadores tanto de personas físicas como morales; proponer la forma de pago de los servicios y gastos por los dictámenes valuatorios que se practiquen; asesorar, en el ámbito de sus atribuciones, a las dependencias, unidades

administrativas, órganos político-administrativos, los órganos desconcentrados y entidades de la Administración Pública.

El artículo 117 también indica que corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio: Operar y administrar los servicios públicos registrales en materia inmobiliaria, mobiliaria, personas morales y comercio en el Distrito Federal, en los términos que señala el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y las demás disposiciones que así lo determinen; recibir, calificar e inscribir los documentos que consignan los actos jurídicos que, conforme a las Leyes y demás disposiciones reglamentarias, deban registrarse; proporcionar al público los servicios de consulta de los asientos registrales, así como los documentos relacionados que obran en el archivo del Registro Público, mediante la expedición de las constancias, informes y copias respectivas; dirigir y desarrollar el Sistema de Informática de la Institución e instrumentar las normas, procedimientos y requisitos, para la integración, procesamiento, empleo y custodia de la información registral; promover métodos y acciones de modernización, simplificación y desconcentración administrativa del Sistema Registral de su competencia; participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral, e instrumentar los procedimientos administrativos que para ese fin le señalan las leyes, en colaboración con las instituciones públicas relacionadas con la materia; colaborar con las autoridades registrales de las Entidades Federativas en la integración de sistemas y procedimientos registrales; establecer los sistemas de actualización, preservación y restauración de los acervos registrales y protegerlos de cualquier contingencia; publicar en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, sección boletín registral; establecer las normas, políticas, procedimientos, dispositivos y formatos que regulen los servicios registrales; emitir y divulgar los criterios y lineamientos técnico y administrativos que rijan las funciones del registro público; y participar

en los congresos, seminarios y demás eventos a nivel nacional e internacional en materia registral.

8. El Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

En este apartado analizaremos el documento fundamental de la institución que estamos revisando: el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

El Distrito Federal de México o D.F. es un territorio del país donde el gobierno federal tiene directo y principal mando sobre este, para evitar conflictos con los gobiernos de los estados integrantes de la federación, de acuerdo a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es una de las 32 partes integrantes de la Federación Mexicana y esta es sinónimo de la Ciudad de México, al declararla sede de los Poderes de la Unión y Capital de los Estados Unidos Mexicanos. Con un territorio definido pero con una condición para su existencia marcada en el, situación que de hecho ha ocurrido varias veces en la práctica pero nunca legalmente.

Si bien el Distrito Federal comienza propiamente a partir de su creación con la constitución federal de 1824²⁶, la concepción como capital nacional y por ende de la Ciudad de México se inició desde la época Prehispánica. Es oportuno destacar que el Reglamento fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 05 de agosto de 1988, cuando el Distrito Federal era considerado "Departamento"; sin embargo la situación jurídica del Distrito Federal ha cambiado. En las siguientes líneas reseñaremos brevemente el proceso.

En agosto de 1987 por decreto del entonces presidente Miguel de la Madrid Hurtado se dio al Distrito Federal una especie congreso estatal llamado Asamblea de Representantes del Distrito Federal o A.R.D.F., que se basaba en la reforma al Art. 73 fracción VI de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al

²⁶ La Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos de 1824, en su artículo 50, fracción 28, determinó que era facultad del Congreso de la Unión: " Elegir un lugar que sirva de residencia a los supremos poderes de la federación y ejercer en su distrito las atribuciones del poder legislativo de un estado"

cual se le dio un carácter de órgano de representación ciudadana, que se integraba por 40 Representantes electos según el principio de votación mayoritaria relativa, mediante el sistema de distritos electorales uninominales, y por 26 Representantes electos según el principio de representación proporcional, mediante el sistema de listas votadas en una circunscripción plurinominal²⁷. Este proceso se materializó con la finalidad de dar mayor representación y peso en el gobierno del Distrito Federal a sus habitantes. La Asamblea era en realidad un intento de brindar un congreso estatal al D.F. con miras a convertirlo en estado de la Unión, por razones históricas como las discusiones dadas en 1824 para su creación se considero que era demasiado hacerlo estado, ya que por un lado debía ser un territorio neutral para todos los estados de la unión, por otro que el Distrito Federal no tenía la capacidad en recursos para sostenerse por si solo.

Por esto las capacidades jurídicas de la asamblea quedaron reducidas a dictar bandos, ordenanzas y reglamentos de policía y buen gobierno, aprobar nombramientos de magistrados del Tribunal Superior de Justicia del D.F. e iniciar ante el Congreso de la Unión leyes o decretos en materia relativa al Distrito Federal.

En el gobierno del presidente Ernesto Zedillo Ponce de León, se realizaron otra serie de reformas las cuales llevaron a la elección directa del ejecutivo del D.F. por sus ciudadanos, el cual cambio su nombre a Jefe de Gobierno del Distrito Federal, ya que se había considerado el nombre de Gobernador a lo cual por no ser un estado se considero incorrecto. Este quedaría subordinado al ejecutivo federal, por lo que podría ser solicitada su remoción al Senado por parte de Presidente. En este caso se dispuso que los Delegados serían nombrados por el presidente a solicitud del jefe de Gobierno. Además se amplió la capacidad legislativa de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal por lo que pudo emitir leyes, reglamentos y códigos, separados de los que emitía el Congreso de la Unión, así por ejemplo el Código Civil tenía el título de " Código Civil para el

²⁷ Artículo tercero del decreto del 10 de agosto de 1987

Distrito Federal en Materia Local y Federal" y a partir de entonces existe un Código civil Federal y otro separado para el Distrito Federal.

Por este proceso fue electo por solo tres años el Ing. Cuauhtémoc Cárdenas Solórzano, ya que en vísperas de conseguir el cambio a estado, los grupos opuestos al gobierno federal, aceptaron una etapa de transición en la cual se hicieron una serie de reformas que llevaron a la elección de los delegados, los cuales recibieron el título de Jefes Delegacionales, con un periodo de gobierno de tres años, al contrario del Jefe de Gobierno que es de seis años, pero sin un ayuntamiento u órgano interno de representación en concreto. aunque se dio la figura de Representante Vecinal, que electos por manzana o zona electoral, servirían de una especie de ayuntamiento, este último órgano de gobierno a pesar de que tiene peso sobre las elecciones locales es poco conocido por los ciudadanos del Distrito Federal y es muy común que se encuentre desaparecido o sea casi como un mito urbano.

La transición que se comenta en el párrafo anterior no se ha completado. El Distrito Federal de los Estados Unidos Mexicanos se encuentra en medio de dos calificaciones: un apéndice de la Federación y una entidad federativa completa. La naturaleza híbrida en comento se subraya en las legislaciones que comentaremos en este apartado.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal fue expedido por el Presidente Constitucional Miguel de la Madrid, conforme a la facultad conferida en el artículo 89, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con fundamento en los artículos 5o., 12, 13 y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1o. y 18, fracción IV de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal (derogado); Tercera Parte, Título Segundo del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal (derogado).

La institución que describe el documento expedido por el Lic. Miguel de la Madrid requiere una revisión profunda. Una porción del texto legal en el que se fundamenta está derogada.

Los considerandos.

En el primer considerando se denota el espíritu del reglamento, como propósito general del Plan Nacional de Desarrollo (agosto de 1988): reorientar la institución del Registro Público de, a efecto de abatir los problemas que inducen y obstruyen la prestación de los servicios de justicia y seguridad. De lo comentado, podemos extraer que la esencia de la Actividad Registral del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal son los servicios de justicia y seguridad.

En el segundo considerando se anota la pretensión de permitir a los gobernados el acceso a los sistemas administrativos. Para conseguir este objetivo, el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos anota que es preciso simplificar los ordenamientos jurídicos que se expidan, con el fin de permitir la mayor comprensión de la estructura administrativa correspondiente y, consecuentemente, una eficaz prestación del servicio público de que se trate

En el considerando tercero debemos destacar que se anota la necesaria publicidad adecuada de los actos jurídicos relativos al patrimonio inmobiliario y mobiliario de los habitantes del Distrito Federal. La seguridad jurídica se vuelve a comentar como objetivo, al anotar que la finalidad que se persigue es la debida certeza y seguridad jurídica, tanto a los titulares registrales como a todos aquellos que están obligados a respetar los derechos generados por éstos.

En el considerando cuarto prevé que la importancia de la función registral a cargo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, hace necesaria la expedición de un ordenamiento que regule y delimite los sistemas y procedimientos para llevarlos a cabo. Este ordenamiento es el que

comentaremos en este apartado: El Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

La necesidad de profesionalización aparece también en los considerandos del Reglamento en comento en este apartado. En el sexto considerando se subraya la importante función registral encomendada. Para conseguir ejercer esta importante función el Registro Público de la Propiedad y del Comercio requiere de un desempeño eficiente, profesional y respetable por parte de los servidores públicos que lo integran, a tal efecto, es necesario contar con un sistema adecuado de incorporación, perfeccionamiento y permanencia en el servicio registral;

En el séptimo considerando se previene que la Institución del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, requiere, para el desempeño de la función registral encomendada, de un marco normativo que lo regule y delimite las funciones de los responsables de la autorización de los actos cuyo registro es necesario para surtir efectos contra terceros.

Ante los considerandos expuestos, el Presidente Miguel de la Madrid expide el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El tema que nos ocupa es la Seguridad Jurídica en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Distrito Federal. De la lectura del Considerando primero, en la Exposición de Motivos del Reglamento Registro Público de la Propiedad y del Comercio Distrito Federal se destacan los dos servicios fundamentales del Registro: la justicia y la seguridad. El tema que nos ocupa es el segundo de estos servicios. En las páginas siguientes, haremos un análisis en dónde se destaquen las disposiciones jurídicas relativas al servicio de la Seguridad en la Institución en comento.

Las disposiciones generales.

En el título primero, “De las disposiciones generales”, Capítulo I, “Disposiciones generales” se fundamenta el Espíritu de Seguridad Jurídica, en el servicio del Registro Público de la Propiedad.

En el artículo primero se indica que el Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros. Esencial función para la convivencia en sociedad. Para hacer posible el movimiento social es necesario delimitar facultades y obligaciones, o derechos en este caso, oponibles ante terceros, entendiendo por este término a todo aquel que sea ajeno a la relación jurídica principal; en este caso, el propietario y la Administración Pública del Distrito Federal.

El artículo segundo está desfasado de la realidad, en razón de que indica:

El Registro Público de la Propiedad es la institución del Departamento del Distrito Federal, a la cual está encomendada el desempeño de la función registral, en todos sus órdenes, con arreglo a las prevenciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de este Reglamento y demás disposiciones legislativas, reglamentarias y administrativas encaminadas al ejercicio de dicha función.²⁸

El Departamento del Distrito Federal ya no existe. Es necesario abrir un paréntesis para recordar el fin del Departamento del Distrito Federal. El 19 de septiembre de 1985, la ciudad de México se vio gravemente dañada por un terremoto de 8,1 grados Richter. A partir de entonces, la sociedad civil capitalina comenzó a tomar cada vez más en sus manos el control de aquellos espacios que el Estado había dejado abandonados. Como resultado de lo anterior, en las controvertidas elecciones federales de 1988, el PRI fue derrotado ampliamente en el Distrito Federal por el FDN (Frente Democrático Nacional, creado en 1988 y es el antecedente del actual Partido de la Revolución Democrática).

²⁸ Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal. Versión electrónica disponible en el vínculo: <http://goo.gl/6MHwK>. Consultado en mayo de 2010.

Para 1997 el Distrito Federal eligió a su jefe de gobierno por primera vez desde 1929. En esa ocasión el PRI perdió el control de la ciudad a manos del Partido de la Revolución Democrática (PRD) y su candidato el Ing. Cuauhtémoc Cárdenas Solorzano. Desde entonces, este partido ha ganado las elecciones para jefe de gobierno del Distrito Federal en tres ocasiones consecutivas (1997, 2000, 2006).

El Departamento del Distrito Federal o D.D.F. por sus siglas, era el órgano público descentralizado de la administración Federal encargado del gobierno del Distrito Federal y en especial de la Municipalidad de México llamada después Departamento Central, la cual fue dividida en 1970 para crear tres delegaciones políticas, este órgano funcionó desde el 11 de enero de 1930 hasta diciembre de 1997. Era dirigido por un funcionario nombrado por el Presidente de la República que con el título de Jefe del Departamento del Distrito Federal gobernaba a toda las delegaciones externas con ayuda de delegados que él nombraba directamente, en su carácter de gobernante directo de la Municipalidad de México se le conocía como Regente de la Ciudad, en razón de que en 1930 la ciudad de México no desbordaba los límites de la Municipalidad de México.

En 1993 se llevó a cabo una reforma constitucional, a través de la cual se eliminó la figura del Jefe del Departamento del Distrito Federal para ser reemplazada por un Jefe de Gobierno del Distrito Federal, el cual sería electo de manera directa por los ciudadanos del Distrito Federal por primera vez el 6 de julio de 1997. Coincidiendo con las primeras elecciones legislativas en que triunfaba la oposición desde las celebradas en junio de 1912.

Esta modificación constitucional fue el resultado de varios factores. Uno de ellos fue las reformas democráticas llevadas a cabo en esa época que buscaban la disminución del poder de la figura presidencial encabezada por el Partido Revolucionario Institucional que se había mantenido hasta entonces. Uno de los grandes bastiones de poder del Presidente de la República era dirigir la administración de la ciudad de México a través del Jefe del Departamento del

Distrito Federal donde reside una gran porción de la población del país y que constituye el centro económico del país.

Otro factor que llevó a la modificación es el reclamo de la ciudadanía del Distrito Federal falta de representación en sus órganos de gobierno. Este reclamo se basaba en que los funcionarios del Gobierno del Distrito Federal no eran electos sino nombrados por el Presidente de la República y que el Distrito Federal no contaba con un órgano propio que contara con facultades legislativas, sino que el Congreso de la Unión, el cual está compuesto por representantes de todos los Estados del país, legislaba en todo lo concerniente al Distrito Federal.

En 1997 se llevó a cabo la primera elección de Jefe de Gobierno del Distrito Federal, la cual dio la victoria a Cuauhtémoc Cárdenas Solórzano del Partido de la Revolución Democrática.

El artículo 3º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad a la letra dice:

Artículo 3o.-

Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

I.- Departamento, al Departamento del Distrito Federal;

II.- Registro Público, al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal;

III.- Código Civil, al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal;

IV.- Director General, al Director General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, y

V.- Gaceta, a la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal

Nos interesa el estudio de este artículo porque su texto está también desfasado de la realidad. Se evoca, nuevamente, al Departamento del Distrito Federal. Ésta expresión, junto a otras como: Jefe del Departamento del Distrito Federal o Regente del Distrito Federal son anteriores a 1993, cuando el Distrito Federal se formaba bajo un órgano del gobierno federal llamado Departamento del Distrito Federal que se encontraba a cargo del Presidente de la República,

quien nombraba un funcionario para que ejecutara el gobierno en su nombre. Actualmente, los habitantes del Distrito Federal, seguimos insertos en el proceso de transición de ser un Departamento, dependiente del Gobierno Federal, a ser una entidad federativa completa.

El texto del artículo 3º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad también hace referencia a un documento jurídico que ya no existe: Código Civil, al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

Actualmente el Código Civil para el Distrito Federal es un documento distinto del que corresponde al que se aplica en el resto de los Estados Unidos Mexicanos, el Código Civil Federal. No es lógico que, en un documento que determina a una institución cuya función es la seguridad jurídica, se avoque a documentos que ya no existen, generando inseguridad; y, por tanto, injusticia.

El artículo 4º evoca también al “Jefe del Departamento”, quien presumimos es el Jefe de Departamento del Distrito Federal, una figura jurídica que, como se ha indicado, ya no existe. Luego entonces, en espíritu jurídico puro, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal no tendría facultades para expedir un “manual de organización”, prescrito en el artículo en comento.

En el artículo 6º se evoca al Departamento (del Distrito Federal) en relación con el Director General (del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal), enlistando respecto de éste las siguientes facultades: Ser depositario de la fe pública registral para cuyo pleno ejercicio se auxiliará de los registradores y demás servidores públicos de la institución; coordinar y controlar las actividades registrales y promover políticas, acciones y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema, para el eficaz funcionamiento del Registro Público; participar en las actividades tendientes a la inscripción de predios no incorporados al sistema registral e instrumentar los procedimientos que para ese fin señalen las leyes; girar instrucciones tendientes a unificar criterios, que tendrán carácter obligatorio

para los servidores públicos de la institución; resolver los recursos de inconformidad que se presenten en los términos de este Reglamento; permitir la consulta de los asientos registrales, así como de los documentos relacionados que obren en los archivos del Registro Público; expedir las certificaciones y constancias que le sean solicitadas, en los términos del Código y de este Reglamento; encomendar en los abogados el área jurídica, la representación de la institución, para que la ejerzan en aquellos casos controvertidos en que la misma sea parte; encargar en los servidores públicos que considere, la autorización de los documentos que no le sean expresamente reservados, sin perjuicio de su intervención directa cuando lo estime conveniente; proporcionar a la unidad administrativa competente del Departamento, la información que deberá publicarse en la Gaceta, en los términos del presente Reglamento, y Las demás que le señalen el Reglamento y demás ordenamientos aplicables.

Las importantísimas funciones que se señalan en el artículo en comento están en riesgo, en razón de que, con el cambio de 1993 se alude a personas y figuras jurídicas que ya no existen.

El área jurídica.

Este apartado corresponde al tema del Capítulo II, Título primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

En el artículo 7º aparece una prescripción que nos permite presumir la intención del Legislador para fortalecer la seguridad jurídica, al indicar que el responsable del área jurídica deberá ser ciudadano mexicano con título de Licenciado en Derecho y con experiencia mínima de tres años en materia registral y de reconocida probidad. Sería deseable que se abundara un poco más respecto de los procedimientos para demostrar la “experiencia en materia registral” y, sobre todo, la “reconocida probidad”. Actualmente existen procedimientos, como el polígrafo, que permiten reconocer de una manera más

eficiente que la sola presunción la probidad del individuo. La Procuraduría General de la República los aplica en procedimientos de selección de candidatos para la función ministerial. Sería de gran ayuda que no solo en el proceso de selección, sino en el desarrollo de las funciones de los candidatos a registradores y, posteriormente, registradores.

En el artículo 8º se prescriben las atribuciones del área jurídica, el área total de la seguridad en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal,

Se destaca de manera especial la función del área jurídica en este capítulo. De manera específica cuando se indica en la fracción II que el área jurídica es la que tiene las atribuciones para incorporar al Registro Público los predios no inmatriculados; sin embargo, en la realidad, el proceso de inmatriculación es largo y poco fiable. El área jurídica también tiene una participación fundamental en la seguridad jurídica que da el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, cuando el Legislador la dota de atribuciones para Conocer de los asuntos que le turnen las áreas del Registro Público, en los casos de suspensión o denegación del servicio, así como para Confirmar, modificar o revocar las determinaciones suspensivas o denegatorias de los Registradores.

En la fracción V del artículo 8º se indica la atribución de proporcionar asistencia técnica al personal de la institución y orientación jurídica a los usuarios del servicio en los órdenes registral y fiscal. Es necesario acudir a algún miembro del personal de la institución para verificar la orientación que aportan los funcionarios en comento en la fracción V; pero la realidad vuelve a contrastar con el mandato legal, cuándo se anota la atribución de orientación jurídica a los usuarios del servicio, en razón de que, por lo general, el usuario solo es atendido por los Registradores ubicados en el área de atención al público, sin tener la oportunidad de recibir, como prescribe la fracción V del artículo 8º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, "orientación".

Los Registradores.

El título de este apartado corresponde al del Capítulo III, ubicado en el Título Primero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal. En los artículos 9 a 12 se articula el proceso que deben pasar los candidatos que pretendan ser registradores (del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal). En la fracción IV del artículo 9 y en el artículo 10 se describe un proceso consistente en la comparecencia ante un jurado integrado por tres miembros propietarios, quienes podrán nombrar a sus suplentes y estará integrado por: El Coordinador General Jurídico del Departamento, quien fungirá como Presidente; el Director General, y el Director General Jurídico y de Estudios Legislativos del Departamento;

Siguiendo la letra de la Ley, el examen a que se refieren los artículos 9 y 10 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, consistirá en una prueba teórica y una práctica que se realizará el día y hora que oportunamente señale el Coordinador General Jurídico del Departamento. También se prescribe que la prueba teórica versará sobre cualquier aspecto en materia registral y que la prueba práctica consistirá en la elaboración de cualquier dictamen respecto a la procedencia o improcedencia de documentos para su inscripción en el Registro Público.

En la práctica esto ha cambiado bastante, en razón de que los candidatos presentan exámenes de opción múltiple, entrevistas y de trabajo en equipo.

Existe información en línea respecto de la convocatoria:²⁹

De la lectura se desprende que el proceso que un Licenciado en Derecho debe pasar para ser Registrador, en la realidad, no corresponde al que se describe en la Ley (Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal).

²⁹ Versión electrónica disponible en el vínculo: <http://web.bolsatrabajorppyc.com/empleo/>. Consultado en mayo de 2010.

En la ubicación electrónica del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se comenta el “Proyecto de Modernización”³⁰ e incluso se alude a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales de D.F., que es otra figura que no está prevista en el Reglamento.

En el artículo 12 se prescribe que la forma de convocar a los exámenes de oposición, el sistema de evaluación y demás bases para la celebración de los mismos, se contemplarán en el Manual de Organización del Registro Público.

En el artículo 13 se establece la función de los registradores: es una función calificadora, en auxilio del Director General. Tendrán las atribuciones y limitaciones que le señalan el Código Civil y este Reglamento y calificarán bajo su responsabilidad, los documentos que se presenten para la práctica de algún asiento.

En el artículo 14 se establecen las atribuciones de los registradores: Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables; determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir; dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación; ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma, y cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General.

De la lectura del artículo 14 se desprende que los Registradores, además de ser el primer contacto, son el eje fundamental para el ejercicio de la función del Registro Público y de la Propiedad, porque tienen las facultades para determinar la procedencia o rechazar los trámites que los particulares les presenten para calificar el registro.

³⁰ Disponible, en su versión electrónica, en el vínculo: <http://goo.gl/IMGK2>. Consultado en mayo de 2010.

En el artículo 15 se establece, para los legisladores, la obligación de excusarse de ejercer la función calificadora, cuando ellos, su cónyuge o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o de afinidad, tengan algún interés en el asunto sobre el que verse el documento a calificar. En este caso, el documento se calificará y despachará por el registrador que designe la Dirección General. Esta determinación es en pro de la igualdad de las partes en el proceso de registral.

El sistema registral.

El título de este apartado corresponde al del Capítulo I, ubicado en el Título Segundo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El artículo 16, ubicado en el Capítulo I, Disposiciones generales, del Título Segundo, del Sistema Registral, se establece la integración del sistema registral: Registro Inmobiliario; Registro Mobiliario, y Registro de Personas Morales.

Como se indica en el Artículo 17, los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se practicarán en los siguientes folios: Folio Real de Inmuebles; Folio Real de Muebles; Folio de Personas Morales, y Folio Auxiliar.

La solicitud de entrada y trámite.

El título de este apartado corresponde al del Capítulo II, ubicado en el Título Segundo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

En el artículo 18 se establece que la solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento. La indicación prevista en el artículo en comento se prevé que las copias entregadas al registro serán un instrumento probatorio y medio de control de los documentos. Debemos tomar en consideración de que la redacción de este artículo es 1988 y la tecnología informática no había llegado al nivel en que nos encontramos el día de hoy. Es quizás esta la razón por la que los procesos se registran en fojas de papel, aún cuando existen herramientas informáticas y computacionales que harían más fácil la el ingreso, clasificación y consulta de los registros.

El argumento del año en que se generó el documento que estudiamos en estas líneas resulta falaz ante los hechos. La industria del procesamiento de datos tiene su origen, junto con la CTR (Compañía Tabuladora registradora) que, con el tiempo, se convertiría en la IBM (*International Business Machine*) en 1914. La especialidad de CTR era la tabuladora y clasificadora de tarjetas perforadas Hollerith, utilizada para ordenar datos en censos. Thomas J. Watson, quien cambió la denominación de la Compañía, se asoció con Adolf Hitler. IBM organizó en Alemania el censo de 1933, el primero que recolectó una completa serie de datos sobre los judíos. La firma siempre se presentó a sí misma como “una empresa de soluciones”. Lo que se omite es que, en sus inicios, también brindó servicio a la llamada “solución final”. El sistema de tarjetas era eficiente desde la década de los treinta en el siglo veinte, al punto que en cada tarjeta, atribuida a una persona recluida en algún campo de concentración nazi, se registraban,

además de los datos que permitían la identificación, la fecha en que fue atrapada, los campos de concentración en los que había estado y la fecha de ejecución... Ochenta años después, en México se sigue recabando y conservando información en métodos medievales.

En el artículo 19 se establecen los datos que deberán incluirse en las solicitudes de información del Registro: Nombre del solicitante; Ubicación del inmueble, identificación del mueble, o en su caso, la identificación o razón social de la persona moral de que se trate; Naturaleza del acto, y Observaciones.

En el artículo 20 se indican los datos que se agregarán a la solicitud al ingresarla: Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda (la numeración se iniciará cada año del calendario, sin que, por ningún motivo esté permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aun cuando éste se provea de alguna marca o signo distintivo, salvo que se trate de un solo instrumento); la fecha y hora de presentación; Area a la que se turne el documento, Nombre del registrador, fecha de calificación del documento y, si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio; La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda, y Observaciones.

Los folios.

El Capítulo III del Título Segundo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal documenta lo relativo a los folios. El artículo 21 define al folio como el documento numerado y autorizado que contiene los datos de la finca de identificación, así como los actos jurídicos que en ellos incidan. El Legislador indica que la finca, el bien mueble o persona moral constituyen la unidad básica registral. El folio en su carátula describirá la unidad básica y sus antecedentes; las subsecuentes partes, diferenciadas según el acto, contendrán los asientos que requieren publicidad. Las hojas que integren el folio tendrán los apartados necesarios, para que ordenadamente se anoten el número

de entrada, fecha, clave de operación, el asiento y firma del registrador. Como lo acusa la realidad, la práctica de conservar unidades registrales con métodos anteriores a la imprenta resulta muy ineficiente. Hay demasiados folios cancelados o de imposible lectura que, como los secretos más privados de las familias, se mantienen en resguardo.

En los artículos 22 a 28 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se describen los procedimientos para el uso de los folios. En las líneas siguientes anotaremos los procedimientos descritos en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en relación con los folios.

Al comenzar a utilizarse cada folio, se le dará el número progresivo que le corresponda. Dicho número servirá de guía para los efectos de su ordenación en archivos y será el número registral del bien mueble, inmueble o persona moral que corresponda.

La segunda parte del folio o de gravámenes y limitaciones, se dividirá en la misma forma que la anterior y servirá para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad.

El registrador autorizará con su firma cada asiento.

La tercera parte del folio con formato igual al de las anteriores, se destinará a anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador.

Si cualquier hoja de las que integren el folio fuere insuficiente para contener los asientos que le estén destinados, podrán agregarse hojas del tipo correspondiente numerándolas progresivamente y señalando al final de la anterior en qué hoja continúa.

Los folios se ajustarán en todo lo procedente a las disposiciones contenidas en este Capítulo.

Las operaciones relativas a bienes muebles, se llevarán con el sistema de folio en libros, para lo cual se contará con una serie de libros que contendrán 300 folios, los que serán numerados en forma progresiva.

Hecha la inscripción en el folio relativo, en el cual se expresará las características del mueble y la operación consignada, deberán invariablemente llevar la anotación correspondiente al número de entrada, foja, clave de operación, el asiento y firma del registrador. El registro se hace con el método de hace dos siglos, a pesar de tener herramientas informáticas que depurarían el proceso.

Los índices.

El título de este apartado corresponde al del Capítulo IV, ubicado en el Título Segundo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El Registro Público llevará un Sistema de Índices que contendrá todos los inmuebles, muebles y personas morales registradas. De acuerdo al artículo 30 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, los índices a se llevarán según el asunto de que se trate, en la siguiente forma:

I.- Tratándose de inmuebles:

a) Por nombre de la finca, si lo tuviere;

b) Por calle, avenida o número de ubicación;

c) Por lote, manzana y fraccionamiento o colonia, y

d) Por nombre, apellido y fecha de nacimiento de los propietarios;

II.- En caso de personas morales, por denominación o razón social;

III.- En caso de muebles, por los datos contenidos en facturas, y

IV.- Las demás que determine el Director General.

La información contenida en los índices, se deberá proporcionar al público por el personal de la institución y por los medios que determine la Dirección General.

El procedimiento registral.

El encabezado de este apartado corresponde al del Título Tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal. En él se desarrollan los procedimientos registrales que pueden tramitarse ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El Inicio.

En este apartado comentaremos el Capítulo I, Disposiciones Generales, del Título Tercero: “Del procedimiento registral”.

De acuerdo al artículo 32, El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo numerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

En el artículo 33 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se establece que los documentos a que se refieren las fracciones II y III del artículo 3005 del Código Civil, cumplidos los requisitos fiscales se presentarán por duplicado. El duplicado se encuadernará y archivará. Conforme al artículo 3º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, la referencia al artículo 3005 del Código Civil guía a un documento que ya no existe: el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. A pesar de que, casi en su totalidad el Documento legal en comento se convirtió en el actual Código Civil Federal, no podemos ignorar que hoy también existe el Código Civil del Distrito Federal. La falta de actualización en el texto del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal produce poca claridad y el antagónico del tema de esta tesis: inseguridad jurídica.

En el apartado 2.2. de este documento, hemos hecho referencia al artículo 3005, sucesor del anterior Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

En el artículo 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, se habla de los actos contemplados en el primer párrafo del artículo 3016 del Código Civil, anotados en el apartado 2.2. de este documento, deberá adjuntarse un certificado por los veinte años anteriores sobre los gravámenes o limitaciones que afecten la finca. El término de vigencia de dichos certificados será de 30 días naturales, que se prorrogará por 90 más, si el segundo aviso preventivo a que se refiere el mismo artículo, es presentado dentro del plazo que el propio precepto establece.

En el artículo 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, se prevé también que, cuando se trate de la inscripción de actos relativos a las diversas unidades resultantes de condominios, lotificaciones o subdivisiones, no se requerirá un certificado por cada una de ellas cuando se presente el expedido con anterioridad respecto del inmueble de que provengan, siempre y cuando no hayan transcurrido los plazos a que se refiere la última parte del párrafo anterior, a partir de su fecha de expedición. Esta disposición, al establecer que no se requerirá un certificado para cada subdivisión, favorece la eficacia (en relación con la celeridad) del procedimiento registral.

Las Anotaciones.

Este apartado también se encuentra determinado en Capítulo I, Disposiciones Generales, del Título Tercero: “Del procedimiento registral”; pero, en razón de su importancia, consideramos oportuno dedicarle un apartado especial.

En el artículo 35 se indica que las anotaciones de los avisos a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, hoy Código Civil Federal se practicarán de inmediato en la parte que corresponda al folio de la finca afectada.

Si durante la vigencia de los avisos preventivos, y en relación con la misma finca o derechos, se presentara otro documento contradictorio para su registro o anotación, este será objeto de una anotación preventiva, a fin de que adquiera la prelación que corresponda, en caso de que se opere la cancelación o caducidad de alguna anotación anterior; en caso contrario las anotaciones preventivas de dichos documentos quedarán sin efecto.

El artículo 36 precisa que una vez turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral en un plazo de cinco días hábiles. El objeto del turno es para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Si de la calificación fundada y motivada el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con artículo 3021 del Código Civil (Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, hoy Código Civil Federal) y demás ordenamientos aplicables, turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada. Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables y la denegación por causas insubsanables.

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

El artículo 37 previene que cuando se trate de omisiones subsanales motivadas por la falta de certificados u otras constancias que, debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanao el defecto que motivó la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida. Para hacer este procedimiento efectivo es necesario acreditar de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes.

En el artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, se indica que el registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento. Si a su juicio concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, pondrá el caso en conocimiento del área jurídica para que, por su conducto, se de cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose razón del hecho en el asiento correspondiente.

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

En el artículo 29 se mencionan asientos que se practicarán en los folios:

I.- Notas de presentación;

- II.- Anotaciones preventivas;
- III.- Inscripciones, y
- IV.- Cancelaciones.

Las Notas de presentación.

El artículo 40 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal indica que las notas de presentación se practicarán en la tercera parte del folio y contendrán: La fecha y número de ingreso de los avisos notariales a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil y de los diversos documentos relacionados con un mismo bien, derecho o persona moral. Las notas a que se refiere este artículo, deberán constar en los folios dentro de un plazo no mayor de veinticuatro horas a partir de aquella en que los documentos hayan sido presentados, y deberán estar rubricados por el registrador que las practique.

Las Anotaciones preventivas.

El artículo 41 prescribe que las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 3043 del Código Civil, se harán en la parte tercera del Folio de Derechos Reales.

Según el artículo 42, las anotaciones preventivas a que se refieren las fracciones I, II, III y IV del artículo 3043 del Código Civil³¹, se practicarán mediante mandamiento judicial, y contendrán: Autoridad remitente; Expediente; Naturaleza del procedimiento; Acción deducida; Resolución a cumplimentar, y, en su caso, suerte principal y accesorios legales.

La suspensión o denegación del servicio, en razón de que, conforme al artículo 43 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, las anotaciones preventivas que se asienten por suspensión

³¹ Se hace referencia al antiguo Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, hoy Código Civil Federal.

o denegación de las inscripciones, se consignarán las causas que originaron la determinación suspensiva o denegatoria.

El artículo 44 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal determina los datos que deben contenerse en las anotaciones que conforme a la ley deban practicarse, relativas a fianzas y contra fianzas:

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal también se indica que las anotaciones previstas en la fracción VII del artículo 3043 del Código Civil, se practicarán conforme al texto del Decreto expropiatorio, de ocupación temporal o de declaración de limitación de dominio, publicado en el Diario Oficial de la Federación y servirá para darle publicidad a la afectación que produce el mismo.

En el artículo 46 se prescribe el contenido de asientos de las resoluciones judiciales en materia de amparo, que ordenen la suspensión provisional o definitiva:

Fortaleciendo la seguridad jurídica, los asientos y sus cancelaciones se practicarán en la parte correspondiente del folio.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal prevé que los asientos se correlacionarán mediante numeración ordinal progresiva y se practicarán sin borraduras, testaciones o alteraciones. Cuando se advierta alguna equivocación, antes de firmarse un asiento se procederá a su enmienda mediante un nuevo asiento, haciéndose mención de la que cancela.

Salvo los casos de inmatriculación a que se refiere el Capítulo VII del Título Tercero del presente Reglamento, todo documento asentable hará referencia expresa a los antecedentes registrales, relacionando la última inscripción relativa al bien o derecho de que se trate y las demás que fueren necesarias para establecer una exacta correlación entre los contenidos del documento y los del folio respectivo.

El registro debe ser inmediato. El Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal ordena que inmediatamente después a la la práctica de un asiento, se anotará al calce del documento que lo motivó, el número ordinal del folio correspondiente y la parte del mismo en que el asiento se haya efectuado, así como la fecha de este último y el número que le corresponda según su clase. La nota correspondiente será firmada por el registrador y se le imprimirá el sello del Registro

En el supuesto de que un mismo título se refiera a diversas fincas o actos, y proceda la denegación del registro sólo en relación con alguno o algunos de ellos, los demás podrán asentarse a solicitud del interesado, haciendo referencia expresa a los que queden excluidos y a los motivos de ello en la nota a que se refiere el artículo anterior.

La participación de los registradores, como el elemento sensible del registro es imprescindible. Los asientos no surtirán efectos mientras no estén firmados por el registrador, en este caso la firma podrá exigirse por quien presente el título respectivo con la nota de haber sido registrado.

Si la firma omitida fuera la del registrador que hubiese cesado en el ejercicio de su cargo, podrá firmar el asiento respectivo el registrador en funciones, siempre que, dadas las circunstancias del caso, con vista del título inscrito y, si fuera preciso, de los demás que estén relacionados, estime que dicho asiento se practicó correctamente.

En caso contrario, se entenderá que existe error de concepto y se estará a lo dispuesto por los artículos 3026 del Código Civil y 75 de este Reglamento.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal prevé la participación de representantes, mas cuándo sea éste el caso se hará constar en el asiento la comprobación de la personalidad, de tal manera que pueda apreciarse por terceros si esa representación fue bastante para la validez del acto asentado.

El registro inmobiliario.

Este apartado corresponde al Capítulo II, del Título Tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

La finca es la unidad básica registral. El registro de la propiedad inmueble se llevará en un Folio Real, para cada finca. Para los efectos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se considera como una sola finca: La perteneciente a una sola persona comprendida dentro de unos mismos linderos; la perteneciente a varias personas en copropiedad; la edificada, que teniendo dos o más vías de acceso se identifique con números o letras diferentes, pero constituya en su interior una unidad continua, y la edificada que, perteneciendo a un mismo dueño, tenga entradas diferentes para dar acceso a los departamentos altos y bajos.

En el artículo 56 se indica lo que no se considerará un finca: Las contiguas que, en virtud de diversas adquisiciones, llegaren a pertenecer al mismo dueño, si cada una tiene su propio Folio Real, y las sujetas a régimen de propiedad en condominio.”

El artículo 57 previene que cuando se divida una finca, se asentarán como fincas nuevas la parte o partes resultantes asignándoles a cada una un folio.

En el artículo 58 se desarrolla el procedimiento de cambio en el área de una finca:

Quando se fusionen dos o más fincas para formar una nueva, se procederá a cancelar los asientos originales conservándose en el Registro Público como antecedentes y se harán nuevos folios para las fincas resultantes.

A los nuevos folios se trasladarán los asientos vigentes.

En los folios de las fincas modificadas por fusión o división, se harán constar las variantes producidas y el número de los nuevos folios que resultaren.

El artículo 59 prevé que, cuando exista discrepancia entre el bien materia de inscripción con sus antecedentes registrales, podrá acreditarse su identidad con documentos oficiales idóneos, siempre y cuando la superficie no se

incremente. En caso contrario, procederá la inscripción mediante orden judicial, previo pago de las contribuciones correspondientes.

El Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal indica que no se entenderá que existe discrepancia cuando, identificado el inmueble en el documento correspondiente según sus antecedentes registrales, se haga mención adicional de los cambios de nomenclatura, denominación del fraccionamiento o colonia, así como la Delegación del Departamento, por haberse modificado sus límites.

El artículo 60 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal dice que los actos contenidos en los títulos o documentos a que se refiere el artículo 3042 del Código Civil, se inscribirán en la parte primera del folio, excepción hecha de aquellos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca y demás derechos reales distintos del de propiedad, a los cuales está destinada la segunda parte del folio.

Los actos destinados a ocupar la parte primera del folio están determinados en el artículo 61 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal: Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias; las ventas con reserva de dominio a que se refiere el artículo 2312 del Código Civil, haciendo referencia expresa al pacto de reserva; el cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores, y los fideicomisos en los que el fideicomitente no se reserve expresamente la propiedad del bien fideicomitado.

Los actos destinados a ocupar la parte segunda del folio están determinados en el artículo 62 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal:

Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento con las prevenciones que establece el Código Civil; los

fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve expresamente la propiedad del inmueble fideicomitado; la prenda de frutos pendientes y la de títulos inscritos en el Registro Público, en los términos de los artículos 2857 y 2861 del Código Civil; el nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos 2921 a 2923 del Código Civil; la constitución del patrimonio de la familia, y las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Atento de la exactitud de las inscripciones sobre fincas, el Legislador previene que se observará lo dispuesto por el artículo 3061 del Código Civil.

El artículo 64 indica que solo se inscribirán los documentos en que se transmitan, modifiquen o graven los bienes que integren el acervo hereditario, si previamente o a la vez se registra el testamento o en el caso del intestado, el auto declaratorio de herederos y el nombramiento del albacea definitivo. Este requisito no será exigido cuando la anotación de su gravamen sea ordenado expresamente por autoridad judicial o administrativa.

El artículo 65 faculta al titular registral de un predio para solicitar el asiento de lo que en él se edifique.

El registro mobiliario.

Este tema corresponde al contenido del Capítulo III, del título tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal. Conforme al artículo 66 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en los folios del Registro Mobiliario se asentarán las operaciones a que se refieren los artículos 2310, 2312, 2859 y 3069 del Código Civil³².

El registro de las personas morales.

³² Ver arriba

Este tema se desarrolla en el capítulo IV del título Tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal. En el artículo 72 se indica que las inscripciones de la constitución de fundaciones o asociaciones de beneficencia privada, además de los requisitos señalados en el artículo 3072 del Código Civil, contendrán la resolución aprobatoria de su constitución conforme a lo dispuesto por la Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal.

El artículo 73 prescribe que, para los casos no previstos en este Capítulo, serán aplicables a los asientos a que el mismo se refiere, las demás disposiciones del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en lo que fueren compatibles.

La rectificación, reposición y cancelación de los asientos.

El título de este apartado corresponde al del Capítulo V, ubicado en el Título Tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El artículo 74 prevé que los errores materiales que se adviertan en los asientos de los diversos folios del Registro Público o en los índices, serán rectificadas con vista de los documentos respectivos, o de los protocolos, expedientes o archivos de donde procedan.

El contenido del artículo 74 también nos da seguridad jurídica, al hacer referencia a un sistema registral más amplio que el solo Registro.

Los errores de concepto en los asientos sólo se rectificarán conforme a lo previsto en el artículo 3026 del Código Civil y mediante la presentación del documento registrado, si este fuese correcto, o del que lo rectifique si el error se debiese a la redacción vaga, ambigua o inexacta del título registrado.

El artículo 76 indica que se considera error material, además de los casos que señala el artículo 3024 del Código Civil, la práctica de un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo. En este caso, la

rectificación procede de oficio y se realizará cancelando el asiento erróneo y trasladándolo al lugar que deba ocupar.

La idea de sistema se hace presente, cuando se ordena en el artículo 77 que rectificando el asiento, se rectificarán todos los que estén relacionado se incurran en el mismo error.

La Seguridad Jurídica, materializada en el procedimiento disciplinario tiene cabida en el artículo 78 que prescribe:

Si el registrador se rehusare a practicar alguna rectificación por considerar que no existen los elementos suficientes para proceder a ella, turnará de oficio el asunto al área jurídica para que determine lo procedente.

El artículo 79 indica la procedencia de la reposición de los asientos registrales, cuando por su destrucción o mutilación se haga imposible establecer el tracto sucesivo entre los efectuados y otros posteriores, mas la reposición se hará sólo con vista de los documentos que dieron origen a los asientos y por solicitud de la parte interesada o por orden judicial.

El procedimiento indica que, dados los supuestos indicados, con vista de los informes rendidos por las áreas responsables, se levantará acta circunstanciada y en su caso, se procederá a la reposición solicitada.

Para fortalecer la seguridad jurídica de los asientos, el artículo 80. indica que los folios en que consten los asientos repuestos deberán ostentar el sello de reposición, mas debemos tener en consideración que toda impresión en una foja de papel puede ser objeto de manipulación y alteración. La seguridad jurídica se vería mejorada exponencialmente con el uso de la tecnología digital.

Fortaleciendo la seguridad jurídica, el artículo 81 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal indica que las cancelaciones de cualquier asiento, se practicarán haciendo referencia a la causa que las motivó, mas para cancelar derechos temporales o vitalicios, bastará la declaración de voluntad del interesado que acredite el cumplimiento del

plazo o el fallecimiento del titular o cualquier otra forma de extinción que pueda comprobarse sin necesidad de resolución judicial.

En el artículo 83 se comenta el caso de las cédulas hipotecarias y la procedencia de la cancelación a petición de parte, cuando se cancele la hipoteca que las originó.

El artículo 84. indica que las anotaciones preventivas se cancelarán cuando así lo ordene la autoridad competente por sentencia firme y en los términos de esta, y II.- De oficio o a petición de parte, cuando caduque o se realice la inscripción definitiva.

El artículo 85 En los casos a que se refiere el capítulo que tiene por tema el Registro mobiliario, los asientos podrán cancelarse por consentimiento del vendedor o acreedor, por resolución judicial o a solicitud del deudor, siempre que éste acredite fehacientemente el cumplimiento de sus obligaciones.

El artículo 86 indica que las inscripciones relativas a venta de bienes muebles, con reserva de propiedad o condición resolutoria, caducarán a los tres años contados desde la fecha en que debió efectuarse el último pago salvo que el vendedor hubiera solicitado prórroga de la inscripción por otros dos años, una o más veces.

También en el artículo en comento, se indica que la caducidad a que se refiere este artículo operará por el simple transcurso del tiempo y el registrador podrá cancelar la inscripción de oficio a petición de parte o de terceros.

En el artículo 87 se indica que las notas de presentación se cancelarán mediante anotación que exprese su causa.

La publicidad, las notificaciones y los términos.

El título de este apartado corresponde al del Capítulo VI, ubicado en el Título Tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El capítulo inicia con la declaración de que los asientos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal son Públicos, anotada en el artículo 88. La declaración responde al Espíritu del Legislador, cuya declaración fortalece la Seguridad Jurídica de los usuarios, habitantes del Registro Público de la Propiedad.

En el artículo 90 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, el Legislador indica que se expedirá, previa solicitud, información certificada, completa o en lo conducente, de los asientos que obren en el Registro Público.

En teoría, conforme al Derecho Romano, no existe propiedad sin dueño. Luego entonces, toda propiedad tiene un dueño cierto. No obstante, la el mundo factual no obedece esta teoría y existe la posibilidad de encontrar un inmueble sin registro (el artículo 90 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal utiliza el término “asientos”). Esta posibilidad está prevista en el texto del artículo 90 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal:

También podrán expedirse certificaciones de existencia o de inexistencia de asientos de cualquier clase.

El artículo 91 indica que al solicitarse un certificado de los asientos de una o más fincas, se expresará el tiempo que deba abarcar la certificación y en ésta se harán constar todos los asientos no cancelados que aparezcan durante el lapso solicitado. En la práctica, el la pretensión del Legislador no se verifica porque el tiempo que determina el personal del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal es excesivo y, en ocasiones poco cierto.

El artículo 92 indica cómo deben hacerse las certificaciones sobre existencia de gravámenes o de cualquier otro asiento, al prescribir que se harán con vista de todos los antecedentes por el término solicitado.

El artículo 93 denota parcialidad en las certificaciones que se soliciten para hacer constar la existencia de asientos en el Registro Público, en razón de que

sólo se hará mención de los cancelados cuando así se solicite expresamente. La población, que solicita una certificación *lato sensu* (sentido lato) tiene acceso limitado a esta información y, en ocasiones, no es debidamente asesorada por un perito en la materia (quien, en teoría sí tiene conocimiento del proceso para obtener una certificación en *stricto sensu* (sentido estricto), recibe una información parcial. Este fenómeno dilapida la función que debería tener el Registro Público de la Propiedad: la Seguridad Jurídica; y la seguridad jurídica necesariamente debe estar cimentada en la verdad completa, no una versión parcial (como sucede para los usuarios del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal que no solicitan que se haga constar la existencia de asientos cancelados).

El artículo 94 prevé el supuesto de que las solicitudes de los interesados o los mandamientos de autoridad no expresen con claridad o precisión la especie de certificación que se trata de obtener, los bienes, personas o periodos a que debe referirse y, en su caso, los datos del asiento sobre cuyos contenidos debe versar el certificado. Para este supuesto, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal indica que se suspenderá el trámite de las solicitudes o requerimientos referidos, notificándolo por medio de la sección de la Gaceta relativa al boletín registral y a las autoridades por oficio a fin de que produzcan las aclaraciones que el caso requiera. En este caso, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se descarga de la responsabilidad que le ha encomendado el Legislador y la población del Distrito Federal, limitándose a la sola publicación de la resolución en la Gaceta relativa al boletín registral y a las autoridades por oficio. Es de subrayarse que en la lista de notificados no aparece el Gobernado, el usuario del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, quien en teoría es el interesado principal. Para responder al Espíritu del Legislador y a las necesidades de los usuarios del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, las autoridades del Registro deberían dar un mejor seguimiento a las solicitudes

de los usuarios con el fin de dar una mejor asesoría y una mejor expectativa de Seguridad a los negocios en los que intervenga el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El artículo 95 indica que cuando los certificados que se soliciten del Registro Público se refieran a una sola finca o derecho inscrito, se expedirán a más tardar el tercer día de aquel en que se haya presentado la solicitud. En los demás casos, el plazo para la expedición no podrá exceder de cinco días hábiles. La realidad, la falta de seguridad jurídica en los tiempos y procedimientos, contrasta de manera dramática con los periodos establecidos en el artículo en comento.

El artículo 96 indica el caso en que las certificaciones no concuerden con los asientos a que se refieren. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal asume una posición estática porque en el supuesto del 96 se estará al texto de los asientos del Registro Público de la Propiedad, quedando a salvo la acción del perjudicado por las certificaciones que no concuerden con los asientos, para exigir la responsabilidad correspondiente conforme a lo dispuesto por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables. Reiteramos el comentario al artículo previo: Es necesario que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal le de un mejor seguimiento a los procedimientos de los usuarios para ejercer de una manera más efectiva su función: la Seguridad Jurídica.

El artículo 98 indica que los informes a las autoridades se harán mediante oficio. Respecto del resto de las notificaciones, “Las notificaciones que procedan conforme a este Reglamento...” se harán a través de la sección de la Gaceta, destinada al boletín registral. En el Derecho Civil debe privar la igualdad de las partes; pero, cuando el Estado Mexicano (en este caso, el Gobierno del Distrito Federal) es parte, la máxima prevista para el Derecho Civil en el procedimiento de notificación en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se rompe. A una parte, el Distrito Federal se le

notifica mediante oficio, mientras que la notificación al usuario se limita a la impersonal Gaceta Oficial.

En el artículo 99 se establecen los elementos que deben expresar las notificaciones contenidas en la sección de la Gaceta relativa al boletín registral.

El artículo 100 prescribe para los funcionarios del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal la obligación diaria de colocar varios ejemplares de la sección de la Gaceta relativa al boletín registral a la vista del público en los lugares que la Dirección General determine y permanecerán por espacio de quince días hábiles a partir de su fecha. El contenido de este artículo ha sido superado por la realidad, en razón de que actualmente este tipo de notificaciones se publican también en la Red Internacional (Internet).

El artículo 101 parte de permisivas desfasadas de la realidad al prevenir que independientemente de lo establecido en el artículo 100, se conservarán una o varias colecciones de boletines. Los boletines y los documentos en general no representan en sí mismos información alguna. Es la impresión, como herramienta para contener la escritura y ésta como medio de contener la información, la que pretende preservarse. Desde que el ser humano abandonó el papiro, lo ordinario es la preservación de la información en papeles escritos; pero, como el papiro, el papel pierde gradualmente el monopolio en la conservación de información. La información electrónica, encriptada a través de protocolos de seguridad específicos dan una seguridad infinitamente superior a las impresiones. Además de la vulnerabilidad de las fojas (manifestada en la realidad a través de innumerables libros en resguardo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal) la tradicional forma de imprimir en hojas en nuestros días, producidas a partir del consumo de vegetales, resulta irresponsable.

En el artículo 102 se determina que los términos previstos en este Reglamento, salvo disposiciones en contrario, se contarán por días hábiles y comenzarán a correr al día siguiente al de la publicación de la notificación o

desde aquel en que se extienda la constancia de recibo si se trata de notificaciones por oficio.

El artículo 103 comenta el supuesto de suspensión o denegación del servicio y previene que si los interesados se allanan a los resultados de la calificación expresados por conducto del área jurídica, se pondrán los documentos a disposición del solicitante.

En el artículo 104 se prevé que en caso del artículo 103 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal y si a juicio del área jurídica sólo procede la suspensión del servicio, por ser subsanables los defectos que la motivaron, el asiento y nota de presentación seguirán surtiendo sus efectos por el término de diez días hábiles a partir de aquel en que el documento haya sido puesto a disposición del interesado.

En el artículo 104 también se establece que a falta de algún documento accesorio o complementario, sin que el principal salga del Registro Público, podrá suplirse la omisión, siempre que esto ocurra durante el término señalado, salvo lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

En el cuerpo del 104, el Legislador previene que si el documento irregular requiere de su retiro para su enmienda, una vez corregido y reintegrado en tiempo, se continuará su trámite, conservando la fecha y número de su presentación primera. De manera contraria, si vencido el plazo mencionado, el documento no fuese reintegrado al Registro Público, la nota de presentación será cancelada.

El artículo 105 prescribe que si el área jurídica revoca o modifica la determinación del registrador en sentido favorable a las pretensiones del interesado, se ordenará la inmediata reposición del procedimiento registral sin perjuicio del derecho de prelación adquirido.

La inmatriculación.

El legislador, en el artículo 106 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, comenta que en el procedimiento de inmatriculación de inmuebles establecido en los artículos 3046 al 3058 del Código Civil, se observarán además, las disposiciones de los artículos 106 a 113 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal. Comentamos su contenido en las líneas siguientes:

En el artículo 107 se determina que para la expedición del certificado de no inscripción al que se refiere el artículo 3046 del Código Civil, el interesado deberá presentar una solicitud que contenga los siguientes datos y documentos: Nombre y domicilio del solicitante; Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate; Denominación del predio en caso de que la tenga; Plano catastral expedido por el Departamento o, en su defecto, plano autorizado por profesionista legalmente acreditado, y en su caso, la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trate.

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

En el artículo 109, el Legislador establece que una vez recibida la solicitud debidamente integrada, el Director General dispondrá de cinco días hábiles para iniciar la búsqueda de los antecedentes registrales y, de considerarlo pertinente, solicitar a las autoridades administrativas competentes la información respectiva.

En el artículo 110, el Legislador determina que una vez recabados los datos y la información necesaria, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, dentro de los diez días hábiles siguientes deberá expedir el certificado de no inscripción.

El artículo 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal comanda al Director General que ordene la cancelación de la anotación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3054 del Código Civil, cuando el solicitante de la inmatriculación acredite ante el Registro Público que el opositor ha dejado de promover en el juicio correspondiente durante un lapso de 6 meses.

En el artículo 112, el Legislador establece que para los efectos del artículo 3055 del Código Civil que el interesado deberá acreditar fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble mediante la declaración de dos testigos vecinos del lugar donde se encuentre ubicado el propio inmueble, debiendo el Director General cerciorarse que no exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

El artículo 113 previene que la resolución del Director General que deniegue la inmatriculación administrativa, podrá ser impugnada ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, si no hubiere mediado oposición de tercero.

El recurso de inconformidad.

El título de este apartado corresponde al del Capítulo VIII, ubicado en el Título Tercero del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El artículo 114 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal indica que procede el recurso de inconformidad contra las resoluciones del Registro Público que suspendan o denieguen el servicio registral.

El Legislador determina en el artículo 115 Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal que si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denegatoria del registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará entrada al recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director General en la forma y términos previstos por el artículo siguiente y ordenará, a instancia del recurrente, que se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043 fracción V del Código Civil, todo lo cual se publicará en la sección de la Gaceta, relativa al boletín registral.

En el artículo 116 Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, el Legislador comanda que el Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación a que se refiere el artículo anterior. El Director General resolverá el recurso dando por terminada la instancia.

En el supuesto de que la resolución del Director General fuese favorable al recurrente, conforme al artículo 117 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, se notificará de ello al registrador que calificó el documento y se le remitirá éste para su inscripción. En caso contrario, el documento será puesto a disposición del notificante, previa la cancelación de la nota de presentación por el área jurídica.

Conforme al artículo 118, el mismo procedimiento se seguirá en lo sustancial, cuando los interesados objeten la cotización de los derechos de registro o cuando el registrador rehuse practicar la rectificación de algún asiento por considerarla infundada.



“El gobierno tuvo su origen en el propósito de encontrar una forma de asociación que defienda y proteja la persona y la propiedad de cada cual con la fuerza común de todos”.

Jean Jacques Rousseau (1712-1778) Filósofo francés.

Capítulo III.

El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, es la Institución a la cual le corresponde otorgar seguridad jurídica a través de la publicidad registral de los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con la finalidad de facilitar el tráfico jurídico mediante un procedimiento legal, cuyo objetivo es la seguridad jurídica. Ésta Unidad Administrativa resguarda y conserva la información de los inmuebles ubicados en el Distrito Federal, siempre y cuando no sean de propiedad federal, ejidal o comunal; y de las sociedades y asociaciones con domicilio social en esta Ciudad.

1. Historia

Antecedentes Nacionales

El régimen de la tenencia de la tierra en el derecho azteca tuvo un carácter público.

La tarea primordial del *tlacuilo* era dejar constancia de todo tipo de acontecimiento por medio de signos ideográficos y pinturas.

Durante la etapa de aculturación y colonización el oficio de escribano era específico de los españoles peninsulares.

La función del escribano fedatario era asentar por escrito la fundación de las ciudades, la creación de instituciones, los asuntos tratados en los cabildos.

El Registro Público de la Propiedad surge como una finalidad administrativa., surge con la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes de los bienes,

El registro surgió como un medio de seguridad en el tráfico jurídico y esa finalidad la logra mediante la atribución de efectos a los asientos registrales relativos a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

Su nombre surge de las inscripciones en los libros del registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos.

Antecedentes del Sistema Registral Mexicano.

1539	Las Cortes de Toledo propusieron a Don Carlos I la organización de un Registro de Censos, Tributos e Imposiciones.
1617	El Consejo de Indias, impone a los escribanos, una obligación registral que indica: "En los títulos de registros de censos que se despachen, se diga que los escribanos tomen la razón y registren todos los censos que se otorgaren desde el día de la data del título y no de los que se hubieren otorgado antes"
1768	Se dictó el documento "La instrucción de los señores fiscales", que contiene conceptos registrales y notariales tales como lo es el estudio de los oficios de hipotecas y la escribanía en México.
1784	La Audiencia en México aprobó "Las instrucciones de señores fiscales de hacienda aplicables a la Nueva España".
1853	Se expidió la Ley y Arancel sobre el Oficio de Hipotecas lo que regulaba la venta del oficio hipotecario.
1861	Se aprobó un ordenamiento especial e independiente del Código Civil denominado "Ley Hipotecaria".
1867	El presidente Benito Juárez expide la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal, siendo esta ley la que sienta las bases de lo que hoy conocemos como: Oficio del Registro Público.
1868	Se expide el Código Civil del Estado de Veracruz cuyo Título XXI denominado Del Registro Público de la Propiedad estuvo integrado por 9 capítulos.
1870	Después de la restauración de la República, se aprueba el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California.
1871	El Ministerio de Justicia e Instrucción Pública expidió el Reglamento del Título XXIII del Código Civil del Distrito Federal y de la California, con ordenanza de instalación de la oficina denominada Registro Público de la Propiedad.
1884	El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California dispuso, que un

	reglamento especial establecería "los derechos y obligaciones de los registradores, así como las fórmulas y demás circunstancias con que debe extenderse el registro".
1917	Venustiano Carranza introdujo reformas al Código Civil en materia registral.
1921	Se expidió un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad.
1928	Fue redactado un proyecto de Código Civil, mismo que una vez aprobado entró en vigor el 1° de octubre de 1932.
1940	Fue expedido un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, redactado por una comisión presidida por Don Manuel Borja Soriano.
1952	Un nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal fue publicado en el Diario Oficial de la Federación aunque nunca entró en vigor.
1973	Fue reformado el artículo 3018 del Código Civil (actual 3016), regulándose lo que se conoce como Aviso Preventivo.
1979	Las reformas al Código Civil abrogaron todo el título relativo al Registro Público de la Propiedad, en virtud de las cuales se estableció el Folio Real en sustitución del anacrónico sistema de libros, a fin de conocer en un solo documento toda la situación del inmueble, al depósito de los testamentos ológrafos, al Archivo de Notarías, y al procedimiento de inmatriculación administrativa.
1988	Fue reformado el Código Civil en lo se refiere a los requisitos para que los documentos privados sean inscritos en el Registro Público de la Propiedad.
1988	Se expide el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 6 de agosto de 1988, consta de 118 artículos distribuidos en tres títulos.
2009	El actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal del 12 de noviembre de 2009, con 114 artículos distribuidos en cuatro títulos: "Disposiciones Generales", "Del Sistema Registral", "Del Procedimiento Registral", "De la Responsabilidad del Personal del Registro Público".

33

2. Trámites y Servicios.

Relacionados con la inscripción de propiedades, cancelación de gravámenes y embargos; inscripción de sociedades mercantiles, personas morales y bienes muebles, entre otros.

³³ Versión electrónica disponible en el vínculo: <http://goo.gl/HI4Nc>. Consultado en agosto de 2011.

Para la recepción de solicitudes de entrada y trámite, la Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión.³⁴

Información de Folios y Antecedentes de libro, en Custodia.

La Dirección jurídica revisa dentro del acervo que se encuentra en custodia, los motivos de resguardo del antecedente de libro o del folio e informa al solicitante cuáles son esos motivos. Dirigido al Público en general y fedatarios públicos para dar certeza jurídica de que el antecedente registral que solicita no está en litigio o que su situación sea irregular. Los requisitos son: Solicitud debidamente firmada por el solicitante donde consten claramente los datos del antecedente registral cuya información se solicita. El tiempo de respuesta es de tres semanas, pudiendo ampliarse en caso de que el antecedente sea de libros. Debe gestionarse ante la Dirección jurídica. No causa costo si solo es consulta. El fundamento jurídico administrativo es: Artículo 9, fracción VII, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjsl@df.gob.mx

³⁴ Versión electrónica disponible en el vínculo: <http://goo.gl/eCnT9>. Consultado en agosto de 2011.

Liberación de Folios y Antecedentes de libro, en custodia.

Podrá solicitar la liberación del folio o antecedente de libro en custodia; la persona que acredite tener interés jurídico en los actos inscritos en dicho documento, por ser propietario, representante del mismo o parte en algún juicio donde se encuentre en litigio el inmueble descrito en el antecedente correspondiente. Dirigido a la persona con interés jurídico acreditado, su representante o el que sea parte en el litigio del bien materia de la solicitud. El beneficio para el usuario es liberar de la custodia el bien de que se trate e integrarlo al tránsito registral. Los requisitos son: Solicitud debidamente firmada por el solicitante donde consten claramente los datos del antecedente registral cuya información se solicita. Presentación del original del documento con el que acredite dicha condición, así como aquellos documentos que se encuentren registrados y que sean necesarios para establecer la exactitud y validez de los documentos en resguardo. El tiempo de respuesta es indeterminado dependiendo de las características de los documentos en custodia y la investigación que se lleve a cabo. No causa pago de derechos. El fundamento jurídico administrativo es el siguiente: Artículo 9, fracción VII, del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente:

oipecj@df.gob.mx. En caso de no contar con el testimonio original podrá presentar copia certificada por el Archivo General de Notarías.

Anotación de la patente de Notario.

Cuando el Notario ingresa la solicitud de anotación de su patente, sello, firma y rúbrica, con el objeto de dar certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado, debe tramitarla por Escrito Con pago de Derechos, Original de la Patente por duplicado, Original del Oficio de la Secretaria de Economía donde se especifican las características del sello. El servicio se presta en 5 días hábiles. Los fundamentos se encuentran en los Artículos: 62, 64, 67 y 69 de la Ley del Notariado del Distrito Federal. El usuario, ante la negativa o falta de respuesta, tiene derecho a acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oipecj@df.gob.mx. El único autorizado para estampar la firma, sello y rúbrica es el Notario. Debe entregar copia de identificación oficial. Se registra en el libro de Notarios y se le entregan las patentes certificadas.

Transmisiones de Propiedad

Es el trámite mediante el cual los interesados solicitan la inscripción de actos jurídicos mediante los cuales se transmite la propiedad del inmueble. La población objetivo es el interesado acreditado o su representante y fedatarios públicos para obtener certeza y seguridad jurídica en la transmisión de la

propiedad que solicita. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite por triplicado, debidamente requisitada acompañada de lo siguiente: A.- Instrumento Público o Privado ratificado ante Autoridad Judicial o Administrativa. Documentos que deberán anexarse: 1.- Certificado de Existencia Inexistencia de Gravámenes, Limitaciones de Dominio y Anotaciones Preventivas. 2.- Certificado de Zonificación.- 3.- Avalúo. 4.- Declaración del pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI). 5.- Declaración del pago del Impuesto sobre la Renta (ISR). 6.- La presentación de la relación de las declaraciones y comprobantes de pago relativas al impuesto predial y derechos por el suministro de agua. 7.- La exhibición del pago de derechos correspondientes por cada trámite. 8.- En su caso, Constancia de Promotor de Vivienda emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y/o Acuerdo por el que se otorgan Facilidades Administrativas para la Vivienda y/o Acreditar la participación dentro de la Jornada Notarial. B.- Actuaciones o Resoluciones Judiciales o Administrativas (deberán presentarse oficio y actuaciones por duplicado). El plazo para la prestación del servicio o tiempo de respuesta es el siguiente: 5 a 30 días hábiles. Debe gestionarse ante la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio (Subdirección de Proceso Inmobiliario). Dirección de Inmuebles Públicos y Registro de Programas. Fundamento jurídico: artículo 3001 del Código Civil para el D.F., y Artículos 1, 17, 18, 19, 34, 35, 53 al 55, 90, 91 y 105 del Reglamento del RPP del D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La

ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oi_p_cjsl@df.gob.mx. Los requisitos 1 y 2 no aplican al Programa INVI causahabiente de los extintos programas FIVIDESU y FICAPRO. Los requisitos 1, 2, 3, 4, 6, 8 no aplican a los Programas CORETT y DGRT.

Inscripción de Gravámenes

Es el trámite mediante el cual los interesados solicitan la inscripción de actos jurídicos mediante los cuales se grava o limita el dominio del inmueble. Corresponde al interesado o su representante y los fedatarios públicos, para obtener certeza y seguridad jurídica en gravar el inmueble que solicita. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite por triplicado, debidamente requisitada acompañada de lo siguiente: A.- Instrumento Público o Privado ratificado ante Autoridad Judicial o Administrativa. Documentos que deberán anexarse: 1.- Certificado de Existencia Inexistencia de Gravámenes, Limitaciones de Dominio y Anotaciones Preventivas. 2.- La declaración del pago de derechos correspondientes por cada trámite. B. Actuaciones o Resoluciones Judiciales o Administrativas (deberán presentarse oficio y actuaciones por duplicado). Existe un tiempo de respuesta: 5 a 30 días hábiles. Se gestiona en la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio (Subdirección de Proceso Inmobiliario), Dirección de Inmuebles Públicos y Registro de Programas. Los fundamentos son: artículo 3001 del Código Civil para el D.F., y Artículos 1, 17, 18, 19, 34, 35, 53 al 55, 90, 91 y 105 del Reglamento del RPPyCDF. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de

responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oi_p_cjsl@df.gob.mx. El requisito 1 no aplica al Programa INVI causahabiente de los extintos programas FIVIDESU y FICAPRO

Cancelaciones

Es el trámite mediante el cual los interesados solicitan la cancelación de asientos, derechos temporales o vitalicios. Pueden promoverlo el interesado o su representante y fedatarios públicos. Para obtener la liberación del o los Derechos consignados en el asiento solicitado. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite por triplicado, debidamente requisitada acompañada de lo siguiente: A.- Instrumento Público o Privado ratificado ante Autoridad Judicial o Administrativa. B.- Actuaciones o Resoluciones Judiciales o Administrativas (deberán presentarse oficio y actuaciones por duplicado). El Tiempo de respuesta es de 5 a 30 días hábiles. Debe gestionarse ante la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio (Subdirección de Proceso Inmobiliario), Dirección de Inmuebles Públicos y Registro de Programas. Los fundamentos jurídicos administrativos son: Artículo 3001, 3028, 3029 del Código Civil para el D.F. Artículos 1, 17, 18, 19, 34, 35, 53 al 55, 84, 90, 91 y 105 del Reglamento del RPP del D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito

Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente:
oi_p_cjsl@df.gob.mx

Registro de Corredor Público.

Cuando el Corredor Público ingresa la solicitud de anotación de su habilitación, sello, firma y rúbrica. Lo tramitan los Corredores Públicos para obtener certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: Por Escrito. Con pago de Derechos. Original del Título de Habilitación. Original del Oficio de la Secretaria de Economía donde se especifican las características del sello. Se tiene un tiempo de respuesta de 5 días hábiles. Debe tramitarse ante la Dirección Jurídica. Los fundamentos son: Art. 212 Fracciones II y III Código Fiscal DF , Artículos 12 fracción III de la ley de Correduría Pública y 19 de su Reglamento. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oi_p_cjsl@df.gob.mx. El único autorizado para estampar la firma, sello y rúbrica es el Corredor. Debe entregar copia de identificación oficial. Se registra en el libro de Notarios y se le entregan las patentes certificadas

Inscripción de Actas Constitutivas de las Sociedades mercantiles, Civiles o Asociaciones.

Se trata de un servicio que proporciona el Registro Público de Comercio para dar publicidad y certeza jurídica al nacimiento de una nueva Sociedad Mercantil, Civil o Asociación. Lo tramita el interesado o su representante y fedatarios públicos para obtener certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: SIGER-FEDANET y RIE. 1.- Envío de la forma precodificada, debidamente requisitada y firmada electrónicamente. 2.- Línea de captura pagada. SIGER ENTREGA FÍSICA (VENTANILLA). 1.- Entrega física y electrónica del documento, en las instalaciones del RPPyC (1er Piso Ventanilla COMERCIO-SIGER). 2.- Línea de captura pagada. Los plazos para la prestación del servicio o tiempo de respuesta son: SIGER-RIE, Inmediata; SIGER-FEDANET, 2 días; SIGER ENTREGA FÍSICA (VENTANILLA), 5 días. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio. (Subdirección de Comercio y Organizaciones. Civiles. Jefaturas de Unidad A y B). Los fundamentos jurídicos son: Artículos 17, 18, 21 Frac. V del Código de Comercio. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjsl@df.gob.mx

Lotificación, Relotificación, Adición a la Lotificación, Fusión y Subdivisión

Es el Trámite mediante el cual los interesados solicitan la inscripción del acto jurídico por medio del cual se fracciona, divide un predio, o bien se une en un solo predio dos o más terrenos colindantes, corresponde tramitarlo al Interesado o su representante y fedatarios públicos para obtener certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite por triplicado, debidamente requisitada acompañada de lo siguiente: A.- Instrumento Público o Privado ratificado ante Autoridad Judicial o Administrativa. Documentos que deberán anexarse: 1.- Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas. 2.- Certificado de Zonificación. 3.- Oficios o cartas de Autoridad Administrativa, memorias descriptivas y planos correspondientes. 4.- Constancia de Promotor de Vivienda emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda /o Acuerdo por el que se otorgan Facilidades Administrativas para la Vivienda. 5.- La Declaración del pago de Derechos correspondiente. B. Actuaciones o Resoluciones Judiciales o Administrativas (deberán presentarse oficio y actuaciones por duplicado). El tiempo de respuesta: 15 a 45 días hábiles. Se gestiona ante la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio, Subdirección de Proceso Inmobiliario). Dirección de Inmuebles

Públicos y Registro de Programas, Los fundamentos jurídicos son: Artículo 3001 del Código Civil para el D.F. Artículos 1, 17, 18, 19, 34, 35, 53 al 55, 90, 91; 105 del Reglamento del RPP del D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría

Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oi_p_cjsl@df.gob.mx. Los requisitos 1, 2, no aplican a los Programas CORETT y DGRT

Constitución de Condominio

Es el trámite mediante el cual los interesados solicitan la inscripción de la Constitución de Propiedad en condominio y lo promueven los interesados o sus representantes y fedatarios públicos, con el objeto de obtener certeza y seguridad jurídica en la inscripción de la constitutiva que solicita. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite por triplicado, debidamente requisitada acompañada de lo siguiente: A.- Instrumento Público o Privado ratificado ante Autoridad Judicial o Administrativa. Documentos que deberán anexarse: 1) Certificado de existencia o inexistencia de Gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas. 2) Certificado de Zonificación. 3) Tabla de valores e indivisos, descripción general y de cada unidad privativa, Reglamento, licencia de construcción, o bien constancia de regularización de construcciones. 4) Constancia de Promotor de Vivienda emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y/o Acuerdo por el que se otorgan Facilidades Administrativas para la Vivienda. 5) La Declaración del pago de derechos correspondientes. El plazo para la prestación del servicio o tiempo de respuesta es el siguiente: 15 a 45 días hábiles. Debe gestionarse ante la Dirección de Inmuebles Públicos y Registro de Programas. Los fundamentos son: Artículo 3001 del Código Civil para el D.F. Artículos 1, 17, 18, 19, 34, 35, 53 al 55, 90, 91; 105 del Reglamento del RPP del D.F. y 10 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o

Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oipl_cjisl@df.gob.mx. Los requisitos 1, 2 no aplican al Programa INVI causahabiente de los extintos programas FIVIDESU y FICAPRO.

Fideicomisos

Es el trámite mediante el cual los interesados solicitan la inscripción del contrato de fideicomiso. Dirigido a Interesado o su representante y fedatarios públicos para obtener certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite por triplicado, debidamente requisitada acompañada de lo siguiente: A. Instrumento Público Documentos que deberán anexarse: 1.- Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas. 2.- Certificado de Zonificación. 3.- Constancia de Promotor de Vivienda emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y/o Acuerdo por el que se otorgan Facilidades Administrativas para la Vivienda y/o Acreditar la participación dentro de la Jornada Notarial. 4.- Avalúo. 5.- Declaración del pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI). 6.- Declaración del pago del Impuesto sobre la Renta (ISR). 7.- La Declaración del pago de derechos correspondientes por cada trámite. 8.- La presentación de la relación de las declaraciones y comprobantes de pago relativas al impuesto predial y derechos por el suministro de agua. El tiempo de respuesta es 15 a 45 días hábiles. Se tramita en Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio. (Subdirección de Proceso Inmobiliario), Dirección de Inmuebles Públicos y Registro de Programas. Los fundamentos son: Artículo 3001 del Código Civil para el D.F. Artículos 1, 17, 18, 19, 34, 35, 53 al 55, 90,

91; 105 del Reglamento del RPP del D.F. y 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oiip_cjsl@df.gob.mx. Los requisitos 1 y 2 no aplican al Programa INVI causahabiente de los extintos programas FIVIDESU y FICAPRO.

Arrendamiento Financiero

Es el trámite mediante el cual los interesados solicitan la inscripción de actos jurídicos mediante los cuales se grava o limita el dominio del inmueble. Lo realiza el Interesado o su representante y fedatarios públicos para obtener Certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite por triplicado, debidamente requisitada acompañada de lo siguiente: A. Instrumento Público o Privado ratificado ante Autoridad Judicial o Administrativa. Documentos que deberán anexarse: 1.- Certificado de existencia o inexistencia de Gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas. 2.- La declaración del pago de derechos correspondientes por cada trámite. B. Actuaciones o Resoluciones Judiciales o Administrativas (deberán presentarse oficio y actuaciones por duplicado). Existe un tiempo de respuesta de 5 a 30 días hábiles. Se tramita ante la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio. Los fundamentos son: Artículo 3001 del Código Civil para el D.F. Artículos 1, 17, 18, 19, 34, 35, 53 al 55, 90, 91 y 105 del Reglamento del

RPP del D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjisl@df.gob.mx

Fianzas

Es el Trámite mediante el cual los interesados solicitan la inscripción de actos jurídicos mediante los cuales se grava o limita el dominio del inmueble. Lo puede tramitar el interesado o su representante y fedatarios públicos para obtener Certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: Se presenta por duplicado. Documentos que deberán anexarse: La declaración del pago de derechos correspondientes por cada trámite. El tiempo de respuesta es de 5 a 30 días hábiles. Debe gestionarse ante la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio, (Subdirección de Proceso Inmobiliario). Los fundamentos son: Artículos 1, 17, 18, 19, 34, 35, 53 al 55, 90, 91 y 105 del Reglamento del RPP del D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento

de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oiip_cjsl@df.gob.mx.

Inmuebles Públicos y Registro de Programas

Es la Calificación e inscripción de instrumentos en los que comparecen promotores de vivienda como son: INVI, INFONAVIT, DEMET, GEO. Como también organismos de regularización territorial como son: CORETT y D.G.R.T. Calificación e inscripción de oficios enviados por diversas instituciones en los que solicitan registrar: los decretos del gobierno federal y del D.F., donde se expropia, desincorpora o se asigna uso y destino. Se inscriben los recursos de revocación, excepción, reversión e improcedencias. Amparos en contra de ellos. Las compraventas del gobierno federal y local, como las donaciones (reglamentarias o gratuitas). Se desahogan trámites relativos a reposición, rectificación, traslados de inscripciones. Dirigido a Organismos Públicos y Privados para obtener certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: Solicitud de entrada y trámite debidamente requisitada, provista de la copia o copias necesarias, Pago por derechos de inscripción, mismo que puede hacerse mediante el sistema de Línea de captura o bien ante la Tesorería, por duplicado, o en su caso acreditar la exención del mismo. Testimonio de escritura o instrumento privado. Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes. Declaración del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles; Certificado de zonificación. Personalidad de los representantes. Relación a que se refiere el artículo 49. Del C.F del D.F., Solicitud de entrada y trámite debidamente requisitada, provista de la copia o copias necesarias, Pago por derechos de inscripción, mismo que puede hacerse mediante el sistema de Línea de captura o bien ante la Tesorería, por duplicado, o en su caso acreditar la exención del mismo. Testimonio de escritura o instrumento privado; Personalidad de los representantes. Certificado de

existencia o inexistencia de gravámenes. Solicitud de entrada y trámite debidamente requisitada, provista de la copia o copias necesarias, Pago por derechos de inscripción, mismo que puede hacerse mediante el sistema de Línea de captura o bien ante la Tesorería, por duplicado, o en su caso acreditar la exención del mismo. Testimonio de escritura o instrumento privado. Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes. Manifestación de construcción o constancia de regularización de construcción. Memorias descriptivas, juego de planos y reglamento. Tabla de valores e indivisos. Licencia de Fusión, Subdivisión o Relotificación en su caso. Solicitud de entrada y trámite debidamente requisitada, provista de la copia o copias necesarias, Pago por derechos de inscripción, mismo que puede hacerse mediante el sistema de Línea de captura o bien ante la Tesorería, por duplicado, o en su caso acreditar la exención del mismo. Oficio del juzgado por duplicado. Certificación de inscripción. Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes. Declaración del impuesto sobre la Renta por adquisición de inmueble. Solicitud de entrada y trámite debidamente requisitada, provista de la copia o copias necesarias, Pago por derechos de inscripción, mismo que puede hacerse mediante el sistema de Línea de captura o bien ante la Tesorería, por duplicado, o en su caso acreditar la exención del mismo. Oficio de petición de inscripción del decreto. Copias de la publicación del diario oficial de la federación o en su caso de la gaceta oficial del D.F., oficio de validación de antecedentes registrales, emitido por la Dirección de Acervos Registrales y Certificados. memorias técnicas descriptivas. Copia del oficio de resolución del juzgado que ordena; Solicitud de entrada y trámite debidamente requisitada, provista de la copia o copias necesarias, Pago por derechos de inscripción, mismo que puede hacerse mediante el sistema de Línea de captura o bien ante la Tesorería, por duplicado, o en su caso acreditar la exención del mismo. Testimonio de escritura o instrumento privado. Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes. Declaración del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, o en su caso, aviso del Notario de que no se causa el

mismo. Certificado de zonificación. Personalidad de los representantes. Relación a que se refiere el artículo 49. Del C.F del D.F. El plazo para la prestación del servicio o tiempo de respuesta es el siguiente: Art.3021: Los registradores calificaran para la práctica de la inscripción o anotación. Art. 38: 5 días hábiles ya turnado el documento. Manual administrativo: señala 30 días hábiles en promedio. Debe gestionarse ante la Dirección de Inmuebles Públicos y Registro de Programas Dirección de Inmuebles Públicos y Registro de Programas. J.U.D de Programas Sectoriales y J.U.D. (Jefatura de Unidad Departamental) de Calificación e inscripción de Inmuebles Públicos. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oiip_cjsl@df.gob.mx. Se reciben testimonios de Escrituras e Instrumentos privados que contienen diversos actos jurídicos para su inscripción como: compraventas, hipotecas, cancelaciones de hipoteca, constitución de régimen de propiedad en condominio, lotificaciones, subdivisiones, Fusiones, sentencias de Prescripción Positiva. Asimismo, ingresan oficios en que se solicita la anotación de decretos (expropiatorios, incorporatorios o desincorporatorios

Inscripción del otorgamiento o revocación de Poderes Generales de las Sociedades Mercantiles

Es el Servicio que proporciona el Registro Público de Comercio para dar Publicidad y Certeza Jurídica a los Poderes para que surtan efectos frente a terceros, para Interesado o su representante y fedatarios públicos. El beneficio para el usuario es obtener Certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: SIGER-FEDANET. 1.- Envío de la forma precodificada, debidamente requisitada y firmada electrónicamente. 2.- Línea de captura pagada. SIGER ENTREGA FÍSICA (VENTANILLA). 1.- Entrega física y electrónica del documento, en las instalaciones del RPPyC (1er Piso Ventanilla COMERCIO-SIGER). 2.- Línea de captura pagada. El plazo para la prestación del servicio o tiempo de respuesta es el siguiente: SIGER-FEDANET, 2 días; SIGER ENTREGA FÍSICA (VENTANILLA), 5 días. Debe gestionarse ante la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio. (Subdirección de Comercio y Organizaciones. Civiles. Jefaturas de Unidad A y B). El sustento legal son los artículos: 199, Fracs. I y II del Código Fiscal del D.F., Art. 17, 18 y 21 Frac. VII del Código de Comercio, 6 Frac. IX de la LGSM y 9 de la LGTOC. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oi_p_cjsl@df.gob.mx

Inscripción de la Protocolización de Actas de Asamblea Ordinaria o Extraordinaria

Es el Servicio que proporciona el Registro Público de Comercio para dar publicidad y certeza jurídica a los actos de las Sociedades Mercantiles, Civiles o Asociaciones para que surtan efectos frente a terceros, para el Interesado o su representante y fedatarios públicos, con el objeto de obtener Certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: SIGER-FEDANET. 1.- Envío de la forma precodificada, debidamente requisitada y firmada electrónicamente. 2.- Línea de captura pagada. SIGER ENTREGA FÍSICA (VENTANILLA). 1.- Entrega física y electrónica del documento, en las instalaciones del RPPyC (1er Piso Ventanilla COMERCIO-SIGER). 2.- Línea de captura pagada. Los plazos para la prestación del servicio o tiempo de respuesta son: SIGER-FEDANET, 2 días; SIGER ENTREGA FÍSICA (VENTANILLA), 5 días. Debe gestionarse ante la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio. (Subdirección de Comercio y Organizaciones. Civiles. Jefaturas de Unidad A y B). Los fundamentos jurídico administrativos son: Artículos 180, 181 y 182 de la LGSM. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjsl@df.gob.mx

Inscripción de la Protocolización de la Fusión o Escisión de Sociedades Mercantiles, Civiles o Asoc.

Es el Servicio que proporciona el Registro Público de Comercio para dar publicidad y certeza jurídica a los actos de las Sociedades Mercantiles, Civiles o Asociaciones para que surtan efectos frente a terceros al interesado o su representante y fedatarios públicos, para otorgar Certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: SIGER-FEDANET. 1.- Envío de la forma precodificada, debidamente requisitada y firmada electrónicamente. 2.- Línea de captura pagada. SIGER ENTREGA FÍSICA (VENTANILLA). 1.- Entrega física y electrónica del documento, en las instalaciones del RPPyC (1er Piso Ventanilla COMERCIO-SIGER). 2.- Línea de captura pagada. El plazo para la prestación del servicio o tiempo de respuesta son: SIGER-FEDANET, 2 días; SIGER ENTREGA FÍSICA (VENTANILLA), 5 días. Debe gestionarse ante la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio. (Subdirección de Comercio y Organizaciones. Civiles. Jefaturas de Unidad A y B). Los fundamentos son: artículos 222 al 225, 228 y 228-bis de la LGSM. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjssl@df.gob.mx

Inscripción de la Protocolización de Aumento o Disminución de Capital de las Sociedades Mercantiles

Es el Servicio que proporciona el Registro Público de Comercio para dar publicidad y certeza jurídica a los actos de las Sociedades Mercantiles, Civiles o Asociaciones para que surtan efectos frente a terceros. Dirigido al interesado o su representante y fedatarios públicos, para obtener certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: SÍGER-FEDANET. 1.- Envío de la forma precodificada, debidamente requisitada y firmada electrónicamente. 2.- Línea de captura pagada. SÍGER ENTREGA FÍSICA. 1.- Entrega física y electrónica del documento, en las instalaciones del RPPyC (1er Piso Ventanilla COMERCIO-SÍGER). 2.- Línea de captura pagada. Los plazos para la prestación del servicio o tiempo de respuesta son: SÍGER-FEDANET, 2 días; SÍGER ENTREGA FÍSICA (VENTANILLA), 5 días. Debe gestionarse ante la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio. (Subdirección de Comercio y Organizaciones. Civiles. Jefaturas de Unidad A y B). Los fundamentos son: Artículo 196 del Código Fiscal del D. F., Artículo 21 frac. XII del Código de Comercio. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjssl@df.gob.mx

Inscripción de la Protocolización de la Disolución y Liquidación de las Soc. Mercantiles, Civiles

Es el servicio que proporciona el Registro Público de Comercio para dar publicidad y certeza jurídica a los actos de las Sociedades Mercantiles, Civiles o Asociaciones para que surtan efectos frente a terceros. Dirigido al Interesado o su representante y fedatarios, para obtener certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: SIGER-FEDANET. 1.- Envío de la forma precodificada, debidamente requisitada y firmada electrónicamente. 2.- Línea de captura pagada. SIGER ENTREGA FÍSICA. 1.- Entrega física y electrónica del documento, en las instalaciones del RPPyC (1er Piso Ventanilla COMERCIO-SIGER). 2.- Línea de captura pagada. Los plazos para la prestación del servicio o tiempo de respuesta es el siguiente: SIGER-FEDANET, 2 días; SIGER ENTREGA FÍSICA (VENTANILLA), 5 días. Debe gestionarse ante la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio. (Subdirección de Comercio y Organizaciones. Civiles. Jefaturas de Unidad A y B). Los fundamentos son: artículo 196 del Código Fiscal del D.F. Artículos 229, 230, 232,234, 237, 242 de la LGSM. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oiip_cjsl@df.gob.mx

Matrículas de Comerciante

Es la Inscripción de las Matrículas de Comerciantes personas físicas, con la finalidad de darles publicidad, dirigido al Interesado o su representante y fedatarios públicos, para obtener certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: SIGER-FEDANET. 1.- Envío de la forma precodificada, debidamente requisitada y firmada electrónicamente. 2.- Línea de captura pagada. SIGER ENTREGA FÍSICA. 1.- Entrega física y electrónica del documento, en las instalaciones del RPPyC (1er Piso Ventanilla COMERCIO-SIGER). 2.- Línea de captura pagada. Los Plazos para la prestación del servicio o tiempo de respuesta son: SIGER-FEDANET, 2 días; SIGER ENTREGA FÍSICA (VENTANILLA), 5 días. Debe gestionarse ante la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio. (Subdirección de Comercio y Organizaciones. Civiles. Jefaturas de Unidad A y B). El fundamento jurídico administrativo es art. 21 del Código de Comercio. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oi_p_cjsl@df.gob.mx

Inscripción de los Contratos sobre Bienes Muebles

Es el Servicio que proporciona el Registro de Comercio para dar publicidad a los actos celebrados en relación a los bienes muebles ubicados en el Distrito Federal, para el Interesado o su representante y fedatarios públicos, con el objeto

de obtener Certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: Original del Contrato de prenda o compraventa. Solicitud de entrada y trámite con nombre y firma del solicitante, Línea de captura pagada. Debe gestionarse ante la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio. (Subdirección de Comercio y Organizaciones. Civiles. Jefaturas de Unidad A y B). Los fundamentos son: artículo 196 del Código Fiscal del D.F., de acuerdo al monto o valor de los bienes muebles y Art. 3069 Código Civil. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjisl@df.gob.mx

Inscripción y/o cancelación de Gravámenes y/o Embargos ordenados por la Autoridad.

Es el Servicio que proporciona el Registro de Comercio para dar publicidad a los Gravámenes y/o Embargos que afecten a la Sociedad. Dirigido al interesado o su representante y fedatarios públicos para obtener certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: Copia Certificada de la Resolución Judicial y/o Administrativa y oficio que contenga la orden en original. Solicitud de entrada y Trámite. Línea de Captura pagada . Debe gestionarse ante la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio. (Subdirección de Comercio y Organizaciones. Civiles. Jefaturas de Unidad A y B). Los fundamentos son:

artículo 196 del Código Fiscal del D.F, Arts. 25 fracción II del Código de Comercio. Inscripción y/o cancelación de Gravámenes y/o Embargos ordenados por la Autoridad. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjisl@df.gob.mx

Rectificación y Reposición de inscripciones previa solicitud del interesado.

Es el servicio que proporciona el Registro de Comercio, para rectificar y reponer los asientos que constan en los Folios. Dirigido al interesado o su representante y fedatarios públicos para obtener certeza y seguridad jurídica en el acto solicitado. Los requisitos son: Solicitud debidamente firmada por persona con interés legítimo, copia de su identificación, pago de derechos si es error imputable al promovente. Para rectificación de asiento acompañar Copia Certificada del Instrumento que dio origen a la inscripción. En caso de Reposición, deberá ingresar el original del Instrumento que dio origen al asiento que se pretenda reponer, o bien, Copia Certificada expedida por el Archivo General de Notarías. Los plazos para la prestación del servicio o tiempo de respuesta son: Tiempo de Respuesta en la Calificación 5 Días Hábiles. Debe gestionarse ante la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio. (Subdirección de Comercio y Organizaciones. Civiles. Jefaturas de Unidad A y B). Los fundamentos son: Artículo 196 del Código Fiscal del D.F., Artículos 32 y 32

Bis del Código de Comercio y Art. 81 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjisl@df.gob.mx

Certificado de Inscripción de los Asientos Registrales en Libro ó Folio.

Es el Trámite mediante el cual el Gobierno del D.F. a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio emite certificación en el que se indica si un inmueble o sociedad se encuentra inscrito en el Registro. Sirve como documento público para comprobar la situación jurídica registral que guardan los inmuebles y sociedades. Dirigido al Público en general y fedatarios públicos, para dar certeza y seguridad jurídica sobre el dato solicitado. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite por triplicado. Que contenga nombre del titular registral, datos de ubicación de la finca, en caso de sociedades deberá señalar la denominación social, así como el antecedente registral de libro o folio. Línea de captura pagada y por duplicado. El tiempo de respuesta es de 10 días hábiles. *(A excepción de certificaciones en las que se involucren a otras áreas de esta Dependencia para su tramitación). Se gestiona ante la dirección de Acervos Registrales y Certificados. Los fundamentos son: Artículo 198 Frac. V del Código Fiscal del D.F y Artículos 90, 92, 95 y 496 del Reglamento del RPPyC del D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son:

Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjsl@df.gob.mx

Certificado de Adquisición o Enajenación de Bienes Inmuebles.

Es el trámite mediante el cual el Gobierno del D.F. a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, expide certificación en la que se señala la existencia o inexistencia de propiedades registrales a nombre de una persona o sociedad por un lapso de 20 años. Dirigido a Público en general y fedatarios públicos, para dar certeza y seguridad jurídica sobre el dato solicitado. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite por triplicado. Que contenga nombre y firma del solicitante, lapso por el que solicita el certificado, datos de ubicación de la finca, así como el antecedente registral de libro o folio. Línea de captura pagada y por duplicado. El tiempo de respuesta es de 5 días hábiles. Debe gestionarse ante la Dirección de Acervos Registrales y Certificados (Subdirección de Certificados). Los fundamentos son: Artículo 198 Frac. III del Código Fiscal del D.F., Artículo 3000 al 3002 del Código Civil para el D.F. y Artículos 17, 18, 19, 32 y 93 del Reglamento del RPPyC del D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso

Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oipl_cjsl@df.gob.mx

Consulta de Datos Registrales, Expedición de Copias Simples de Folio Real, Mercanti, Morales.

Es el trámite mediante el cual el Gobierno del D.F. a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, otorga publicidad a los actos jurídicos registrados, mediante la consulta de datos registrales por expedición de copia simple de los folios reales, mercantiles, de personas morales y de libros. Copias que sirven para verificar los movimientos que se han llevado a cabo en un inmueble o sociedad, pero no tienen validez oficial por no estar certificados. Dirigo a Público en general y fedatarios públicos, para Verificar los movimientos de un inmueble o sociedad, solo como dato informativo. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite por triplicado. Que contenga nombre y firma del solicitante. En el caso de solicitud de copias de folio deberá señalar si es folio real, mercantil o de personas morales. En caso de copias de libro y/o microficha, deberá señalar los datos del asiento: Sección, Tomo, Volumen, Foja y Partida. Línea de captura pagada y por duplicado. El tiempo de respuesta es de 5 días hábiles. Debe gestionarse ante la Dirección de Acervos Registrales y Certificados. Los fundamentos son: el Artículo 208 Frac. I del Código Fiscal del D.F. y Fracc II, Artículos 90 y 92 del Reglamento del RPPyC del D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el

superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjisl@df.gob.mx

Expedición de Copias Certificadas de los Asientos Registrales de Libro o Folio.

Es el trámite mediante el cual el Gobierno del D.F. a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, expide copias certificadas de los asientos o inscripciones que constan en los libros y/o folios del Registro, información certificada que tiene validez oficial por ser documento público y sirve para comprobar la situación Jurídica Registral que guarda un inmueble. Dirigido a el Público en general y fedatarios públicos para otorgar certeza y seguridad jurídica sobre el dato solicitado. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite por triplicado. Que contenga nombre y firma del solicitante. En el caso de solicitud de copias de folio deberá señalar si es folio real, mercantil o de personas morales. En caso de copias de libro, deberá señalar los datos del asiento: Sección, Tomo, Volumen, Foja y Partida. Línea de captura pagada y por duplicado. El tiempo de respuesta es de 10 días hábiles. Debe gestionarse ante la Dirección de Acervos Registrales y Certificados. Los fundamentos son: Artículo 3001 del Código Civil para el D.F. Artículos 90, 92 y 96 del Reglamento del RPPyC del D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o

Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjsl@df.gob.mx

Búsqueda de Antecedentes Registrales por Pantalla.

Es el servicio mediante el cual el Gobierno del D.F. a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, realiza una búsqueda de antecedentes de registro del folio que corresponde a determinado predio, persona, sociedad mercantil o persona moral en los medios de información electrónicos (base de datos) con que cuenta esta Dependencia. Dirigido al Público en general y fedatarios públicos, para otorgar certeza y seguridad jurídica sobre el dato solicitado. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite que contenga nombre y firma del solicitante, en caso de inmuebles proporcionar el domicilio del inmueble, nombre de la finca si lo tuviere, calle, avenida y número ó lote y manzana. En caso de personas físicas nombre y apellidos. Personas morales la razón social. Línea de captura pagada y por duplicado. El tiempo de respuesta es de 5 días hábiles. Se gestiona en la Dirección de Acervos Registrales y Certificados. Los fundamentos son: Artículo 208 Fracs. I y II del Código Fiscal del D.F. El pago se hace en instituciones Bancarias: Banamex, Bancomer, Afirme, Bajío, Banjército, Banorte, HSBC, Inbursa, IXE, Santander, Scotiabank Inverlat, Serfin, etc. Así como Centros Comerciales: Gigante, Comercial Mexicana, Aurrera, Vips y Sumesa. Los fundamentos jurídico administrativos son: Artículos 32 y 33 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.; y artículos 3000, 3001, 3002 del Código Civil para el D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de

respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oipl_cjsl@df.gob.mx

Constancia de Homonimia.

Es el servicio mediante el cual el Gobierno del D.F. a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, emite una constancia sobre los actos inscritos en los folios del acervo cuando el sistema SIR reporta dos o más veces el nombre de un titular registral para diversos inmuebles. Dirigido al público en general y fedatarios públicos, para otorgar certeza y seguridad jurídica sobre el dato solicitado. Los requisitos son: Solicitud para la expedición de constancia de homonimia, que contenga nombre y firma del solicitante o en su caso, anexar carta poder, nombre del titular registral y números de folio que presenten la duplicidad en el titular registral. Anexar copia de identificación oficial del solicitante y en caso de presentar carta poder deberá anexar copia de identificación oficial del solicitante y apoderado. Original del Certificado de Adquisición y/o Enajenación de Inmuebles. El tiempo de respuesta es de 5 días hábiles. Debe gestionarse ante la Dirección de Acervos Registrales y Certificados. No genera pago de derechos. Los fundamentos son: Artículos 3000, 3001y 3008 del Código Civil para el Distrito Federal; 1, 2, 17, 90 y 92 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son:

Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjisl@df.gob.mx

Expedición de Copias Simple de Folio Real.

Es el Trámite mediante el cual el Gobierno del D.F. a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio expide Copia simple del folio real el cual contiene los datos de identificación, así como los asientos de los actos jurídicos que en ellos incidan. Dirigido al público en general y fedatarios públicos, para otorgar Certeza y seguridad jurídica sobre el dato solicitado. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite. Anotando los datos del solicitante (nombre, dirección y firma) y número del folio real solicitado. Línea de captura ya pagada, (exhibiendo: baucher). Anexar copia de la solicitud, del pago y de la credencial de elector. El Tiempo de respuesta: 1 día hábil. Debe gestionarse ante la Subdirección de Ventanilla Única y control de Gestión. Los fundamentos son: Artículo 208 Frac. II del Código Fiscal del D.F., Artículos 26, 28 y 31 del Reglamento del RPPyC del D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y

108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjsl@df.gob.mx. Si el folio no está digitalizado, se enviara por incidencia y tardara 5 días hábiles en ser entregado. Si requiere pago complementario será entregado en 10 días hábiles.

Expedición del Boletín Registral

Es el servicio mediante el cual el Gobierno del D.F. a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio notifica sobre los diversos trámites solicitados, circulares, edictos que sean relevantes a esta Institución y resoluciones de recursos de inconformidad. Dirigido al Público en general y fedatarios públicos para otorgar información sobre el estado actual del trámite solicitado. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite. Que contenga datos del solicitante (nombre, dirección y firma) datos del boletín solicitado (número y fecha). Línea de captura ya pagada. Anexar copia de la solicitud por triplicado y una del pago. En su versión electrónica a través de Internet, sin requisitos. El tiempo de respuesta: 1 días hábiles. En su versión electrónica respuesta inmediata. Debe gestionarse ante la Subdirección de Ventanilla Única y control de Gestión. Los fundamentos son: Artículo 208 Frac. IV del Código Fiscal del D.F., Artículos 104, 105 y 107 del Reglamento del RPPyC del D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso.

Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oi_p_cjsl@df.gob.mx. Si el boletín requerido es de una emisión atrasada, se indicara la fecha en que será entregado.

Certificado de Libertad de Existencia o Inexistencia de Gravámenes

Es el trámite mediante el cual el Gobierno del D.F. a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio emite certificación que sirve para comprobar la situación Jurídica Registral que guarda un inmueble en lo relativo a los gravámenes, limitación de dominio o anotaciones preventivas por un periodo de veinte años o por el tiempo solicitado. Dirigido al público en general y fedatarios públicos, para otorgar Certeza y seguridad jurídica sobre el dato solicitado. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite por triplicado. Que contenga nombre y firma del solicitante, lapso por el que solicita el certificado, datos de ubicación de la finca, así como el antecedente registral de libro o folio. Línea de captura pagada y por duplicado. Vía Internet Solicitud de Entrada y Trámite electrónica, pago de línea de captura. El Tiempo de respuesta es de 5 días hábiles *(A excepción de certificaciones en las que se involucren a otras áreas de esta Dependencia para su tramitación). Debe gestionarse ante la Dirección de Acervos Registrales y Certificados (Subdirección de Certificados). Los fundamentos son: Artículo 198 Frac. I del Código Fiscal del D.F., Artículos 3000, 3001, 3008 y 3016 del Código Civil para el D.F. Artículos 4º, 6º, fracciones VII y VIII, 92 y 94 del Reglamento del RPPyC del D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del

Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oip_cjisl@df.gob.mx

Búsqueda oficial de antecedentes registrales

Es el Servicio mediante el cual el Gobierno del D.F. a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, realiza una búsqueda exhaustiva por todos los medios de información electrónicos e índice de calles sobre la base de lote y manzana registral, plano catastral o cualquier documento fehaciente aportado por el solicitante, para determinar si existen o no antecedentes de registro de libro o folio de un predio determinado, y en su caso, proporcionar copias simples del mismo. Contestación que se realiza mediante oficio. Dirigido al Público en general y fedatarios públicos, para otorgar Certeza y seguridad jurídica sobre el dato solicitado. Los requisitos son: Solicitud de Entrada y Trámite por triplicado, nombre y domicilio del solicitante. Ubicación del inmueble, número oficial, lote, manzana, colonia, delegación, anexar croquis de con el número oficial de las casas de la acera donde se encuentra el predio. De ser posible, antecedentes registrales de un vecino. Línea de captura pagada y por duplicado. Lote y manzana de SEDUVI. El tiempo de respuesta: 3 meses. Debe gestionarse ante la Dirección de Acervos Registrales y Certificados. Los fundamentos son: Artículo 208 Fr. V del Código Fiscal del D.F., Artículos 32 y 33 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso

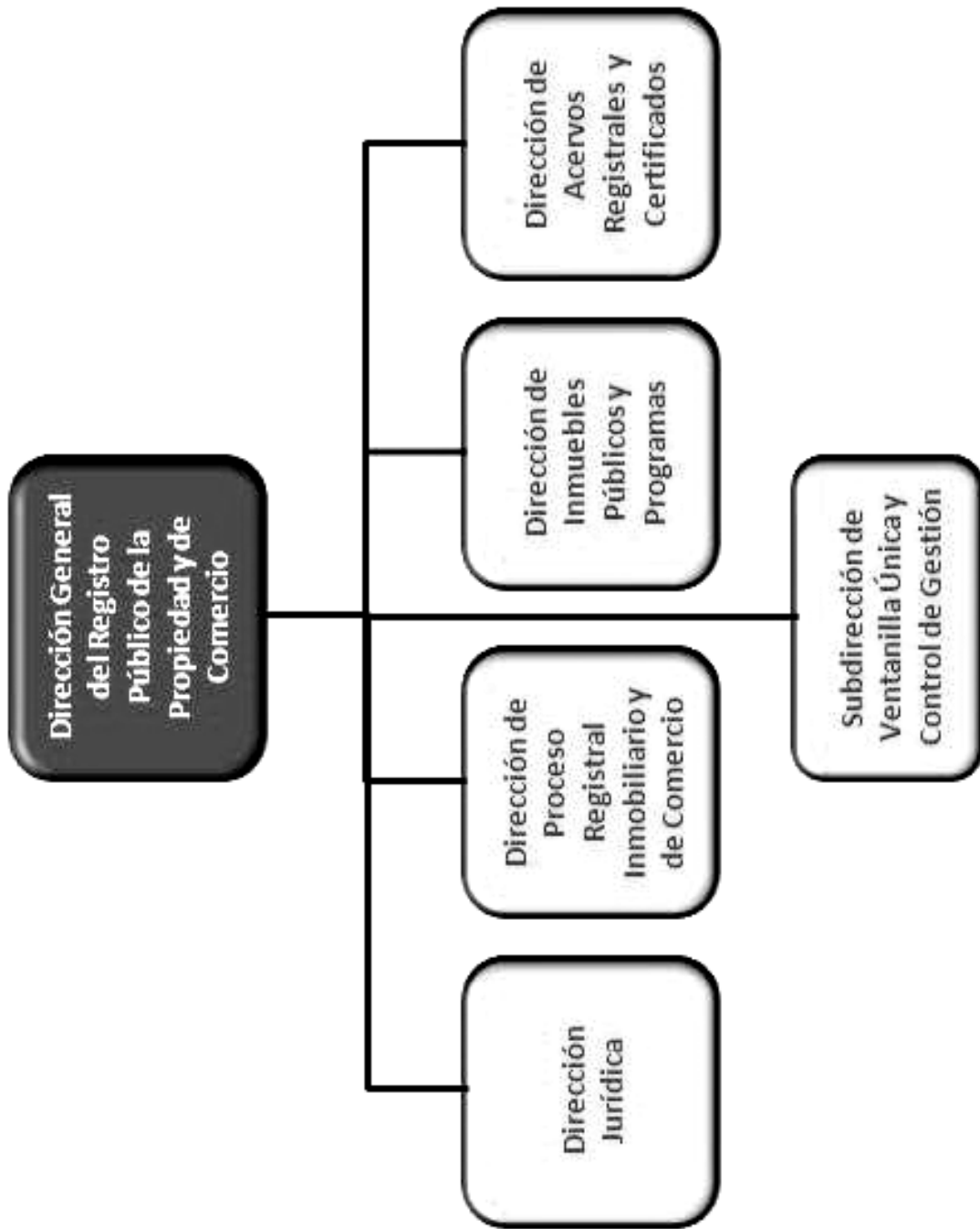
Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oipl_cjsl@df.gob.mx

Certificado de no inscripción

Es el trámite mediante el cual el Gobierno del D.F. a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, después de realizar una búsqueda exhaustiva en esta Dependencia, y después de solicitar a diversas Instituciones tanto locales como federales información relativa a la situación jurídica de un predio, certifica la No existencia (en su caso) de antecedentes de registro en libro o folio, a efecto de que el interesado inicie su trámite de inmatriculación. Dirigido al Público en general y fedatarios públicos, para otorgar Certeza y seguridad jurídica sobre el dato solicitado. Los requisitos son: Requisitos para obtener el certificado de no inscripción: 1.- Llenar solicitud de entrada y trámite. 2.- Realizar el pago de derechos correspondiente. 3.- Original del escrito de petición el cual deberá: contener: a) Nombre, domicilio y teléfono del solicitante. b) Ubicación y superficie del inmueble. c) Medidas y colindancias. d) Denominación del predio. e) Personas autorizadas y/o representante legal. 4.- Plano catastral manzanero escala 1:1000 expedido por la Tesorería del Gobierno del DF. 5.- Última boleta predial. 6.- Croquis de localización. 7.- Proporcionar original o copia certificada del documento por el cual se adquirió la posesión. 8.- Constancia de número de lote y manzana expedida por SEDUVI. El tiempo de respuesta es de 10 meses. Debe gestionarse ante la Dirección de Acervos Registrales y Certificados (J.U.D. de Investigación Registral y Dirección de Acervos Registrales y Certificados). Los fundamentos son: Artículo 198 Frac. IV

del Código Fiscal del D.F., Artículos 100 al 103 y 108 del Reglamento del RPPyC del D.F. Los derechos del usuario ante la negativa o falta de respuesta son: Acudir a audiencia ante el jefe inmediato superior correspondiente, a efecto de conocer la situación administrativa que guarda el asunto. Recurso de Inconformidad ante el superior jerárquico (Director General) o Juicio de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal (artículos 109, 110 y 111 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y 108 del la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal); según el caso. Procedimiento de responsabilidades administrativas ante la Contraloría Interna, artículo 47 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Distrito Federal. La ubicación para presentar presuntas anomalías es la siguiente: oipl_cjsl@df.gob.mx. Se considera que el tiempo promedio de respuesta es de 10 meses en virtud de la necesidad de integrar las contestaciones de las distintas dependencias de Gobierno.

3. Organigrama



35

³⁵ Disponible, en su versión electrónica, en el vínculo: <http://goo.gl/6ZgIH>. Consultado en agosto de 2011.

4. Servicio a la comunidad.

Siguiendo los Compromisos del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, plasmados en el Programa General de Desarrollo del D.F., 2007-2012, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio está realizando, en la presente administración, una importante labor para ampliar los derechos sociales en la población con miras a lograr una Ciudad de México con nuevos horizontes de equidad, bienestar y crecimiento. Para ello, a fin de otorgar certeza jurídica a personas de escasos recursos y aquellos sectores que presenten vulnerabilidad, el Registro Público otorga prioridad en la atención a los programas sociales del Gobierno del Distrito Federal a través de acciones como:

- Efectuar una estrecha colaboración interinstitucional con los organismos públicos de vivienda y regularización territorial.
- Otorgar asesoría registral a los organismos antes mencionados para la regularización de asentamientos.
- Apoyar a las actividades del Centro Histórico para la solución oportuna de los problemas que surgen del comercio ambulante en el área, así como de seguridad pública, mediante la inscripción de decretos expropiatorios, lo que da un fuerte impulso al turismo y al rescate de los espacios públicos.
- La regularización registral de los habitantes de colonias que cambiaron su jurisdicción territorial y se encuentren en los límites del Estado de México y el Distrito Federal, brindándoles la seguridad jurídica.
- Elevar la transparencia en los trámites del Registro, combatiendo decididamente la corrupción e incrementado la eficiencia.
- Dar atención mediante una ventanilla especial permanente a personas con discapacidad, de la tercera edad y a mujeres embarazadas, brindándoles los espacios adecuados al interior de la institución y toda la asesoría necesaria; y
- La inscripción de los actos jurídicos del programa de condominios en lote familiar que regularizará a una enorme cantidad de familias que actualmente viven en predios sin un reconocimiento legal adecuado.³⁶

³⁶ Disponible, en su versión electrónica, en el vínculo: <http://goo.gl/UiJO0>. Consultado en septiembre de 2011.

5. La modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

De acuerdo con el Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal:

El Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, es la Institución a través de la cual, el Gobierno de la Ciudad, otorga garantía de certeza jurídica a los actos que de conformidad con la Ley requieren de registro para surtir efectos contra terceros.

En términos de las disposiciones legales que regulan su operación, es el organismo público que tiene como principal objetivo el de proporcionar publicidad a los actos relativos al Patrimonio Inmobiliario y Mobiliario, así como aquéllos que se refieran a la constitución de personas morales o en relación con ellas, a fin de otorgar la debida certeza y seguridad jurídica a los titulares registrales y a quienes están obligados a respetar los derechos adquiridos por éstos.

Es de resaltar que, el dinámico crecimiento de la Ciudad de México y la consecuente necesidad de regularización inmobiliaria, han propiciado un significativo incremento en el acervo registral, el cual se integra por un estimado de 2'500,000 folios reales y 400,000 folios mercantiles, con un volumen de 830 mil operaciones al año, el más importante de todos los Registros Públicos del país, con más de 1,500 solicitudes de servicios y 5,000 operaciones diariamente, así como un estimado de 25,000 registros de nuevas sociedades mercantiles anualmente.

De ahí, la importancia de que los servicios que otorga esta Institución Registral, cumplan con estándares internacionales de calidad y eficiencia, para lo cual se torna indispensable utilizar herramientas tecnológicas y mecanismos de gestión que permiten transitar a la renovación de manera sistemática y sin colapsar los servicios registrales que cotidianamente se otorgan.

La Modernización de la Institución Registral, se implementa bajo un enfoque integral y sistémico, con una inversión significativa de recursos humanos, tecnológicos, materiales y financieros. En ella se sustituirán los sistemas informáticos actuales por uno nuevo, que permitirá realizar todas las gestiones, inscripciones y trámites de forma totalmente electrónica, introduciendo la firma digital para garantizar la autenticidad de la información registral; además de la

digitalización y captura de los libros y folios de la materia y la migración de la base de datos del Sistema de Información Registral, abarcando sus dos ramas sustantivas: la de Propiedad y la de Comercio.³⁷

Como se plantea, la modernización se convierte en un lindo propósito, sin satisfacer la necesidad que movió al procedimiento. Nos encontramos en un mundo digital, en donde la existencia humana se redimensiona en el ciberespacio. Frente a esta dinámica acelerada, es bueno saber que, en México, tenemos la intención de aprender a utilizar el ábaco.

Continuamos con la glosa del Director en cita:

El Modelo de Modernización plantea de forma integral la existencia de 9 componentes: Marco Jurídico, Procesos Registrales, Tecnologías de la Información, Gestión de Calidad, Profesionalización de la Función Registral, Políticas Institucionales, Gestión y Acervo Documental, Participación y Vinculación con otros Sectores e Indicadores de Desempeño; los cuales son cuantificados y evaluados objetivamente mediante la aplicación de la metodología conocida en el medio registral como "Línea de Base y Mediciones Periódicas".

La consecución del objetivo principal se logrará de las acciones siguientes:

- Adecuar el marco jurídico para que garantice un registro público declarativo, con el cumplimiento de los principios registrales y que reconozca el uso de tecnologías de información;
- Definir las características profesionales que deben tener los responsables de operar los procesos registrales;
- Estandarizar los procesos organizativos e implantar la mejora continua;
- Determinar una estructura organizacional acorde a los procesos registrales y a las demandas ciudadanas;
- Establecer un esquema de responsabilidad para empleados, funcionarios y directivos;
- Poner en marcha un Organismo con autonomía e independencia de gestión;

³⁷ Disponible, en su versión electrónica, en el vínculo: <http://goo.gl/12KYs>. Consultado en septiembre de 2011.

- Integrar los nuevos servicios registrales que requieren los ciudadanos, los usuarios institucionales y el mercado inmobiliario.³⁸

Las acciones, con ligeros tamicos que la historia manda en el discurso, han acompañado al RPPyC desde su origen; sin embargo trabajos como el presente nos invitan a dejar de teorizar en el formato del Registro y a buscar soluciones para la población a la que, en teoría, sirve.

Importante continuar con la declaratoria del aluido:

La implementación del Sistema Integral de Gestión Registral (SIGER) en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, que inició operaciones el 12 de marzo de este año, brinda a los usuarios servicio vía internet, para inscribir nuevas actas constitutivas de las sociedades y sus actos subsecuentes, mediante un servicio expedito y de calidad, en el que prevalezcan requisitos, plazos, criterios y procedimientos unificados mediante el uso de un mismo sistema en el territorio nacional, en beneficio de la seguridad jurídica y de las condiciones para la inversión productiva.

Esta nueva herramienta informática opera mediante la recepción de solicitudes electrónicas precodificadas, las que cuentan con medidas de seguridad como la firma digital del fedatario público, entre otras. También se conserva el servicio tradicional a través de la Ventanilla Única del Registro, donde es posible ingresar el trámite con la entrega física y electrónica del documento.

Este vanguardista sistema de registro de sociedades mercantiles, no tiene precedente en la República, ya que el Distrito Federal es la primera Entidad en contar con la versión actualizada e integral de la nueva tecnología en un formato que, a través de Internet, permite llevar a cabo el registro e inscripción de actos en tiempo real, con el consecuente abatimiento de tiempos y recursos, otorgando una transparente y eficaz atención a la ciudadanía.

Se estableció la Ventanilla de Atención Empresarial como la estrategia instrumentada por el Gobierno del Distrito Federal para impulsar la dinámica de crecimiento económico, por la vía de creación de nuevas empresas mercantiles. De esta manera se atienden con oportunidad, eficiencia y certeza jurídica, las necesidades y requerimientos de los emprendedores que acudan a la inscripción de nuevas sociedades en materia de comercio.

³⁸ *Ídem*

En esta oficina se brindan los siguientes servicios: atención personalizada, asesoría jurídica (análisis documental), asistencia técnica (llenado de la forma precodificada), entre otras.

Este servicio de registro empresarial permite inscribir las actas constitutivas de nuevas empresas en un término de 24 horas e implanta el uso de la firma electrónica avanzada, también se cuenta con el servicio de inscripción de los actos subsecuentes de las sociedades ya registradas mediante esta modalidad. El sistema cuenta también con la posibilidad de recibir solicitudes a través del Registro Inmediato de Empresas, que permite la inscripción inmediata de nuevas sociedades.

Por las consideraciones expresadas, podemos aseverar que las tareas de modernización del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, arrojarán beneficios importantes para la ciudadanía en general y para los usuarios institucionales y el mercado inmobiliario en lo particular, al significar una sensible mejora en la seguridad jurídica que debe revestir a todos los actos registrales y al mejorar el tiempo de respuesta de los trámites al automatizar los procesos.³⁹

A pesar del esfuerzo del Gobierno del Distrito Federal, enfocado en las tareas de modernización del RPPyC, los beneficios siguen siendo bastante limitados. La seguridad jurídica que debería revestir a todos los actos registrales, junto con la automatización de los procedimientos, sigue siendo una falacia y los tiempos de respuesta de los trámites son demasiado largos. La tecnología de nuestros días nos obsequia herramientas para tener una comunicación inmediata, un auténtico diálogo con personas que se encuentran en cualquier punto del globo. Es penoso que, por recelo o temor, no usemos esta tecnología en abono a la transparencia y a la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra en el Distrito Federal.

6. El programa de modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

³⁹ Versión electrónica disponible en el vínculo: <http://goo.gl/XbxOl>. Consultada en noviembre de 2011.

En este apartado revisaremos la aplicación de nuevas tecnologías en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, como parte de su proceso de modernización.

Según el Director General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal:

El Registro Público de la Propiedad es una institución creada en 1871, iniciando sus funciones con la técnica del registro en libros. Durante más de cien años la inscripción de actos se realizó en partidas de libros hasta el cambio de su esquema de registro de Libros a la técnica de Folio Real cartular, en el año 1979. Sin embargo, por variadas razones, los resultados no fueron suficientes para lograr una Institución acorde a las demandas ciudadanas ni gubernamentales.⁴⁰

Es importante no olvidar que, a lo largo de su historia⁴¹, el Registro Público fue objeto de cuatro distintos programas de modernización que no se concluyeron y que abarcaron parcialmente algunas de las necesidades que agobiaban a la institución. En palabras del Director General del Registro: el proceso actual se implementó el programa bajo un enfoque integral y sistémico, con una inversión significativa de recursos humanos, tecnológicos, materiales y financieros.⁴²

Lo anterior, en teoría, ha permitido sustituir los viejos sistemas de datos con tecnologías de vanguardia, robustos y blindados informáticamente, para garantizar la preservación y manejo de la información tan trascendente que hoy se deposita en la bóveda virtual del Registro.

Actualmente se realizan gestiones, inscripciones y trámites de forma electrónica, introduciendo la firma digital para garantizar la autenticidad de la información registral; además, se implementó la digitalización a demanda de los libros y folios cartulares para completar la migración de las bases de datos al nuevo Sistema de Información Registral denominado *FuturegDF*.

En su publicación, el Director del Registro declara que también se han mejorado los tiempos de respuesta para la expedición de certificados de libertad

⁴⁰ Disponible, en su versión electrónica disponible en el vínculo: <http://goo.gl/l2KYs>

⁴¹ Véase Capítulo 1

⁴² *Ídem*

de gravamen y en las inscripciones de actos jurídicos. Estas mejoras son evaluadas por instituciones como el Banco Mundial.

El Director del Registro también da cuenta de las innovaciones legislativas que favorecen la actividad del Registro: "...nuestra Institución Registral cuenta con bases jurídicas, como la nueva Ley Registral para el Distrito Federal, nuevos y modernos procesos registrales, así como con la infraestructura tecnológica para brindar servicios de vanguardia, acorde a las necesidades actuales de la ciudadanía."⁴³

Y concluye su carta con el siguiente argumento:

El proceso de modernización en el que se encuentra inmersa la Institución Registral, representa para el Gobierno del Distrito Federal acciones de buen gobierno, visibles y tangibles. La meta es modernizar con seguridad y certeza jurídicas, con el avance de técnicas que faciliten los procesos registrales y que además dicha fórmula promueva la calidad y calidez en el servicio al usuario del servicio registral.⁴⁴

En este capítulo nos proponemos analizar la veracidad del propósito del Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como la idoneidad de los procedimientos innovados.

La función registral es importantante porque constituye el mecanismo mediante el cual el Estado brinda certidumbre jurídica, a través de la inscripción y publicidad de los actos que requieren satisfacer este requisito, para surtir efecto frente a terceros y, que permiten conocer la situación que guardan la propiedad raíz y otros derechos reales, tratando con ello de evitar hechos que pudieran conducir a equívocos a los participantes en las transacciones que los tienen como objeto.

A manera de antecedentes, podemos mencionar que el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, en materia registral, señala como punto estratégico el de

⁴³ *Ídem*

⁴⁴ *Ídem*

"Brindar certidumbre jurídica sobre la propiedad a través de la homologación de Registros Públicos de la Propiedad, Catastros Municipales y Rurales.

El objeto de la homologación de los registros públicos de la propiedad es contar con instituciones registrales que adopten un sistema registral nacional homogeneizado que cumpla con los estándares internacionales de calidad, servicio, eficacia y eficiencia en la materia, incluyendo de manera multidisciplinaria, a los usuarios de los servicios registrales.

El Modelo Integral de Modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El Modelo Integral de Modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, plantea las metas de toda institución registral nacional; esto es, establece de manera integral, la existencia de 9 (nueve) componentes a saber:

- Marco Jurídico;
- Procesos Registrales;
- Tecnologías de la Información;
- Gestión de Calidad;
- Profesionalización de la Función Registral, Políticas Institucionales;
- Gestión y Acervo Documental;
- Participación y Vinculación con otros Sectores; e
- Indicadores de Desempeño⁴⁵

Dichos componentes son susceptibles de ser cuantificados objetivamente mediante la aplicación de la metodología conocida en el medio registral como "Línea de Base y Mediciones Periódicas", realizadas por el Comité de evaluación, creado ex profeso.

La Línea de base y mediciones periódicas.

⁴⁵ Disponible, en su versión electrónica, en el vínculo: <http://goo.gl/LRchl>. Consultado en octubre de 2011.

Es una metodología conocida en el medio registral y que consiste en la aplicación por parte del Despacho Centro de Información Registral, Catastral y Económica, A.C., de un cuestionario, mediante el cual se obtendrá el diagnóstico que establezca la realidad del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal y el Modelo Ideal que se plantea para la homologación de los Registros Públicos.

Evaluación del Programa Estatal de Modernización de Registros Públicos de la propiedad.

Las personas morales a quienes se encomienda la evaluación del programa estatal de modernización de registros públicos de la propiedad son: El Comité de Evaluación integrado por la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).⁴⁶

Las obligaciones del Gobierno del Distrito Federal frente al Comité de Evaluación son:

1. Informar bimestralmente sobre los avances físicos y financieros que se generen en el desarrollo de los trabajos de la modernización, así como de los productos o servicios que se generen, proporcionando documentos y elementos que acrediten el avance real del Programa estatal de modernización del registro público de la propiedad del Distrito Federal (PEM)
2. Informar trimestralmente al Ejecutivo Federal, sobre los recursos presupuestarios federales.
3. Publicar en la gaceta oficial, y en la correspondiente página electrónica de Internet, la aplicación de los recursos.⁴⁷

El Programa de Modernización, está sujeto a un continuo proceso de monitoreo, seguimiento y evaluación, por parte del Comité de Evaluación, con el objeto de orientar la toma de decisiones, en su caso, modificar las acciones. Lo

⁴⁶ *Ídem*

⁴⁷ *Ídem*

anterior, para mejorar la eficiencia de los procesos y optimizar el uso de los recursos asignados.

7. El Convenio de Coordinación para el otorgamiento de Recursos Federales que serán destinados a la Modernización del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

Con fecha 08 de septiembre de 2008, el Gobierno del Distrito Federal y la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, suscribieron el Convenio de Coordinación para el otorgamiento de Recursos Federales que serán destinados a la Modernización del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

El objeto del Convenio celebrado con la Consejería Jurídica Federal es asignar conjuntamente, sendas cantidades recursos presupuestarios, con la finalidad de que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se convierta en un organismo eficiente y eficaz que garantice plenamente la certeza jurídica de los derechos inscritos.

La necesidad de modernizar el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

En la actualidad, la normatividad vigente, la infraestructura tecnológica actual, la organización y los recursos humanos disponibles en el Registro Público, son insuficientes para ofrecer un eficaz y eficiente servicio requerido en las transacciones inmobiliarias, así como satisfacer los requerimientos de los ciudadanos e instituciones involucradas en el mercado inmobiliario.

El volumen de transacciones ha rebasado cualquier expectativa, baste señalar que durante 2008 se realizaron 830,000 trámites y 635,000 en el periodo de 2009, con una atención diaria entre 1,500 a 2,000 personas, se procesan aproximadamente 5,000 operaciones por día, así como un estimado de 20,000 registros de nuevas empresas por año.

Por tal razón se hace imperativo, realizar un gran esfuerzo para alcanzar la modernización de nuestra Institución Registral.

El objetivo de la modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

La transformación del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en una institución con el marco jurídico, procesos, tecnología y recursos humanos necesarios para cumplir con eficiencia, eficacia y calidad los servicios públicos que la ley le encomienda, en beneficio de la ciudadanía y así convertirlo en el mejor Registro Público de la Nación.

El financiamiento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El recurso necesario para la modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se obtiene a partir de aportaciones del Gobierno Federal y el local. Del total de las aportaciones, corresponde el 50% a la Federación y el otro 50% al Gobierno del Distrito Federal. Si los recursos resultaren insuficientes para cubrir las acciones previstas en el Programa de Modernización, el Gobierno del Distrito Federal aportará las suficientes para cubrir las diferencias existentes.

De esta manera, de conformidad con en los artículos 74 de la Ley de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y 9 fracción II, del Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal, las asignaciones federales son subsidios para estandarizar los procesos para la homologación de la función registral a nivel nacional.

Asimismo, la aportación de los recursos del Gobierno del Distrito Federal, son los que se destinan del Fondo de Aportaciones para el Fortalecimiento de las Entidades Federativas, conforme el artículo 47 fracción IV, de la Ley de Coordinación Fiscal o de recursos propios de su Presupuesto de Egresos.

La modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se estimó en: \$371´328,400.00 (trescientos setenta y un millones trescientos veintiocho mil cuatrocientos pesos, M.N.).⁴⁸

El ejercicio de la inversión para la modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

El programa Integral se realizó en tres años, durante 2008, se invirtió la cantidad de \$92´000,000.00 (noventa y dos millones de pesos) y en 2009 la inversión fue de \$103´000.000.00 (ciento tres millones de pesos) aproximadamente, aportados por partes iguales por el Gobierno del Distrito Federal y en gobierno federal.

El programa Integral de Modernización del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, se realizará en tres años; inició el 24 de noviembre de 2008 y concluirá en 2011.

Para la implantación del PEM (Presupuesto de Ejecución Material) en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal se instrumentarán las siguientes acciones::

Para la realización de este objetivo, se instrumentarán las acciones siguientes:

1. Adecuación del marco jurídico que garantice un registro público declarativo con el cumplimiento de los principios registrales que señala el modelo integral de registro público, que reconozca el uso de tecnologías de información y defina las características profesionales que deben contar los responsables de operar los procesos registrales.
2. Definir, la documentación y estandarización de los procesos organizativos que se establecerán en las oficinas del Registro Público del Distrito Federal.
3. Definir una estructura organizacional acorde a los procesos registrales y con la flexibilidad necesaria para acoplarse a las demandas ciudadanas.

⁴⁸ *Ídem*

4. Definir un esquema de responsabilidades de los empleados, funcionarios y directivos del Registro.
5. Poner en marcha un Organismo con autonomía e independencia para la gestión del Registro Público de la Propiedad.
6. Definir nuevos servicios registrales que requieren los usuarios institucionales, el mercado inmobiliario y los ciudadanos.
7. Definir los mecanismos para garantizar que el gran cambio que se producirá en el Registro Público de la Propiedad, esté sujeto a una mejora continua.⁴⁹

8. Contratación de la empresa Futuver para la modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

En relación a la contratación de una consultoría privada para la modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, debemos señalar que, de acuerdo a la información publicada en la ubicación electrónica del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, la Consejería Jurídica y de Servicios Legales no cuenta con los estudios específicos relativos al caso, el personal, ni con las unidades administrativas para llevar a cabo el desarrollo de los componentes integrales que componen el Proyecto Estatal de Modernización del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.⁵⁰

En razón de que en la exploración de mercado realizada por la Dirección Ejecutiva de Administración de la Consejería Jurídica y de Asuntos Legales, se detectó a la consultoría Futuver, S.A. de C.V., empresa mexicana con oficina en España, quien cuenta con las características y elementos necesarios para llevar a cabo la instrumentación e implantación del PEM,

Futuver ha ejecutado el proyecto integral de modernización del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio del Estado de Tamaulipas; ha

⁴⁹ *Ídem*

⁵⁰ Véase La información disponible en el vínculo: <http://goo.gl/LRchl>. Consultado en octubre de 2011.

participado en más de 80 proyectos integrales de modernización de Registros Públicos en España. La gestión de proyectos la desarrolla mediante una herramienta denominada IDINET, implantada, en más de 15 organizaciones y centros tecnológicos; dispone de licencia para distribuir una solución tecnológica adecuada al modelo integral y bajo técnica de Folio Real; Futuver, S.A. de C.V., ha desarrollado una solución propia denominada Futureg, de la cual es propietaria de la licencia. Cuenta con capacidad y experiencia para desarrollar de manera integral el Programa Estatal de Modernización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

De acuerdo a la información publicada en la página electrónica del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, instituciones públicas de educación superior, como la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM) se manifestaron en relación al proceso de modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal:

La Universidad Autónoma Metropolitana, informó a través del oficio número SG.3985.2008, de fecha 3 de noviembre de 2008, firmado por el Secretario General de dicha casa de Estudios, quien hizo del conocimiento que no cuentan con la capacidad para ejecutar el Programa Estatal de Modernización del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.⁵¹

Otra empresa, el Centro de Información Registral, Catastral y Económica, A.C., con escrito de fecha 14 de octubre de 2008, a través del presidente de su Consejo Directivo, que no tienen interés en participar en el referido Programa de Modernización.

Acciones a- desarrollar en el componente de Marco Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

Se realizará un análisis de la función registral, con base en los nuevos procesos registrales que se desarrollen en el Programa Estatal de Modernización

⁵¹ Disponible, en su versión electrónica, en el vínculo: <http://goo.gl/2ffV1>. Consultado en octubre de 2011.

del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, se desarrollará una propuesta de Ley el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y del nuevo Reglamento de la Ley, que regule la función registral; así como de la normatividad (Código Civil, Código Financiero) donde incidan los actos registrables, implementando nuevos procedimientos administrativos que garanticen eficiencia, eficacia y seguridad jurídica en los trámites atendidos.

Asimismo, se revisará el marco normativo del Catastro del Distrito Federal con el objetivo de establecer la coordinación obligada entre las Instituciones Registrales y Catastrales mediante la utilización de bases de datos comunes o sistemas de comunicación de intercambio de información.

El contexto del PEM señala que, al modificar cualquiera de los cuatro elementos que conforman la función registral (marco jurídico, procesos, recursos humanos y tecnologías de información), se debe analizar también su impacto en los otros tres de manera integral.

Como se ha comentado, es necesario comentar las acciones a-desarrollar en los diversos componentes del PEM. lo haremos en los apartados siguientes.

Se plantea la definición de todo un lenguaje XML de intercambio de información, que explica el sentido de que la propuesta permitirá contar con los elementos necesarios para lograr vinculación con otras instituciones.

El proyecto prevé llevar esta estrategia a la máxima expresión al ofrecer un lenguaje XML, estándar internacional para la puesta en marcha de servicios de este tipo que incluye claramente la estrategia multicanal para la entrega de servicios.

Se pretende certificar todos los procesos trascendentes conforme a la norma ISO 9001:2000.

Para lograr la implantación del sistema de Gestión de la Calidad, el Gobierno del Distrito Federal plantea la contratación de una firma especializada que dirija y asesore al RPP en el desarrollo del sistema.

Todo el proyecto cuenta con una visión integral donde el elemento inicial es la evaluación de todo el equipo de trabajo del Registro Público del Distrito Federal donde además de sus características de tamaño, tiene una especial relevancia la cultura organizativa. El objeto del contenido de este componente no es sólo el análisis, sino la definición de las estrategias óptimas para los recursos humanos.

El desarrollo de de políticas institucionales se plantea de forma totalmente integral con el componente de profesionalización de la función registral.

El objetivo de la creación de un Instituto Registral y Catastral del DF, es que sea un organismo con patrimonio y presupuesto propio, del que dependerá el Registro Público.

Como lo señala el modelo de registros públicos, con la visión de proveer seguridad jurídica y por ende motivadora de la inversión productiva en el país.

En cuanto a las acciones a- desarrollar en el componente de Gestión y Acervo Documental, se propone la recuperación de todo el acervo en papel, entendiendo que para hacerlo es indispensable su restauración.

Este subprograma será desarrollado por una empresa especializada en la captura y verificación.

En el tema de acciones a- desarrollar en el componente de participación y vinculación con otros sectores, se prevé la vinculación con el Catastro hasta donde la realidad de los proyectos paralelos de modernización de ambas instituciones lo permita, con una estrategia conjunta de información, a medio y largo plazo.

En cuanto a las acciones a- desarrollar en el componente de indicadores de desempeño, los indicadores de la evolución del programa son específicos del PEM del DF y éstos se integran en el componente de Gestión del Cambio y sirven para identificar la ejecución del mismo y ajustar cualquier desviación que se detecte.

9. La necesidad de modernización.

En este punto analizaremos los elementos que ubicaron a la modernización del Registro como un tema fundamental, así como las medidas que se han aplicado para solucionarlo.

En un primer apartado, comentaremos el estado que guardaban algunos procedimientos al interior del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, que subrayaban la necesidad de modernizar a la Institución.

En un segundo apartado, expondremos la modernización de los procedimientos tendentes a la solución de problemas que se destacan en el primer apartado.

En un tercer apartado revisaremos otras acciones importantes, que forman parte del proceso de modernización.

Los Procedimientos que evidenciaron la necesidad de modernización se analizarán en las líneas que siguen, en las que revisaremos el estado que guardaban algunos procedimientos que sirvieron para establecer la necesidad de modernización.

Los acervos registrales, antes de aplicar la modernización.

Según los creadores de la ubicación electrónica de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), el acervo en libros con registros de 1871 a 1979 en su mayoría mutilado e incompleto, tiene un respaldo digital (microfilm) que no es posible actualizar.⁵²

En su publicación, el creador comenta que los folios, con registros a partir de 1979, no se recibieron inventariados, por lo tanto era incierta la existencia de los mismos; comenta también que tuvieron un intento de digitalización; sin embargo las imágenes se recibieron incompletas y no se tuvo la visión para su actualización. Lo anterior era un campo propicio para la corrupción, que se manifestaba en mutilación y extravío de asientos, introducción de registros

⁵² Disponible, en su versión electrónica, en el vínculo: <http://goo.gl/SNIUN>. Consultado en octubre de 2011.

apócrifos, así como dilación en los trámites por falta de los asientos. Cualquier persona tenía acceso a la bóveda de folios.

El procedimiento registral, antes de aplicar la modernización.

En relación al procedimiento registral, no existía un procedimiento homogéneo para generar los asientos de registro, en algunas áreas se realizaban con máquina de escribir y en otras por sistema, por lo que no había control informático de todos los asientos. Se encontró con un rezago importante en el registro de instrumentos de hasta 5 años sin calificar.

No se tenía control del papel seguridad, ni de las impresiones del sistema. Cualquier persona tenía clave del sistema para crear asientos. Lo anterior propiciaba que existieran “arreglos”⁵³ en el registro de los instrumentos, sin guardar el orden de calificación en cuanto a su presentación, por lo tanto se contaba con instrumentos de hasta 5 años atrás no calificados y documentos que se registraban entre 3 y 10 días después de la fecha de su ingreso.

Los servicios, antes de aplicar la modernización.

Existían tantas ventanillas como servicios registrales, no se contaba con un control de las solicitudes que ingresaban en razón que algunas no pasaban por la ventanilla de control de gestión.

Los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes, carecían de control que permitiera garantizar el flujo legal de los mismos.

Se contaba con una base de datos incompleta, por lo que el resultado de las búsquedas era incierto. Lo anterior propició actos irregulares por parte de los servidores públicos al frente de cada ventanilla.

10. Procedimientos en los que se aplicaron medidas de modernización.

⁵³ V. g. Alteraciones a conveniencia de parte.

En este apartado revisaremos el estado de los procedimientos que hemos comentado, una vez que se aplicó la modernización..

Acervos registrales, con la implementación de medidas de modernización.

Se establecieron controles para la consulta interna de los acervos registrales en libros y se restringió el uso de los mismos a los particulares, con el propósito que no continuara su deterioro excesivo, así como su mutilación.

Se inventariaron los folios y se prohibió el acceso a la bóveda al personal ajeno a esa área.

Se establecieron controles para el ingreso y salida de documentos en la bóveda.

Se instalaron 65 cámaras de circuito cerrado de televisión con soporte digital, que operan las 24 horas del día en la bóveda de folios y en otras áreas del registro.

Se implementó el programa permanente de prevención y combate a la corrupción, con distintas líneas de acción, resultando de éste algunas detenciones en flagrancia y puestas a disposición al ministerio público en coordinación con la PGJDF..

El Procedimiento registral, con la implementación de medidas de modernización.

Se dio el fenómeno de unificación del sistema de registro con la plataforma del programa informático SIIR 2000, en el que se crean los asientos y automáticamente se genera una base de datos.

Se establecieron niveles de seguridad en el acceso y manejo del sistema, y se implantaron controles en las hojas de seguridad e impresiones.

Se implementó un programa de abatimiento de rezago y se hizo respetar el orden de ingreso de los documentos para su calificación.

Los servicios, con la implementación de medidas de modernización.

Se estableció que todas las solicitudes de servicios ingresaran por la ventanilla de control de gestión y se abatieron los tiempos de respuesta en trámites como constancias y búsquedas.

Los certificados de existencia o inexistencia de gravámenes, cuentan con un control de ingreso y salida con soporte digital.

Se complementó la base de datos y ahora las búsquedas son más eficaces en cuanto a su resultado y tiempo de respuesta.

Se creó el módulo ciudadano que atiende prioritariamente a los usuarios de servicio que desconocen el sistema de información registral.

Otras acciones importantes que se aplicaron como medidas de modernización.

1. Se creó un nuevo sistema de control de gestión, en operación desde 2004, que permite organizar la prelación de documentos, capturar datos relevantes de los instrumentos ingresados para registro y dar seguimiento puntual en todas sus etapas, hasta su conclusión.
2. Se propició la instalación de una sucursal bancaria, a efecto de realizar el pago de derechos sin salir de la institución.
3. Se estableció como un nuevo servicio el comunicado de conclusión de asiento, para que el usuario conozca el contenido de la inscripción al momento de entregarle el instrumento registrado.
4. Publicación del manual de trámites y servicios al público, con fecha 3 de junio de 2003, en la gaceta oficial del distrito federal.
5. Se publicaron 8 circulares sobre criterios registrales, necesarios para la resolución de asuntos en los que se generaban conflictos.
6. Se creó un nuevo sistema de control de gestión, en operación desde 2004, que permite organizar la prelación de documentos, capturar datos

- relevantes de los instrumentos ingresados para registro y dar seguimiento puntual en todas sus etapas, hasta su conclusión.
7. Se propició la instalación de una sucursal bancaria, a efecto de realizar el pago de derechos sin salir de la institución.
 8. Se estableció como un nuevo servicio el comunicado de conclusión de asiento, para que el usuario conozca el contenido de la inscripción al momento de entregarle el instrumento registrado.
 9. Publicación del manual de trámites y servicios al público, con fecha 3 de junio de 2003, en la gaceta oficial del distrito federal.
 10. Se publicaron 8 circulares sobre criterios registrales, necesarios para la resolución de asuntos en los que se generaban conflictos.

Las etapas en la Modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

Las acciones de modernización del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal han seguido un método, seccionado en tres fases. En los apartados siguientes revisaremos dichas fases:

Fase I. Infraestructura y equipamiento. Concluida

Fase II. Respaldo digital del acervo registral en folios. En desarrollo 40% avance

Fase III. Simplificación de trámites y Mejora en la atención al público. En desarrollo.⁵⁴

⁵⁴ *Ídem.*



“El verdadero progreso es el que pone la tecnología al alcance de todos.”

Henry Ford (1863-1947) Industrial estadounidense.

Capítulo IV.

Disertación.

Como se ha revisado, desde los albores de la humanidad, la posesión de la tierra ha sido objeto de interés y acumulación por individuos, grupos, pueblos y naciones. No es extraño que muchos grupos humanos, como aquéllos que habitaron en en lo que hoy se conoce como Mesoamérica, encontraran en la tierra, o en uno de sus productos -como el maiz-, el origen de la raza humana. La dominación de territorio y la obtención de recursos a través de éste se han convertido en determinantes para el nacimiento de la civilización y la cultura, pues la producción agrícola está estrechamente vinculada con el sedentarismo y la formación de comunidades en la antigüedad.

A pesar de que el concepto de “propiedad” que tenemos en la actualidad se remonta a la civilización romana, existe un precedente que se anota al margen de esta afirmación: Platón defiende a la propiedad privada, controlada por el Estado, para los artesanos; sin embargo, rechaza el derecho a la propiedad privada para la clase de los gobernantes y la de los guardianes. Su pensamiento le hacía ver que para evitar la corrupción, el enriquecimiento personal y el uso del poder para el propio interés, las clases dirigentes (gobernantes y por supuesto los guerreros) deberían tener todas las posesiones en común y llevar una vida comunitaria. En nuestros días, conviven la propiedad romana como otras cuya forma se acerca a las otras que Platón describe, como el ejido.

Históricamente, la posesión de tierra se convierte en potencia de producción y las ecuaciones de este proceso resultan en división de clases sociales, potencial político... poder. La posesión de territorio no se limitaba de manera exclusiva a la ocupación de tierra, sino que era extensivo al mar. En Roma, lo que hoy conocemos como “Mar mediterráneo”, era conocido con la expresión *Mare Nostrum*, evocando el poder que el pueblo Latino ejercía sobre sus aguas y, más específicamente, sobre los productos y personas que circularan a través de él. Naciones enteras nacieron, florecieron y desaparecieron bajo el yugo romano. De

manera específica, existieron pueblos que se vieron castigados por el poder del Senado Romano traducido en la imposición de impuestos y aranceles a las mercancías. Fenicia y Cartago son dos ejemplos de naciones mercnates que florecieron y encontraron su ocaso a merced del *pilum* romano. Los orígenes de la propiedad en Roma fueron la primitiva ocupación, y más adelante la conquista, y que una vez que esto produjo necesariamente una acumulación de territorio, fue necesario dividirlo entre los ciudadanos o soldados que habían cooperado a estas conquistas. El erario de Roma se atribuía el dominio y la propiedad de las tierras que conquistaba, y con tal carácter hacía las divisiones y distribuciones.

Se presume que nos encontramos en una sociedad cosmopolita, en una “civilización”; sin embargo la pretención de los creadores de este concepto en su forma original no se ha concluído en el mundo y tampoco en México, en dónde no se ha conseguido siquiera una división clara entre el *ager privatus* y el *ager publicus*. En el caso de los Estados Unidos Mexicanos, tenemos la propiedad originaria de la Nación; sin embargo nunca se define el concepto del término “Nación”. A pesar de que existan, al menos en la teoría, tres regímenes de propiedad: el público, el privado y el social, al aplicar el concepto de la propiedad originaria en la realidad, los regímenes desaparecen para convertirse en propiedad (originaria) de la Nación; es decir, los regímenes privado y social desaparecen frente al régimen público.

La expropiación, institución jurídica de trascendencia histórica en nuestro país, debe reunir características específicas: utilidad pública e interés social. Términos como: Nación, público y social son voces cuyo concepto dista bastante de la realidad mexicana. En la práctica, quien detenta el poder malabarea con estos términos, evocando al mimo de México, para producir conceptos idóneos para servir a intereses fácticos que, no en pocas ocasiones, distan bastante de aquél que se presume encuentra su origen en la Nación, o sociedad, mexicana. Es necesario precisar lo que debe entenderse por términos fundamentales como Nación, Patria... ; o expresiones como: interés social, orden público... Es

posible que, de acuerdo a ciertas posiciones epistemológicas, la determinación de estas voces resulte trivial; pero para el Jurista, cuya pericia consiste en el uso preformativo del derecho, la importancia es fundamental. El Jurista, a través del lenguaje genera estructuras jurídicas y construye la red social.

El manual de operación comanda la aplicación del decreto expropiatorio solo en aquellos casos en los cuales el predio se ajuste a las medidas prescritas; sin embargo, como se ha analizado, esto no sucede en todos los casos. Las personas cuyo predio no se ajusta a las medidas del decreto se ven obligados a imponer una prescripción positiva. En estos casos, el decreto expropiatorio pierde su utilidad social.

Otro ejemplo es la edad media, tiempo en el que los señores feudales acumulaban poder y otorgaban, de graciosa manera, beneficios a los habitantes de su reino (marquesado, condado...). En la Nueva España, el *status quo* de la oligarquía también era importante y surgieron mecanismos para estratificar aún más a la sociedad novohispana, anquilosando los derechos y limitando el ejercicio del poder a la Corona y sus convidados.

El México independiente no fue diferente a las etapas previas. El despojo y reasignación de los predios seguía todavía lejano de la justicia.

El nacimiento del Registro Público iba arropado de grandes deseos de dar seguridad jurídica a la población mexicana.

Los conceptos que campean el discurso político que representa el Registro Público de la Propiedad se convierten en barricadas contra la seguridad jurídica y se alejan de su propósito original: Ser los pilares fundamentales en las que se erija la seguridad jurídica de los pobladores del Distrito Federal en relación a su patrimonio.

La legislación relativa al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal es dispersa y poco precisa. Los ordenamientos en comento fueron generados por órganos diversos, en tiempo y jurisdicción, que interactúan de forma compleja, lo que resulta en vacíos legales. La Además, la caprichosa

generación de reglamentos internos genera inseguridad jurídica. Los usuarios carecen de la información necesaria para hacer uso del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para satisfacer sus necesidades registrales.

Las expropiaciones que hace el Estado Mexicano para apoyar a los ciudadanos en la regularización de sus predios son insuficientes. El manual de operación comanda la aplicación del decreto solo en aquellos casos en los cuales el predio se ajuste a las medidas prescritas; sin embargo, como se ha analizado, esto no sucede en todos los casos. Las personas cuyo predio no se ajusta a las medidas del decreto se ven obligados a imponer una prescripción positiva. En estos casos, el decreto expropiatorio pierde su utilidad social.

Cuando la tutela de la división entre lo público y lo privado se asigna a una sola institución que ha probado su ineficacia histórica, se protege un estado del arte en el que la tutela de la información se convierte en un feudo. Dicha tutela no sería complicada si fuera tarea de la sociedad en su conjunto.

Algunos de los métodos y procedimientos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio son históricos, mas no es en relación a su trascendencia en el tiempo, sino a lo antiguo de su forma. Ésta parece obedecer a intereses económicos específicos y no a la función registral.

La gente no usa el Registro Público de la Propiedad, además de la excesiva carga burocrática que caracteriza al Registro en comento, por lo oneroso que resulta obtener un registro, consultar un folio, actualizarlo...

En la actualidad existen sistemas informáticos y protocolos de seguridad que bajarían los costos y, por tanto, optimizarían el acceso de los usuarios al sistema registral. En las líneas siguientes analizaremos este tema.

En los primeros dos apartados, revisaremos dos herramientas de las TIC que favorecerían la función del Registro Público de la Propiedad y, para la población del Distrito Federal, el acceso a sus servicios.

1. Aplicación de Google Earth en la ubicación de espacios físicos sobre la superficie terrestre.

En Google Street View (Vista de calles de Google), habilitado en capas en la versión 4.3, y hasta la versión 6.0.2, se pueden observar fotos esféricas a pie de calle de varias ciudades del mundo. La experiencia partió con ciudades estadounidenses y se fue expandiendo a diversas ciudades de América, Europa, África, Asia, Oceanía y la isla media luna en la Antártida.

Google Earth permite introducir el nombre de un hotel, colegio o calle y obtener la dirección exacta, un plano o vista del lugar. También se pueden visualizar imágenes vía satélite del planeta. También ofrece características 3D como dar volumen a valles y montañas, y en algunas ciudades incluso se han modelado los edificios. La forma de moverse en la pantalla es fácil e intuitiva, con cuadros de mando sencillos y manejables.

Además, es posible compartir con otros usuarios enlaces, medir distancias geográficas, ver la altura de las montañas, ver fallas o volcanes y cambiar la vista tanto en horizontal como en vertical.

Google Earth también dispone de conexión con GPS (Sistema de Posicionamiento Global), alimentación de datos desde fichero y base de datos en sus versiones de pago.

También tiene un simulador de vuelo de Google Earth bastante real con el que se puede sobrevolar cualquier lugar del planeta.

La versión 4 ha incorporado notables mejoras:

- Interfaz en inglés, español, francés y alemán.
- Tener relación con Google SketchUp, un programa de modelaje 3D desde el cual se pueden subir modelos 3D de edificios a Google Earth.
- Panel de mandos que interfiere más discreto y gana en espacio para la visualización de imágenes.
- Mejoras que permiten ver imágenes en 3D "texturizadas" (superficies más realistas, ventanas, ladrillos...)

- Versión en los tres sistemas operativos más importantes para computadores personales (Windows, Linux, y MAC)
- Inclusión de enlaces a los artículos de la Wikipedia en inglés en ciudades, monumentos, accidentes geográficos y otros puntos de interés.⁵⁵

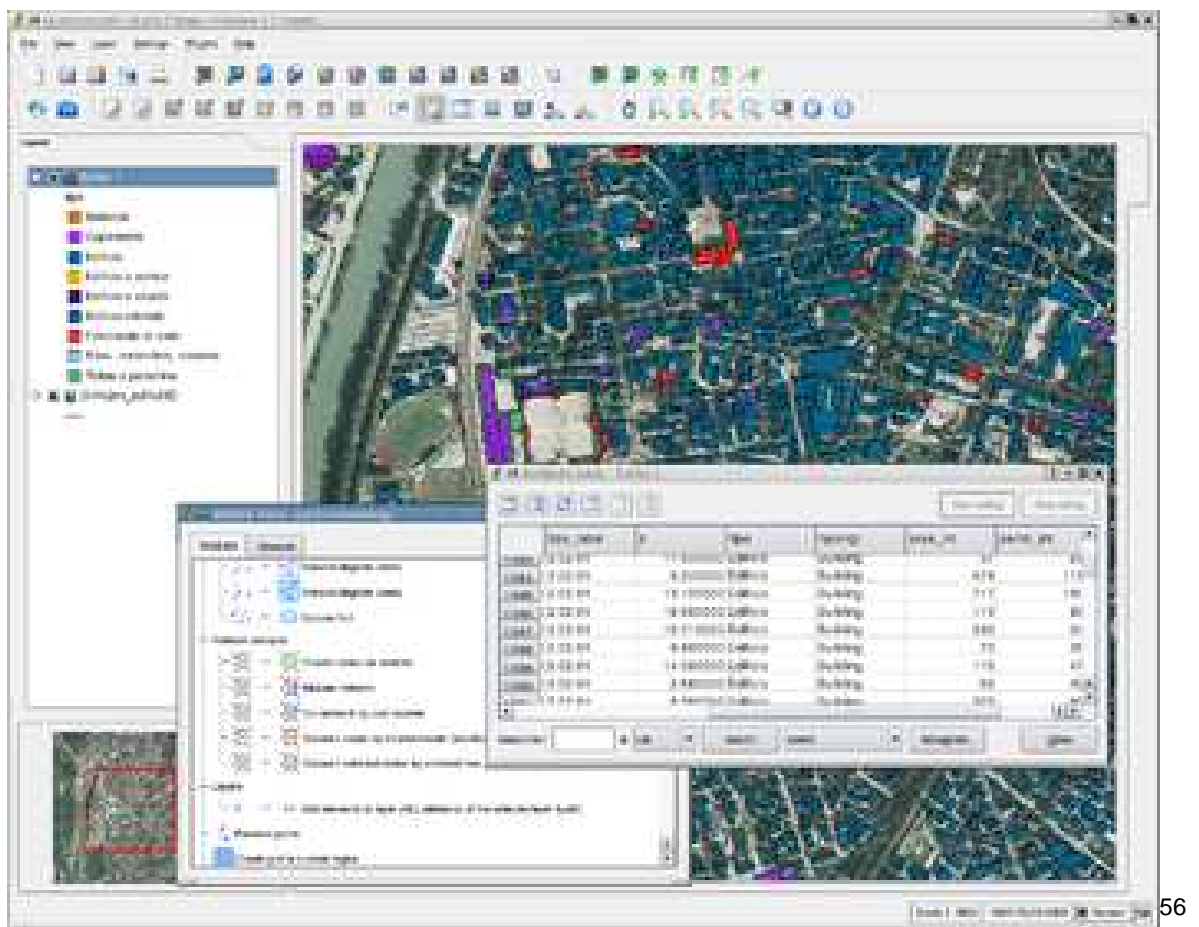
2. Sistema de Información Geográfica

Un Sistema de Información Geográfica (SIG o GIS, en su acrónimo inglés Geographic Information System) es una integración organizada de hardware, software y datos geográficos diseñada para capturar, almacenar, manipular, analizar y desplegar en todas sus formas la información geográficamente referenciada con el fin de resolver problemas complejos de planificación y gestión geográfica. También puede definirse como un modelo de una parte de la realidad referido a un sistema de coordenadas terrestre y construido para satisfacer unas necesidades concretas de información. En el sentido más estricto, es cualquier sistema de información capaz de integrar, almacenar, editar, analizar, compartir y mostrar la información geográficamente referenciada. En un sentido más genérico, los SIG son herramientas que permiten a los usuarios crear consultas interactivas, analizar la información espacial, editar datos, mapas y presentar los resultados de todas estas operaciones.

La tecnología de los Sistemas de Información Geográfica puede ser utilizada para investigaciones científicas, la gestión de los recursos, gestión de activos, la arqueología, la evaluación del impacto ambiental, la planificación urbana, la cartografía, la sociología, la geografía histórica, el marketing, la logística por nombrar unos pocos. Por ejemplo, un SIG podría permitir a los grupos de emergencia calcular fácilmente los tiempos de respuesta en caso de un desastre natural, el SIG puede ser usado para encontrar los humedales que necesitan protección contra la contaminación, o pueden ser utilizados por una empresa para ubicar un nuevo negocio y aprovechar las ventajas de una zona de

⁵⁵ Versión electrónica disponible en el vínculo: http://es.wikipedia.org/wiki/Google_Earth

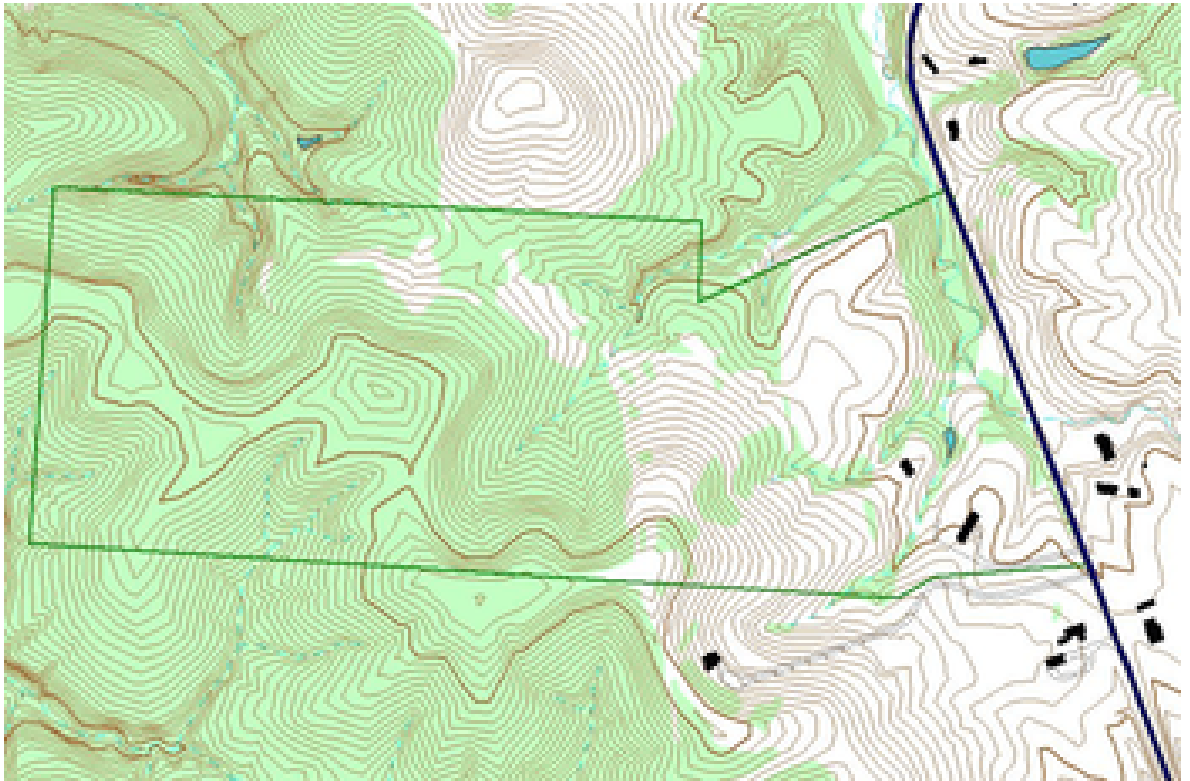
mercado con escasa competencia. En la imagen siguiente, analizaremos un ejemplo de lo que se comenta:



En la imagen capas raster y vectoriales en el SIG de código libre QGIS, usado como interfaz gráfica de usuario de GRASS.

El uso de capas en una aplicación SIG se verá de la manera siguiente:

⁵⁶ Disponible, en su versión electrónica, en el vínculo: http://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Sistema_de_Informaci%C3%B3n_Geogr%C3%A1fica&printable=yes. Consultado el 15 de mayo de 2012, a las 11:53 horas.



En este ejemplo la capa de la cubierta forestal se encuentra en la parte inferior, seguida de la capa topográfica con las curvas de nivel. A continuación la capa con la red hidrográfica y a continuación la capa de límites administrativos. En los SIG el orden de superposición de la información es muy importante para obtener visualización correcta del mapa final. La capa que recoge las láminas de aguas se encuentra justo por debajo de la capa de ríos, de modo que una línea de flujo puede verse que cubre uno de los estanques.

El SIG funciona como una base de datos con información geográfica (datos alfanuméricos) que se encuentra asociada por un identificador común a los objetos gráficos de un mapa digital. De esta forma, señalando un objeto se conocen sus atributos e, inversamente, preguntando por un registro de la base de datos se puede saber su localización en la cartografía.

La razón fundamental para utilizar un SIG es la gestión de información espacial. El sistema permite separar la información en diferentes capas temáticas y las almacena independientemente, permitiendo trabajar con ellas de manera rápida y sencilla, facilitando al profesional la posibilidad de relacionar la

información existente a través de la topología de los objetos, con el fin de generar otra nueva que no podríamos obtener de otra forma.

Las principales cuestiones que puede resolver un Sistema de Información Geográfica, ordenadas de menor a mayor complejidad, son:

- Localización: preguntar por las características de un lugar concreto.
- Condición: el cumplimiento o no de unas condiciones impuestas al sistema.
- Tendencia: comparación entre situaciones temporales o espaciales distintas de alguna característica.
- Rutas: cálculo de rutas óptimas entre dos o más puntos.
- Pautas: detección de pautas espaciales.
- Modelos: generación de modelos a partir de fenómenos o actuaciones simuladas.

Por ser tan versátiles, el campo de aplicación de los Sistemas de Información Geográfica es muy amplio, pudiendo utilizarse en la mayoría de las actividades con un componente espacial. La profunda revolución que han provocado las nuevas tecnologías ha incidido de manera decisiva en su evolución.

En razón de que un SIG puede mostrar la información en capas temáticas para realizar análisis multicriterio complejos, nos permitiría, a través del sistema de capas, recoger información de los predios ubicados en el Distrito Federal y, mediante protocolos informáticos, incorporar información relativa al estado que guarda el predio en cuanto a sus derechos reales. En esta tesitura, existen hipótesis diversas:

1. Que al interactuar con la forma (visualización de un programa mientras se ejecuta), el programa exhiba información respecto del estado del arte que guarde la regularidad del predio.
2. Que al interactuar con la forma, el programa exhiba información respecto del folio registral del predio.

3. Que al interactuar con la forma, el programa exhiba información respecto del titular de los derechos reales, ya sea ésta propiedad, posesión, o falta información.

A finales del siglo XX principio del XXI el rápido crecimiento en los diferentes sistemas se ha consolidado, restringiéndose a un número relativamente reducido de plataformas. Los usuarios están comenzando a exportar el concepto de visualización de datos SIG a Internet, lo que requiere una estandarización de formato de los datos y de normas de transferencia. Más recientemente, ha habido una expansión en el número de desarrollos de software SIG de código libre, los cuales, a diferencia del software comercial, suelen abarcar una gama más amplia de sistemas operativos, permitiendo ser modificados para llevar a cabo tareas específicas.

Dada la amplia disponibilidad de imágenes orto-rectificadas (tanto de satélite y como aéreas), la digitalización por esta vía se está convirtiendo en la principal fuente de extracción de datos geográficos. Esta forma de digitalización implica la búsqueda de datos geográficos directamente en las imágenes aéreas en lugar del método tradicional de la localización de formas geográficas sobre un tablero de digitalización.

Los datos SIG representan los objetos del mundo real (carreteras, el uso del suelo, altitudes). Los objetos del mundo real se pueden dividir en dos abstracciones: objetos discretos (una casa) y continuos (cantidad de lluvia caída, una elevación).

El sistema nos permitiría separar la información en diferentes capas temáticas y las almacena independientemente, permitiendo trabajar con ellas de manera rápida y sencilla, facilitando al profesional la posibilidad de relacionar la información existente a través de la topología de los objetos, con el fin de generar otra nueva que no podríamos obtener de otra forma. De esta manera, es posible, a través de la asignación de parámetros específicos, revisar el estado que guarda uno o varios registros. Por ejemplo: conocer el estado que guarda el predio x, con

el titular A; o visualizar de manera conjunta los predios que comparten la característica y en la zona B.

El RPPyCDF nos permite evolucionar en la capacidad que, hace unos 15.000 años en las paredes de las cuevas de Lascaux (Francia), los hombres de Cro-Magnon exhibían al pintar en las paredes los animales que cazaban, asociando estos dibujos con trazas lineales que, se cree, cuadraban con las rutas de migración de esas especies. Si bien este ejemplo es simplista en comparación con las tecnologías modernas, estos antecedentes tempranos imitan a dos elementos de los Sistemas de Información Geográfica modernos: una imagen asociada con un atributo de información. Poco distantes están los clásicos libros del RPPyCDF y aún los folios registrales. Las TIC nos permiten redimensionar nuestra capacidad de generar y organizar información. ¿Qué nos falta? ¿Porqué nos negamos a evolucionar?... Cada pueblo tiene razones propias; pero en los Estados Unidos Mexicanos, como en otras naciones, identificadas por configuraciones espacio-temporales específicas, la cooptación del poder y los clásicos pensamientos de acaparación de la riqueza siguen vigentes. El objeto de canje, la seguridad jurídica; el reo, la población del Distrito Federal.



“No desprecies el recuerdo del camino recorrido. Ello no retrasa vuestra carrera, sino que la dirige; el que olvida el punto de partida pierde fácilmente la meta.”

Pablo VI (1897-1978) Papa de la iglesia católica.

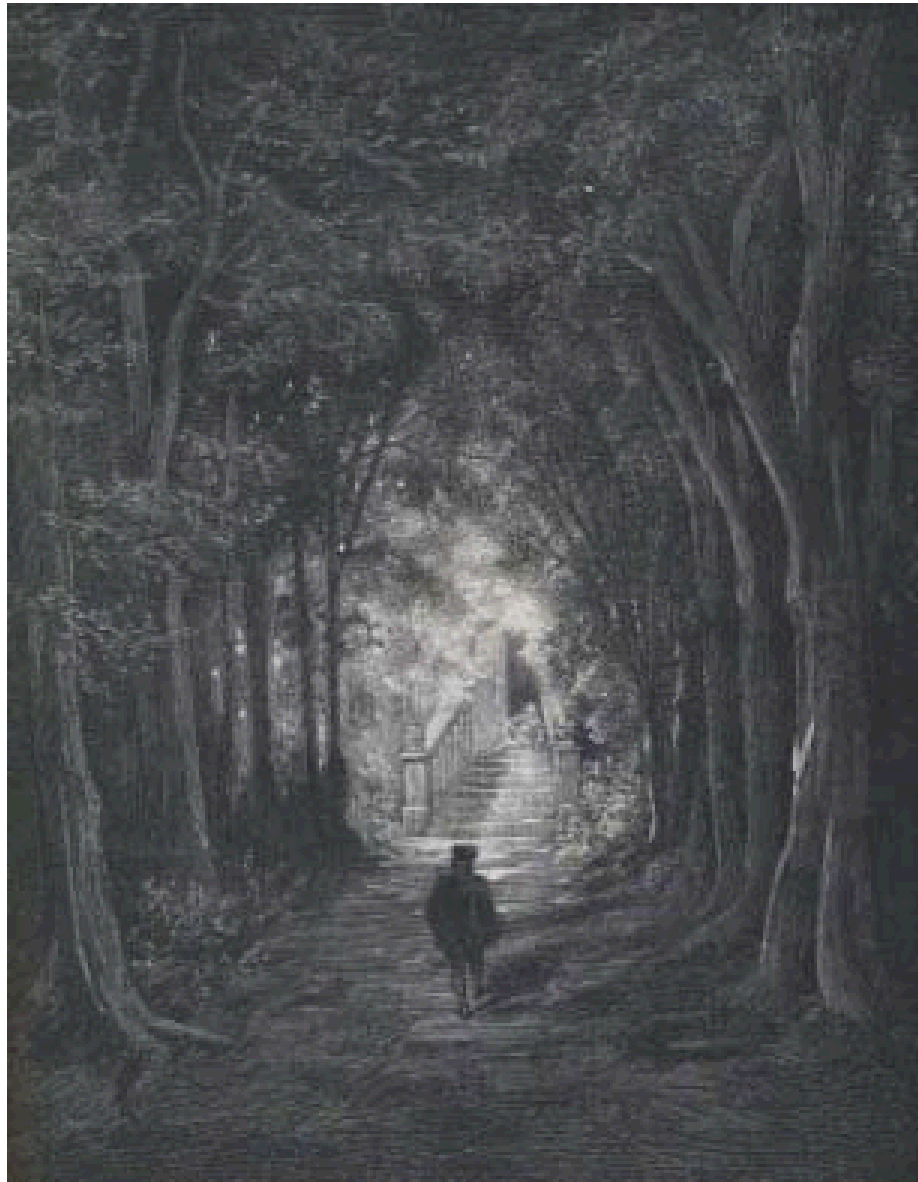
Conclusiones.

1. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal está depurando los procedimientos mediante la aplicación de tecnologías de la información y la comunicación, lo que resulta en la preservación de la Garantía Constitucional de Seguridad Jurídica de los habitantes del Distrito Federal.
2. En la tesis de Platón, para el uso del poder para el propio interés, las clases dirigentes deberían tener todas las posesiones en común y llevar una vida comunitaria. En nuestros días, conviven la propiedad romana y otras cuya forma se acerca a las otras que Platón describe, como el ejido.
3. El erario de Roma se atribuía el dominio y la propiedad de las tierras que conquistaba, y con tal carácter hacía las divisiones y distribuciones; fenómeno similar tuvo lugar en México, durante la Revolución Mexicana.
4. El acceso a la información que el Registro protege puede ser realizada solo por los trabajadores del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.
5. En México existe una volátil división entre el *ager privatus* y el *ager publicus*.
6. El territorio no ha sido distribuido en forma eficiente ni tampoco hemos sido capaces dar seguridad de su titularidad a la población.
7. El Estado Social de Derecho ha sido soslayado, e incluso dilapidado, frente a sus antagónicos.
8. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal es la institución a la cual le corresponde otorgar seguridad jurídica a través de la publicidad registral de los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con la finalidad de facilitar el tráfico jurídico; sin embargo no es eficiente para generar publicidad registral.

9. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se ha erigido en protector de un estado del arte en el que la tutela de la información adquiere un cariz feudal.
10. Los protocolos informáticos se generan, modifican y destruyen en ritmos muy dinámicos, nacen, evolucionan y, algunos, desaparecen a diario.
11. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal no tiene una ubicación electrónica, amigable para el usuario. No es fácil de ubicar ni de operar.
12. Actualmente, la ubicación electrónica del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se limita a una pestaña en la ubicación electrónica del Gobierno del Distrito Federal.
13. La información relativa a las expropiaciones que hace el Estado Mexicano para apoyar a los ciudadanos en la regularización de sus predios es insuficientes.
14. El manual de operación comanda la aplicación del decreto solo en aquellos casos en los cuales el predio se ajuste a las medidas prescritas; sin embargo, como se ha analizado, esto no sucede en todos los casos. El decreto expropiatorio pierde su utilidad social.
15. Google Earth es un programa informático similar a un Sistema de Información Geográfica que permite visualizar imágenes en 3D del planeta.
16. La idea de conservar la información en objetos es histórica. el Código de *Hammurabi* se escribió en piedra, los romanos escribían en mármol, y cera; el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, sin trascender a éstos procedimientos presume estar en un proceso de actualización.
17. La legislación relativa al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal se encuentra dispersa en diversos ordenamientos

jurídicos, generados por órganos diversos, en tiempo y jurisdicción, que interactúan de forma compleja, lo que resulta en vacíos legales.

18. La dispersión que existen en relación a las disposiciones registrales atenta contra la seguridad jurídica de los usuarios que carecen de la información necesaria para hacer uso del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal para satisfacer sus necesidades.
19. La función del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal es conservar mensajes que hagan posible perpetuar el registro de cambio en el estado del arte de una propiedad. Actualmente, como evolución de los antiguos libros y antitesis del “deber ser” y evolución de los antiguos libros, dicho registro se mantiene en folios.



“Donde haya un árbol que plantar, plántalo tú. Donde haya un error que enmendar, enmiéndalo tú. Donde haya un esfuerzo que todos esquivan, hazlo tú. Sé tú el que aparta la piedra del camino.”

Gabriela Mistral (1889-1957) Escritora chilena.

Propuestas.

1. Es necesario utilizar sistemas informáticos y protocolos de seguridad que permitan la revisión de los registros del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal en línea. Esto bajaría los costos y, por tanto, optimizaría el acceso de los usuarios al sistema registral.
2. Es importante que el Estado no se limite al reconocimiento de las diversas formas de propiedad, sino que, en consideración de los regímenes diversos, informe a la población respecto de sus derechos y obligaciones, derivados de sus derechos reales.
3. Deben aplicarse tecnologías de la información y la comunicación que permitan el seguimiento a la pública operación del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.
4. Urge hacer evaluaciones ciudadanas respecto del cumplimiento de la función por la que fue creado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, lo que disuadiría la tentación de esgrimir a la propiedad como un botín político. .
5. Es primordial aplicar protocolos de seguridad que permitan la consulta de los asientos por parte de los particulares, sin que se ponga en riesgo la integridad del registro.
6. Es apremiante hacer públicos los registros del acervo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.
7. El uso eficiente de tecnologías de la información y la comunicación haría asequible, para la población del Distrito Federal, el servicio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.
8. Debemos establecer una adecuada configuración de los protocolos de seguridad, que haga posible, para la población en general, a través del uso de la red internacional, acceder a los asientos del Registro.
9. Es urgente que la configuración de protocolos de seguridad se limite a la consulta de los asientos. La edición de los mismos seguiría siendo

- exclusiva para el personal del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.
10. Es importante que el Gobierno del Distrito Federal celebre un contrato de colaboración con alguna empresa de Sistema de información geográfica para hacer pública la verificación del estado del arte de los predios y su asiento registral
 11. Debemos, con el auxilio de las tecnologías de la información y la comunicación, hacer una división clara entre el *ager privatus* y el *ager publicus*.
 12. Es apremiante que los mexicanos puedan acceder de una manera efectiva a los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, pues tendrían herramientas para defenderse los terratenientes y de todo aquel que, sirviéndose del elaborado sigilo de instituciones defectuosas, busca generar un beneficio ilícito.
 13. Es importante hacer posible el acceso del ciudadano a seguridad jurídica, independizándolo de la forzosa loa al aparato estatal. Se estaría sirviendo a la seguridad jurídica del individuo y de la Nación entera.
 14. Es primordial que la Administración Pública afecte recursos y los destine directamente a generar una ubicación electrónica del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal que, además de concentrar la información de los asientos registrales, haga posible su consulta desde cualquier equipo informático.
 15. Es urgente que el decreto expropiatorio y el consecuente manual de operación estén encaminados a satisfacer una necesidad colectiva, sensibles de los mecanismos que, en consideración del espacio y el tiempo, sean más útiles para la sociedad.
 16. Debemos aplicar la tecnología de Sistema de información geográfica en el universo registral mexicano, pues hará posible publicar imágenes del estado del arte que guardan los predios y, anexándoles un vínculo hacia la

base de datos que contiene los asientos registrales. El documento que produjera el sistema informático tendría la calidad de “prueba plena”.

17. Es apremiante que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal favorezca la generación de protocolos de seguridad que en verdad restituyan el poder a la gente; que favorezcan el agil y seguro flujo de propiedades inmuebles en el Distrito Federal. Contamos con las herramientas y protocolos.
18. Es primordial que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, nutrido del espíritu que impregna a los procedimientos registrales que la historia registra, refuerce el paso hacia las nuevas tecnologías (tecnologías de la información y la comunicación) que, además de conservar la información, permiten compartirla con los interesados.
19. Debemos fortalecer los mecanismos que determinan la legislación relativa al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal para cubrir los vacíos legales y haga eficiente el trabajo de los juristas que intervienen en los procedimientos relativos al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.
20. Es necesario revalorar los instrumentos que nos ofrecen las tecnologías de la información y la comunicación, pues nos permiten conservar unidades de información, mensajes en archivos que contienen datos específicos y hacen posible mucho más que la sola preservación de la información.
21. La tecnología en la actualidad permite también comunicar la información contenida en mensajes de datos de formas mucho más eficientes y económicas.



“Un libro abierto es un cerebro que habla; cerrado, un amigo que espera;
olvidado, un alma que perdona; destruido, un corazón que llora”.

Proverbio hindú

Fuentes.

1. Bibliografía.

- AMOR, Daniel. La (R)evolucion E-business : claves para vivir y trabajar en un mundo interconectado. Pearson Educación, México, 2000.
- ARCE y C, José. De los Bienes. Porrúa, México, 2002.
- CARRAL y de Teresa, Luis. Derecho notarial y registral. Décimo sexta edición, Porrúa, México, 2004.
- CASHIN, Jerry. E-commerce success : building a global business architecture. Charleston, U.S.A, 1999.
- CASTELS, M. La galaxia Internet. "Reflexiones sobre Internet, empresa y sociedad", Plaza & Janés, España, 2001.
- CHASE, Larry. Essential business tactics for the Net. J. Wiley, U.S.A, 1998.
- CHOQUE, Faisal. e-Enterprise : business models, architecture, and components. Cambridge University, U.K., 2000.
- COLÍN Sánchez, Guillermo. Procedimiento registral de la propiedad. Cuarta edición, Porrúa, México, 1999.
- CONTRERAS Cantú, Joaquín y/o. El registro público de la propiedad social en México. Registro Agrario Nacional, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social, 2000.
- CUNNINGAM, Peter. Electronic business revolution : opportunities and challenges in the 21st century. Springer, Alemania, 1999.
- De J. Tena , Felipe. Derecho Mercantil Mexicano. Décimo octava edición, Porrúa, México, 1999.
- DE LA MATA y P, Felipe y Roberto Garzón Jiménez. Bienes y derechos reales. Porrúa, México, 2004.
- DIEZ Picazo, Luis y Antonio Gullón. Instituciones de Derecho Civil. Tecnos, Madrid, 2004.
- DODGE, M. Mapping Ciberespace. Routledge, London, 2000.

- ECHEVERRÍA, J. Los señores del aire. "Telépolis y el Tercer Entorno", Destino, España, 1999.
- ELSENPETER, Robert C. Fundamentos de comercio electrónico (traducción Ascención Guadalupe de la Campa Pérez Sevilla), Mc Graw-Hill. México. 2001.
- GLOOR, Peter Andreas. Making the e-business transformation. Springer, U.K., 2000.
- GONZÁLEZ López, Óscar Rodrigo. Comercio Electrónico. Guías Prácticas, Anaya Multimedia, Madrid, 2002.
- GRALLA, Preston. E-Bargains : using the internet to save money, make money, and get free stuff. Sams, U.S.A, 2000.
- GREENSTAIN, Marilyn. Electronic commerce : security, risk management and control. Mc Graw-Hill, México, 2000.
- HINESTROSA, Fernando. Apuntes de derecho romano: Bienes, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 1990.
- IBARROLA, Antonio. Cosas y sucesiones. Porrúa, México, 2003.
- KALAKOTA, Revi. E-Business : roadmap for success. Addison-Wesley, U.S.A., 1999.
- KOSIUR, David R. Understanding electronic commerce. Microsoft, U.S.A., 1997.
- LASARTE, Carlos. Principios de Derecho civil, Tomo cuarto, Marcial Pons, Madrid, 2001.
- LITAN, Robert E. Going digital! : a guide to policy in the digital age. Brookings Institution, U.S.A, 1998.
- MADDOX, Kate. Web commerce : building a digital business. Wiley, U.S.A., 1998.
- MADERO, Gustavo A. La seguridad jurídica en la tenencia de la tierra. Ampliación Gabriel Hernández, México.

- MEREJO, Andres. Eitikasias. Revista de Filosofía, año III, 19 (julio 2008). "El ciberespacio de internet en República Dominicana". República Dominicana, 2008.
- METZNER SZINGETH, A. "El movimiento y la matriz" Internet y transformación socio-cultural. Revista Iberoamericana de Ciencia, Tecnología, Sociedad e Innovación (CTS+I), No. 7, Colombia, 2006.
- MEZQUITA del Cacho, José Luis. Seguridad Jurídica y sistema cautelar para su protección preventiva en la esfera privada. Dos volúmenes, Bosch, 1989.
- NIETO Carol, Ubaldo y/o. Seguridad jurídica y contratación mercantil. Civitas, España, 1989.
- PÉREZ Fernández del Castillo, B. Derecho registral. Décimo tercera edición, Porrúa, . México, 1999.
- PÉREZ Lasala, José Luix. Derecho inmobiliario registral Su desarrollo en los países latinoamericanos. De palma, Argentina, 1965.
- PERRY, James T. New perspectives on E-commerce : introductory. Course Technology, U.S.A.
- PUENTES, P. Puentes, P. Análisis del movimiento en la Red. CICIAT, Venezuela, 2010.
- PURBA, Sanjiv. Architectures for E-Business systems : building the foundation for tomorrow's success. Auerbach, USA.
- REYES Kraft, Alfredo. La firma electrónica y las entidades de certificación. Segunda edición, Porrúa, México, 2008.
- REYNOLDS, Mathew. Beginning E-Commerce with Visual Basic, ASP, SQL Server 7.0 and MTS. Wox. Brimham, 2000.
- RODRÍGUEZ P., Eduardo. Derecho usual, Décimo sexta edición, Temis, Colombia, 1970.
- ROCKWELL, Browning, Using the Web to compete in a global marketplace. J. Wiley, U.S.A, 1998.

- RODRÍGUEZ MANZANERA, Luis . Criminología. Editorial Porrúa. México, 2003.
- SANTOS Corneylli, Oswaldo A. Palabras preliminares al Código Veracruzano de Procedimientos Civiles, “Apuntes para una cátedra universitaria”, UPAC, 2010.
- SERRA Rojas, Andrés. Derecho Económico. Tercera Edición, Porrúa, México, 1993.
- SHAW, Michael. Handbook on electronic Commerce. Springer, Alemania, 2000.
- SHERIF, Mostafa Hashem. Protocols for secure electronic commerce. CRC, U.S.A. 2000.
- TAPIA Ramírez, Javier. Bienes: derechos reales, derechos de autor y registro público de la propiedad. Porrúa, México, 2004.
- TÉLLEZ Valdés, Julio. Derecho Informático. Tercera edición, McGraw-Hill Interamericana, México, 2004.
- THIERS, M.A. De la Propiedad. “Defensa de los vínculos de familia y de los principios democrático-sociales y de progreso, en refutación de la escuela retrógrada del comunismo y del socialismo”, Imprenta del Diario de Sevilla, 1848.
- WESTLAND, J. Christopher. Global electronic commerce : theory and case studies. Massachusetts Institute of Technology, U.S.A., 1999.

2. Diccionarios y Enciclopedias

- ÁLVAREZ, Jorge Rogelio. Enciclopedia de México. Sabeca International Investment Corporation, Enciclopedia Británica de México, S.A. de C.V. México. 2000.
- BURGOA, Ignacio. Diccionario de Derecho Constitucional, Garantía y Amparo. Quinta Edición, Porrúa, México, 1994.

CORRIPIO, Fernando. Diccionario Etimológico Fernando Corripio. 2ª edición, B ediciones, México, 1975.

GONZÁLEZ Rodríguez, Alejandro. Enciclopedia de México. Encyclopaedia Britannica Publishers, E.U.A., 1997.

MARTÍNEZ Fernández, Felipe. Enciclopedia Hispánica. Encyclopaedia Britannica Publishers, E.U.A, 1996.

PALÉS, Marisol. Diccionario Jurídico Espasa. Fundación Tomás Moro. Madrid, 2001.

3. Legislación

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Tratado de Libre Comercio de América del Norte.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. Disponible en el vínculo:

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Ley Federal del Trabajo.

Código Civil Federal.

Código de Comercio.

Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código Financiero para el Distrito Federal.

Reglamento interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

4. Tesis

AGUILAR Albino, Remigio Miguel. Los efectos jurídicos de la modernización en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. Tesis de grado,

- Biblioteca central de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 2007.
- BARRERA Badillo, Alfredo. La perspectiva estatal del derecho informático en el Estado Mexicano. Tesis de grado, Biblioteca central de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1995.
- DÍAZ Hernández, Patricia. Derecho Informático. Tesis de grado, Biblioteca central de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1997.
- ESCUADERO Chávez, Norma Angélica. El tratamiento legal de la informática en México. Algunas consideraciones jurídicas sobre el Derecho Informático. Tesis de grado, Biblioteca central de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1998.
- FIGUEROA Márquez, David. La modernización del Registro Público de la Propiedad y Comercio en el Distrito Federal. Tesis de grado, Biblioteca central de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 2007.
- GONZÁLEZ Díaz, Samuel Trinidad. Propuesta para una mejor publicidad en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y su importancia económica. Tesis de grado, Biblioteca central de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 2007.
- LEÓN Zendejas, Patricia de Guadalupe. Desarrollo del derecho informático como una nueva disciplina en México. Tesis de grado, Biblioteca central de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1991.
- MACÍAS Luna, Miguel Ángel. Sistema de control de gestión en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Tesis de grado, Biblioteca central de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 2008.
- MARTÍNEZ Victorio. Juan Carlos. El Registro Público de la Propiedad en México: situación y expectativas. Tesis de grado, Biblioteca central de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 2007.

YÁÑEZ Narváez, Héctor. Derecho informático en México su contexto y problemática legislativa actual. Tesis de grado, Biblioteca central de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 2009.

La memoria del alma.

A Dios



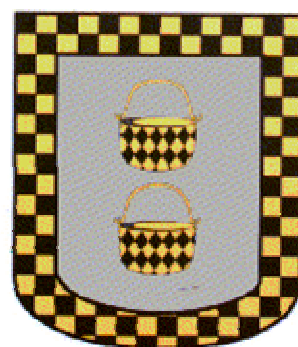
A la Nación

A la Universidad.

A la memoria del Maestro José Antonio Almazán Alaniz.

A mi Padre

A mi Madre



A mi hermano.

Gratitud a:

- El Ser que ha acompañado a la existencia desde el origen, cuya presencia se elonga a la promesa de un mañana.
- Los hermanos que, marcharon desde el astro del Norte y bajaron a Castilla para fundirse en el aroma de una rosa.
- El General que, desde las Galias, nos convidó vida de sus marmitas.
- El consejo de mis Maestros difuntos, que tiene la fuerza de romper el Hades; y el amor para abrazar el alma.
- La Universidad Nacional Autónoma de México, por ser cuna de grandes proyectos que arrojan el sueño de la Nación Mexicana.
- El Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología por apoyar este proyecto de investigación y hacer posible para la voz servir a México con la palabra.
- El estudiante, Alfredo Ortiz Aponte, cuya marcha no se quiebra por los golpes en la puerta o el eco de las eras.
- El sueño que, arrojado en la joven mente de una niña, Martina Pacheco Pacheco, viajó a Tapachula y, con el algodón de sus manos, pintó de vida el cielo nuestro.
- La mujer, María Contreras Robles, cuyo amor maternal no depende del genoma para manifestarse.
- La mujer, Paula Mendoza Palacios, cuya tenacidad nos impele a luchar por un nuevo día.
- La Doctora María Leoba Castañeda Rivas, primera Directora de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, cuya voz alimenta a esta tesis, que con su cotidiana labor construye la Facultad de vanguardia que exigen los universitarios cuyas vidas se enlazan en el testimonio de otra, de más de cuatrocientos sesenta años: la de nuestra querida Universidad Nacional Autónoma de México.
- La Doctora Verónica Román Quiroz, quien encarna al símbolo de la verdad, por la fe en la voz y las herramientas para multiplicarse en conocimiento.

- El Doctor Armando Hernández Cruz, que en mi voz reconoció la oportunidad de ser eco de generaciones: la proclamación de la humana naturaleza frente al artificial constructo del Estado.
- La Doctora Genny Mireya Baeza López, cuyo Consejo ha sido pilar fundamental en la producción de esta obra.
- Los Doctores en Derecho: Mauricio Reyna Lara y Eliseo Muro Ruiz, por su invaluable apoyo en el proceso de revisión del documento que contiene esta tesis.
- La Mtra. Nora Guevara Salinas, por el importante apoyo que su labor representa en el procedimiento de graduación de los alumnos del Posgrado en Derecho.
- La Mtra. Isabel Fernández-Leal Aguilera, por su apoyo y luminosa presencia en mi vida.
- La Lic. Jazmín Areli González Picazo, por la valiosa aportación que su sensibilidad en el tema registral aportó a la producción de este documento.
- El amigo quien, compartiendo el camino, hace mágico cada paso.
- Mis compañer@s universitari@s con quiénes, no importando el origen gremial o diferencia alguna, me han acompañado al hacer camino en la Máxima Casa de Estudios y me han permitido fundir mi voz al Espíritu que habla por la Raza Mexicana.



“Todo cabe en lo breve. Pequeño es el niño y encierra al hombre; estrecho es el cerebro y cobija el pensamiento; no es el ojo más que un punto y abarca leguas.”.

Alejandro Dumas (1803-1870) Escritor francés.

Anexo 1. Acrónimos.

C.C para el D.F. Código Civil para el Distrito Federal.

C.F del D.F. Código Fiscal del Distrito Federal.

CORETT. Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

C.P. Código Postal.

DEMET. DeMet es hoy en día un referente en sector de la construcción y promoción de vivienda en la Ciudad de México.

D.F. Distrito Federal.

DGRT. Dirección General de Regularización Territorial.

FEA. Firma Electrónica Avanzada.

FEDANET. Programa en marcha para agilizar las inscripciones de actos mercantiles en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, lo cual será de gran ayuda tanto para los notarios y corredores, como para los interesados en realizar este trámite.

FICAPRO. El Fideicomiso Programa Casa Propia.

ISR. Impuesto sobre la Renta.

FIVIDESU. El Fideicomiso para Promover y Realizar Programas de Vivienda y Desarrollo Social y Urbano destinados a satisfacer las necesidades de la población de ingresos mínimos de la Ciudad de México.

GEO. CASAS GEO es la mayor desarrolladora de vivienda social en América. En 38 años hemos construido más de 500,000 casas y actualmente 2,000,000 de mexicanos viven en una CASA GEO.

GPS. Sistema de Posicionamiento Global.

INFONAVIT. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

INVI. Instituto de vivienda del Distrito Federal.

J.U.D. Jefatura de Unidad Departamental.

LGSM. Ley General de Sociedades Mercantiles.

LGTOC. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Ob. Cit. Obra citada.

PAN. Partido Acción Nacional.

PEM. Presupuesto de ejecución material.

PRD Partido de la Revolución Democrática.

PRI. Partido Revolucionario Institucional.

Reglamento del RPP del D.F. Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

RIE. Registro Inmediato de Empresas.

RPP Registro Público de la Propiedad.

RPPyC, RPPyCDF. Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.

SIG. Sistema de información geográfica.

SIGER. Sistema Integral de Gestión Registral.

TIC, NTIC. Tecnologías de la Información y la Comunicación.