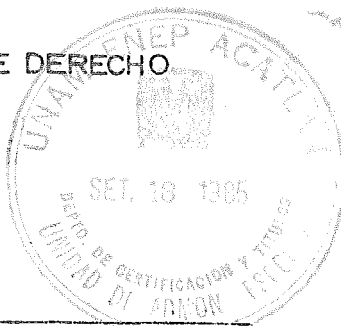




UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES — ACATLAN

FACULTAD DE DERECHO



EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y SU
INFLUENCIA EN LA REGULARIZACION DE LA
TENENCIA DE LA TIERRA.

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

ISAIAS MIGUEL ANGEL MOLINA GARCIA

M-0030937

ACATLAN, EDO. DE MEX. - 1985.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

I N T R O D U C C I O N

CAPITULO PRIMERO

1.- EVOLUCION HISTORICO-JURIDICO DEL REGISTRO PUBLICO DE -
LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL. 1

CAPITULO SEGUNDO

LOS SISTEMAS REGISTRALES...... 12

2.1.-Clasificación..... 12

2.1.1.-Sistema Francés..... 17

2.1.2.-Sistema Alemán..... 24

2.1.3.-Sistema Suizo..... 29

2.1.4.-Sistema Australiano..... 33

CAPITULO TERCERO

PRINCIPIOS JURIDICOS QUE RIGEN EL SISTEMA REGISTRAL.... 40

3.1.-Principios Registrales..... 40

3.1.1.-Publicidad..... 42

3.1.2.-Inscripción..... 45

M-0030937

3.1.3.-Especialidad.....	51
3.1.4.-Consentimiento.....	55
3.1.5.-Tracto Sucesivo.....	57
3.1.6.-Rogación.....	61
3.1.7.-Prioridad.....	62
3.1.8.-Legalidad.....	65

CAPITULO CUARTO

<u>REGULARIZACION DE LA PROPIEDAD URBANA EN EL DISTRITO - FEDERAL.</u>	68
--	----

4.1.-Organismos Regularizadores.....	72
4.1.1.-Dirección de Recursos Territoriales (D.R.T.).....	76
4.1.2.-Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT).....	80
4.1.3.-Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Dirección General de Administración del Patrimonio Inmobiliario Federal.....	85

CAPITULO QUINTO

<u>LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA COMO INSTRUMENTO REGULARIZADOR DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.</u>	88
--	----

5.1.-Concepto y Naturaleza Jurídica.....	91
--	----

5.2.-Situaciones de Hecho Determinantes en la Inmatriculación Administrativa..... 108

5.3.-Elementos Necesarios para la Procedencia de la Inmatriculación Administrativa..... 109

5.4.-Comentarios al Procedimiento de Regularización por Inmatriculación Administrativa que lleva a cabo el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal. 112

5.5.-Exposición de Motivos de las Reformas al Sistema de Inmatriculación Administrativa en el Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal..... 125

CONCLUSIONES..... 127

BIBLIOGRAFIA.

A MODO DE INTRODUCCION

Desde la época precortesiana el problema de la irregularidad de la tenencia de la tierra ha causado grandes conflictos entre los vecindados de las comunidades o nucleos poblacionales; ello mismo ha generado cambios sustanciales de orden social político y económico, dado que desde siempre ha sido considerada a la tierra como uno de los principales satisfactores de la familia.

Su posesión ha sido constantemente regulada por diversos cuerpos legales e incluso ha sido elevada al rango constitucional con las diversificaciones que conocemos a través del Artículo 27.

El Código Civil como interprete preclaro de la regulación de la propiedad privada ha contemplado en muchos de sus dispositivos las formas de su adquisición, tenencias y regulación, es por ello que en el presente trabajo tratará de explicarse la problemática que se ha generado con la introducción de una nueva figura de orden administrativo la inmatriculación, regulada por dicha Ley Sustantiva, enunciando tanto los aspectos positivos que la revisten como los negativos, a fin de que con tales consideraciones y en el futuro sirva como antecedente para evitar que se cometan los mismos -

errores en su desarrollo, y llegue a perfeccionarse de tal forma que pueda emplearse como un eficaz instrumento regulador de la propiedad urbana.

CAPITULO PRIMERO

EVOLUCION HISTORICO-JURIDICO DEL REGISTRO PUBLICO DE -
LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.

CAPITULO PRIMERO

I.- EVOLUCION HISTORICO-JURIDICO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.

El antecedente inmediato de la Institución del Registro Público de la Propiedad, lo encontramos en los antiguos oficios de hipotecas, cuyo origen data del año de 1768, que con determinante influencia española fueron introducidos en la Nueva España, obedeciendo a la preponderancia de acumulación de bienes y sus necesarias garantías hipotecarias dentro del contexto económico colonial. Es necesario mencionar que originalmente dichos oficios eran vendidos a los particulares con ingresos importantes para la corona española, multiplicándose éstos, en medida de las necesidades de la época.

Estas condiciones no desaparecieron con la proclamación de Independencia en el año de 1810, pues debían de transcurrir largos años para que emergiera un orden jurídico capaz de consolidar el núcleo primario de nuestra nacionalidad, perfilándose lentamente en nuestras Instituciones.

1812.- Siendo aún Virreyes de la Nueva España Don ---

Francisco Venegas y Don Juan Ruíz de Apodaca y con -- la promulgación de la precaria constitución de Cadiz, se introdujeron los primeros elementos nacionales de lo que posteriormente sería el Registro Público de la Propiedad, así el 9 de Octubre del propio año, se promulgó un decreto sobre arreglo de tribunales y sus -- atribuciones que concedían a las audiencias, en los -- artículos 13 y 23 todo lo relacionado con la materia de escribanos, alcaldías y "oficios de hipotecas".

1822.- Durante este período seguirían aplicándose -- elementos de la legislación española, leyes de Indias y demás decretos y cédulas reales otorgadas durante -- la colonia, los cuales se aplicarían aún después de -- la consolidación de la Independencia, atento a lo dispuesto por el Reglamento provisional político del primer imperio mexicano, del 10 de Enero de la fecha indicada, pero a pesar de ello, se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente se iban separando del derecho español.

1828.- En el primer Código Civil del Estado de Oaxa--ca no se dedicó artículo alguno a la materia que tra-

tamos, sin embargo, un año más tarde y con la publicación del proyectado Código Civil de Zacatecas, encontramos un capítulo especial bajo el rubro "Del Registro de Hipotecas", regulando esta materia, los artículos del 1758 al 1761, desgraciadamente este Código nunca entró en vigor.

1853.- Siendo Presidente el General Antonio López de Santa Ana, con fecha 20 de Octubre se expidió un decreto especial sobre los "Oficios de Hipotecas", con teniendo siete artículos que iniciaban la regulación jurídica de este particular, pero rematándose toda vía al mejor postor, en donde el Estado percibiría la mitad de las utilidades, y recayendo en un escribano o abogado la responsabilidad de dicha función, pero siempre inspeccionado y vigilado por el Ayuntamiento.

1870.- Restaurada la República se inicia la labor codificadora en México, y así tenemos el nacimiento del Código Civil de 1870, que se traduce en una serie de estudios realizados por diferentes comisiones, teniendo como antecedente los presentados por el Dr. Jus

to Sierra, quien había redactado en el año de 1858 el anteproyecto del Código Civil Mexicano, con influencias de los Códigos Civiles de Francia, Holanda, Suiza, Rusia, Suecia, y el propio proyecto del Código Civil Español, revisado que fué se aprobó por el Congreso de la Unión por decreto del 8 de Diciembre de 1870, entrando en vigor el primero de Marzo de 1871, bajo el título de "Código Civil del Distrito Federal y territorio de Baja California".

En este cuerpo legal se contempla ya una parte relativa al Registro Público de la Propiedad, cuya finalidad era dar seguridad a los contratos, evitar la ocultación de gravámenes y demás condiciones de los bienes inmuebles; asimismo se trata lo relativo a los títulos sujetos a inscripción, eximiendo de la misma aquellos actos cuando el interés no rebasa los \$ 500.00; en igual forma ya se preveía el método de realizar las inscripciones, estableciéndose desde entonces el principio de la calificación registral.

Como puede verse de la lectura del párrafo anterior, este primer Código Civil ya debidamente restaurado, fué el primero en su género dentro de la legislación de México que institucionalizó al Registro Público de

la Propiedad dentro de la recién restaurada República.

1871.- En el gobierno del Presidente Benito Juárez, se expide con fecha 28 de Febrero de 1871 el Reglamento del título XXIII del Código Civil anteriormente mencionado que contenía 86 artículos repartidos en 5 títulos, todos ellos normativos del quehacer registral, ordenando que se instalara una Oficina denominada "Registro Público de la Propiedad", en la capital, otra en Tlalpan y además en la sede de los poderes del territorio de Baja California. Este Registro dependía del Ministerio de Justicia.

Atendiendo las disposiciones del propio Reglamento, se instala en la Ciudad de México la primera oficina, siguiéndole la de Tlalpan y posteriormente al crearse los juzgados de primera instancia, funcionaron a cargo de los jueces respectivos, los Registros Públicos de la Propiedad de Azcapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

1884.- En este año se abroga el Código Civil de 1870, que había regido prácticamente en todo el País, a través de la creación del nuevo que mantenía la mis-

ma línea, introduciendo reformas de escasa significación, sin que llegara a expedirse otro Reglamento, -- por lo cual siguió en vigor el del 28 de Febrero de 1871.

Es importante apuntar que este Código Civil destacaba la necesidad de crear una Oficina Registral en toda población donde hubiera Tribunal de Primera Instancia y se integraba por cuatro secciones:

- 1.- La relativa a títulos translativos de dominio.
- 2.- El Registro de Hipotecas.
- 3.- Registro de arrendamientos.
- 4.- Registro de sentencias.

Tanto el Código Civil de 1871 como el de 1884, establecieron el sistema declarativo y consagraron el llamado principio de publicidad, organización que perduró hasta el año de 1921 en que se llevó a cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal.

1928.- Con la publicación del Código Civil realizada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de Marzo de 1928 y en vigor a partir del primero de Octubre de

1932, según decreto publicado en el mismo Diario el primero de Septiembre del mismo año, siguieron aplicándose similares preceptos relativos al Registro Público de la Propiedad, conservando los mismos principios registrales y correlativos de todo el quehacer jurídico registral. Es importante destacar que el artículo 7° transitorio previene que las disposiciones del Código Civil anterior sobre Registro Público y su Reglamento seguirán aplicándose en todo lo que no fuera contrario al recién publicado, en tanto no se expidiera un nuevo Reglamento de la materia.

1921.- Siendo Gobernador del Distrito Federal Don Celestino Gasca, entra en vigor el segundo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en fecha 8 de Agosto del mismo año y constaba de 164 artículos ordenados en 14 capítulos que prevén todo lo relativo a los movimientos registrales desde el personal que labora en la oficina, hasta la publicidad formal a través de certificaciones, haciéndose ya necesario el requisito de que el titular debería ser abogado, con 5 años de práctica en la profesión, de reconocida probidad y no haber sido sentenciado en causa criminal.

1940.- Todas las disposiciones contenidas en el Reglamento de referencia, fueron sustituidas por el expedido el 13 de Julio de 1940, durante el gobierno del General Lázaro Cárdenas, obedeciendo a lo dispuesto por la Ley Orgánica del Distrito Federal, y supeditada a la Dirección General de Servicios Legales del propio Departamento, constando de 149 artículos-ordenados en 8 títulos. En esencia este cuerpo legal reglamentaría los mismos aspectos que el de 1921, -- por lo que se siguieron aplicando las mismas disposiciones con leves cambios y sin mayor transcendencia.

1952.- En el Diario Oficial de la Federación número 37 del día 15 de Diciembre, se publicó un Reglamento que señalaba su vigencia a partir del primero de Julio de 1953, lo cual nunca se llegó a realizar, ya que por decreto del 3 de Junio de 1953 se reformaba el artículo primero transitorio y supeditaba su vigencia a la voluntad del ejecutivo que daría a conocer oportunamente mediante la publicación en el mismo órgano de difusión.

1979.- El Reglamento del 17 de Enero de 1979, tuvo -

una existencia efímera ya que fué derogado por el pu-
blicado en el Diario Oficial del 6 de Mayo de 1980,-
pero que sin embargo es de preponderante importancia,
ya que junto con las reformas al Código Civil en vi-
gor a partir del año de 1979, cambia totalmente la es-
tructura interior de la Institución y le marcan impor-
tantes directrices a seguir acordes con las necesida-
des imperantes en la época, crean nuevos sistemas ins-
criptorios, se optimiza la publicidad registral a tra-
vés de medios de computación electrónica, se le impri-
me a la Institución un toque humano hacia los ciudada-
nos solicitantes del servicio, y se eleva su jerar-
quía a Dirección General, dejando atrás el nombre de-
"oficina". Asimismo se concluye la restructuración --
arquitectónica del viejo edificio que albergo durante
tantos años tan vetusta Institución.

1980.- Las reformas al Reglamento de la Ley Orgánica-
del Departamento del Distrito Federal en vigor a par-
tir del 6 de Febrero de 1979, y hasta el 17 de Enero-
de 1984, dieron competencia a la Dirección General --
del Registro Público de la Propiedad para conservar y
administrar el Archivo de Notarías, según lo contem--

plaba el artículo 24 fracción V. El objetivo primordial consistía en revitalizar su estructura y funciones, para que fuera acorde con el remozado aparato del sistema publicitario registral, de los documentos que contienen el historial jurídico de nuestro suelo, y a su vez proporcionar una mayor publicidad a tan importante documentación, vinculándose como ya dijimos, a la publicidad registral en base a una información inmobiliaria completa que redundaría en una mayor seguridad en el tráfico de la propiedad raíz.

Esta circunstancia trajo aparejadas una serie de reformas que provocaron la emisión del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, cuya publicación se realizó el 6 de Mayo de 1980, y en el que se contemplaba una nueva estructura orgánica que incluía a la oficina del Archivo de Notarías, como la disponía el contenido del artículo 3º fracción XII, y del 42 al 49.

Sin embargo esta situación no prosperó por mucho tiempo ya que con la expedición del anterior Reglamento del Departamento del Distrito Federal, de fecha 16 de Enero de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 del mismo mes y año, reguló en

su artículo 52 fracción VIII, que corresponde a la ---
Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos;
"Conservar y administrar el Archivo General de Nota---
rias" (1). Situación que prevalece en la actual expedi-
ción del Reglamento Interior del Departamento del Dis-
trito Federal, de fecha 23 de Agosto de 1985, publica-
do en el Diario Oficial de la Federación el día 26 del
mismo mes y año, pero regulada por el artículo 37 frac-
ción VIII de dicho Reglamento. (2).

(1).- Reglamento del Departamento del Distrito Federal,
Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día
17 de Enero de 1984.

(2).- Reglamento del Departamento del Distrito Federal,
Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día
26 de Agosto de 1985.

CAPITULO SEGUNDO
LOS SISTEMAS REGISTRALES

CAPITULO SEGUNDO

LOS SISTEMAS REGISTRALES.

Al efectuar el estudio de los sistemas registrales - hay que considerar que nos referimos a los sistemas-legislativos de normación Jurídica del Derecho Registral.

En el siglo XIX, surgieron varios tipos de sistemas-registrales, esto como resultado de la incrementa---ción de la actividad contractual sobre bienes inmuebles que en esa época imperaba y que tenía como objetivo primordial el aseguramiento del tráfico inmobiliario, a base de proteger principalmente al que los adquiriera en virtud de un negocio jurídico.

2.1.-CLASIFICACION.

Efectuar una clasificación completa de los sistemas-registrales existentes actualmente, es tarea difícil debido al gran número y variedad de aspectos que pueden servir de fundamento clasificador. Por ello preferimos clasificar los sistemas en base al criterio más importante, como es el de los efectos registrales protectores de quienes registran sus adquisicio-

nes y que a su vez ayudan al fortalecimiento del tráfico y del crédito inmobiliario.

No obstante lo enunciado en el párrafo anterior, analizaremos algunas otras clasificaciones desde otros puntos de vistas.

A.- SEGUN LOS EFECTOS PRODUCIDOS.- Son tres los sistemas tipo desde la antigüedad, que han sido considerados por los estudiosos del Derecho Registral y son -- los sistemas inmobiliarios registrales vigentes en -- Francia, Alemania y en Australia respectivamente, siendo desde el punto de vista del Registro los más importantes, con la salvedad de que hay otros con diversas variantes, pero en realidad derivados de estos -- tres.

Cada uno de estos tres sistemas tipo difieren por la protección otorgada a las partes integrantes en la -- transmisión de una propiedad; luego entonces el sistema Francés protege al subadquirente, el sistema Alemán protege en principio al titular registral y en definitiva al adquirente y el sistema Australiano protege al titular registral.

Siguiendo la trayectoria de los maestros Ramón María-Roca Sastre y Luis Roca Sastre Mancunill (1), haremos

(1).-Ramón María Roca Sastre y Luis Roca Sastre Mancunill, Derecho Hipotecario, Tomo I, 7a. Ed.Pág.30

la clasificación de los sistemas debido a la necesidad de una mayor exposición.

Los de tipo Francés son sistemas de transcripción o de inoponibilidad de lo no registrado; los de tipo Alemán, sistema de desenvolvimiento técnico y los de tipo Australiano, de inmatriculación.

En relación a lo anterior pasaremos al estudio de cada uno de los sistemas enunciados en forma separada, pero conjuntamente con los sistemas derivados respectivos.

I.- SISTEMA DE REGISTRO CON EFECTOS DE INOPONIBILIDAD A LO NO REGISTRADO.- Este sistema también es denominado de transcripción y constituye la norma fundamental del sistema Francés, Belga e Italiano, siendo su característica principal que a los terceros subadquirentes por negocios jurídicos registrados, no les son oponibles los actos jurídicos y decisiones judiciales registrales, no registrados o registrados con posterioridad.

Esto quiere decir que a los terceros subadquirentes les basta registrar su negocio jurídico adquisitivo, para que el sistema les otorgue una muy amplia protección, frente a los cambios jurídicos que no fueron re

gistrados antes de hacerlo el tercer adquirente, por lo que los mismos no pueden oponérsele, quedando por lo tanto protegido.

2.- SISTEMA DE REGISTRO CON EFECTO DE EXACTITUD DE LO REGISTRADO.- Este sistema presume que los derechos -- reales inscritos existen realmente y que los cancelados carecen de vida jurídica; este sistema es regulado por el Derecho Registral Alemán y su característica principal es la protección del titular según el -- registro, y del tercer adquirente.

Asimismo, este contenido registral se considera jurídicamente exacto en favor de quienes adquieren de buena fé por negocio jurídico.

3.- SISTEMA DE REGISTRO CON EFECTO DE Oponibilidad DE LO REGISTRADO, SALVO EXCEPCIONES EXPRESAS.- Este tipo de sistema registral Australiano afirma la indestructibilidad de la titularidad registrada del dominio u otro derecho real, sobre inmuebles, proyectada en una certificación de titularidad registral, teniendo esta certificación un poder probatorio pleno de que el titular registral está legitimado para ejercer el derecho inscrito.

También existe en este sistema un procedimiento inti-

matorio y de amplia comprobación física y jurídica de los inmuebles donde la fuerza protectora del registro opera imperativamente en la inmatriculación de fincas, indemnizando por medio de un fondo de seguro a quienes resulten perjudicados por el juego del sistema. En relación con la clasificación de los sistemas inmobiliarios registrales enunciados se derivan los que a continuación se mencionan:

Del sistema Francés; el Belga y el Italiano.

Del sistema Alemán ; el Suizo y el Austriaco.

Del sistema Australiano; el Inglés, Danés y el Norteamericano.

Enseguida pasamos a exponer otras clasificaciones -- que siguen diversos fines y que se adaptan a otros -- criterios de acuerdo a las necesidades del sistema.

B.-OTRAS CLASIFICACIONES.

Como lo mencionan los maestros Ramón María Roca Sastre y Luis Roca Sastre Mancunill, se pueden clasificar los sistemas registrales como en seguida se detallan:

a) Según que el Registro influya con el negocio jurídico en la existencia de las transmisiones del dominio y demás derechos reales inmobiliarios (1).

(1).- Ob. Cit. Pág. 34.

Alemán, Suizo, Australiano, Danés, Francés e Italiano (1).

e) Existen otros sistemas que precisan de la continuidad registral o tracto sucesivo de los actos registrables, como el sistema Español, Alemán, Suizo y Francés entre otros.

f) Según sea el grado de la función calificadora del registrador, existen sistemas de :

1.- Calificación más o menos formalista como el sistema Francés, Belga e Italiano.

2.- Calificación registral de forma y fondo como el sistema Español, Alemán, Suizo y Danés.

3.- Calificación amplísima incluso hasta topográfica como el sistema Australiano.

2.1.1.-SISTEMA FRANCES.

Al tratar lo referente a este sistema debemos tomar en cuenta que nos referimos a los sistemas de registro con efectos de inoponibilidad de lo no registrado o de transcripción, ya que constituye el prototipo de dicho sistema.

Esta regulado actualmente por el decreto Ley de Publi-

(1).- Ob. Cit. Pág. 36.

cité Fonciere del 4 de Enero de 1955, el cual ha sido complementado por el decreto del 14 de Octubre de 1955 y por otras disposiciones posteriores (1).

A continuación relacionaremos los puntos característicos más importantes del sistema inmobiliario registral Francés.

A.-FINCAS Y ACTOS REGISTRABLES.- En cuanto a que la finca no es tomada en consideración como unidad básica registral. Por lo que se refiere a los actos registrables, éstos se clasifican:

1) Actos obligatoriamente registrales que son: Los actos judiciales que contengan la constitución entre vivos de derechos reales sobre bienes inmuebles y de hipoteca, también tiene esta característica todos aquellos actos por causa de muerte de transmisión o constitución de derechos reales inmobiliarios, así como las demandas y actos judiciales por virtud de los cuales se resuelva, se revoque, se anule o se rescinda una convención o una disposición por causa de muerte relativa a derechos reales inmobiliarios.

2) Actos registrables simplemente.-Estos comprenden las órdenes judiciales de embargo y demás actos procesales relacionados con ellos los actos constitutivos -

(1).- Ob. Cit. Pág. 40.

de patrimonio familiar y los referentes a la propiedad rural, así como los reglamentos de copropiedad de inmuebles y los que se refieren a cambios de numeraciones de fincas, denominación de vías civiles, construcciones y demoliciones que afecten a inmuebles urbanos registrados.

3) Actos potestativamente registrables.- Estos son; - las promesas unilaterales de venta y arrendamiento - por más de doce años y los convenios sobre ejercicio de las servidumbres legales.

B.- Obligatoriedad del Registro.

Los Notarios, Abogados, Procuradores y Autoridades Administrativas tienen la obligación de hacer registrar los actos y decisiones judiciales en que hayan intervenido.

C.- Transmisión y constitución o modificación de los derechos reales objeto de los actos registrables.

Las transmisiones se llevan a cabo por el simple consentimiento de las partes, o sea que la transmisión de la cosa vendida no es precisa, y la inscripción de la compra venta, es meramente declarativa.

D.- Efectos de la Registración.

El efecto o valor de la registración varía de acuerdo

a la clasificación realizada de los actos registrales. Los actos y decisiones judiciales obligatoriamente registrables, que no se hayan inscrito, son inoponibles a terceros que, sobre el mismo inmueble hayan adquirido, del mismo disponente, derechos concurrentes.

En relación a los actos simplemente registrables, deben ser registrados para producir respecto de las partes y de terceros los efectos prevenidos por las disposiciones especiales por las que se rigen.

En cuanto el efecto producido por el registro de los actos potestativamente registrables, es sólomente con fines de información.

E.- Especialidad de los Derechos Registrales.

Sobre este respecto nos mencionan los maestros Ramón-María Roca Sastre y Luis Roca Sastre Mancunill, lo siguiente: "Ya hemos visto como han sido prácticamente suprimidas las hipotecas legales tácitas y las hipotecas generales, así como los privilegios inmobiliarios. Todo acto o decisión judicial registrable debe expresar las circunstancias personales de las partes, con el lugar de nacimiento y, en su caso, el nombre del cónyuge, así como la denominación, forma jurídica, sede social, fecha de la constitución, número de regis-

tración en el Registro de Comercio o Registro de Asociaciones y Sindicatos, para las personas jurídicas. Además deben indicar para cada inmueble su naturaleza, situación, cabida y numeración catastral, salvo donde el catastro no esté renovado, en que se indicaron los nombres de los propietarios colindantes o sólo la calle y número en las poblaciones.

En los municipios con catastro renovado debe acompañarse un extracto catastral sobre las fincas correspondientes.

Los Artículos 5°, 6° y 7° del Decreto-Ley de 1955 desenvuelven minuciosamente estas circunstancias de los títulos y exigen la certificación oficial de la identidad de las partes Físicas y Jurídicas (1).

F.- Prioridad o Rango.

Cuando se presentan para su inscripción varios actos registrables con efectos de oponibilidad a terceros el mismo día respecto de la misma finca, se tendrá como primordial el título de fecha más antigua, sin importar el orden de presentación.

G.- Legalidad y Calificación Registral.

La regla general es que todo acto sujeto a inscripción debe constar en forma auténtica.

(1).- Ob. Cit. Pág. 47.

En este sistema el conservador o registrador puede rechazar la registración si comprueba la omisión de circunstancias formales, a no ser que subsane el defecto. Contra esta calificación cabe el recurso, por ocho días, ante el Presidente del Tribunal Civil en cuya jurisdicción están ubicados los predios.

A continuación se mencionan los requisitos necesarios para llevar a cabo la inscripción de un acto registrable:

1.- El título deberá contener la diligencia de identidad de las partes.

2.- Los nombres, fincas y demás datos obrantes en el título deben ser los mismos que existen en el Registro y no debe faltar la continuidad registral.

H.- Tracto Sucesivo o Continuidad Registral.

Este requisito registral constituye una curiosa novedad del sistema Francés, a pesar de que no se lleva el registro por fincas, y éstas juegan un papel importante en los ficheros inmobiliarios, ya que ningún acto o decisión judicial sujeto a registración en la oficina de hipotecas podrá ser publicado en el fichero inmobiliario si el título del disponente o último titular no ha sido antes publicado conforme a la Ley.

I.- Modo de Llevar los Registros.

Existe una oficina de hipotecas en cada circunscripción territorial y al frente de la misma se encuentra un registrador que depende del Ministerio de Hacienda, el cual es conocido como conservador de hipotecas.

La inscripción del acto es llevada a cabo mediante la presentación del documento en la oficina de hipotecas y en seguida se archiva uno de los duplicados presentados, efectuado esto se procede a la anotación de datos en el fichero inmobiliario, en las formas prevenidas por la Ley de la Materia.

Los registros que se llevan en las oficinas de hipotecas se denominan genéricamente ficheros inmobiliarios y están formados por fichas de tres clases: Fichas -- personales de propietario, fichas parcelarias y fichas de inmuebles para las fincas urbanas.

J.- Publicidad Informativa.

Los conservadores de hipotecas expedirán cuando así lo soliciten los particulares o autoridades, copias o extractos de los documentos y notas de inscripción depositados en la oficina, asimismo tienen la obligación de expedir certificaciones de libertad de gravámenes por períodos de cincuenta años anteriores a su

solicitud.

La cualidad más importante de este sistema la constituye la rapidez del proceso de registración.

Lo más importante de este sistema lo constituye la correlación que existen entre Catastro y Registro, sin embargo el mismo adolece de una protección eficiente en beneficio de los terceros adquirentes y en detrimento de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

2.1.2.-SISTEMA ALEMAN.

Este sistema constituye el prototipo de los sistemas de registro con efectos de exactitud de lo inscrito. su regulación se encuentra contemplada en el Código Civil del 18 de Agosto de 1896 (que empezó a regir el día 1° de Enero de 1900, en la ordenanza registral -- GRUNDBUCHORDNUNG del 5 de Agosto de 1935), en la Ley de jurisdicción voluntaria del 20 de Mayo de 1898 y en la Ley de ejecución y administración judicial del 24 de Mayo de 1897.

A continuación mencionaremos los principios sustantivos y características más importantes del sistema Ale

mán:

A.- Finca y Derechos Registrables.

La finca es considerada como la unidad básica del registro, ya que a cada finca se le abre una hoja registral propia, en la que se contienen los actos jurídicos inherentes a la misma. Impera pues como regla general el principio del folio real.

En el registro se hace constar todas las relaciones jurídicas reales sobre las fincas, excepto las de carácter público y también se pueden asentar las anotaciones preventivas cuando así se requieran.

B.- Necesidad de la Inscripción en las Adquisiciones por Negocio Jurídico.

Se encuentra vinculado por el principio de inscripción en materia de transmisión de la propiedad y demás derechos reales, verificados por negocio jurídico, -- sin embargo no es forzosa su inscripción en el sentido de ser impuesta en forma imperativa o bajo sanción. No entran dentro de este supuesto las adquisiciones no negociables ya que en estos casos la modificación jurídica se produce independientemente del registro -

C.- Principio de Consentimiento.

Para que se realicen las adquisiciones por negocio ju

rídico, es necesario el acuerdo del titular y su inscripción en el Registro, como formando un sólo ente o elemento que provoca la mutación jurídica real.

Este principio consiste en que el encargado del Registro a quien se le presente el caso para su inscripción, debe comprobar la declaración abstracta de la voluntad, encaminada a realizar una mutación jurídica.

El acuerdo entre el enajenante y el adquirente se consolida con el acto de comparecencia ante el registrador, con el objeto de que ambos declaren simultáneamente su voluntad de transmitir y adquirir la propiedad.

El consentimiento formal consiste en la declaración de conformidad del perjudicado, hecho en forma unilateral y dirigida a realizar la transmisión.

D.- Efectos o Valor del Registro.

El sistema registral Alemán presupone que el contenido del registro es exacto y mantiene sus pronunciamientos en el mismo sentido.

El registro con efecto de exactitud de lo registrado en este sistema, otorga beneficios al titular registral, por el sólo hecho de tener la posición de titular según el registro en beneficio del adquirente que

confió en el registro e inscribió su adquisición, ya--
que la exactitud del registro no es presuntiva sino --
que vale como exacto en definitiva.

El principio de legitimación según este sistema consiste
te en que un derecho inscrito se presume que pertenece
a su titular registral quien está legitimado para aprove
vecharse de él o hacerlo valer frente a terceros.

La fe' pública registral, se refiere a que el contenido
del registro es exacto en favor de quien lo adquiere -
por negocio jurídico.

E.- Rango o Prioridad de los Derechos Registrados.

Este principio se limita a la prioridad de algunos de-
los derechos que gravan la propiedad. Por lo que se refe
fiere a estos si se trata de una misma finca, el registr
trador debe atender a la fecha de presentación de las-
solicitudes al Registro.

Si se trata de derechos inscritos en una misma sección
de las que forman el folio real, el rango es decidido-
según el orden que ocupen los respectivos asientos; --
sin embargo si se trata de derechos inscritos en dife-
rentes secciones, el rango se determina por las fechas
de presentación, siguiendo la regla de primero en tiempo
po, primero en derecho.

F.- Rectificación del Registro Inexacto.

Por regla general en este sistema, la rectificación debe de hacerse a petición de la parte afectada y sólo excepcionalmente se realiza de oficio, esto tiene su fundamento legal en el Artículo 894 del Código Civil Alemán.

G.- Tracto Sucesivo.

Establece que todo el que dispone de un bien, deberá inscribirlo en el Registro, con la finalidad de mantener el historial ininterrumpido de actos jurídicos -- que afecten a la finca.

H.- Calificación Registral.

Aquí se establece que antes de proceder a la inscripción, el registrador debe comprobar los elementos documentales presentados, confrontándolos con la Ley y con el Registro.

La calificación registral en este sistema es bastante reducida, ya que existiendo el permiso de inscripción sólo ha de atender a quien lo concede.

I.- Modo de Llevar los Registros.

Hay una oficina registral como sección especial de -- los Tribunales de Distrito, al frente de la misma --- existe un juez con personal especializado y es el com

petente para llevar el registro.

Cabe mencionar que en este sistema existe íntima correlación entre el Registro y la Oficina de Catastro, además el procedimiento registral es considerado como una mera jurisdicción voluntaria, no siendo obligatoria la inscripción.

Existen libros principales, complementarios y auxiliares; en estos libros se practican los asientos del registro que expresan brevemente la mutación jurídica real.

Una vez presentada la documentación al Registro, esta se archiva formando legajos.

J.- Publicidad Informativa.

En el sistema Alemán cualquier persona que tenga intereses legítimos, pueden consultar y enterarse de los contenidos en los libros, por lo que se puede afirmar que es público.

2.1.3.-SISTEMA SUIZO.

Este tiene su fundamento legal en el Código Civil Suizo del 10 de Diciembre de 1907, y la ordenanza sobre el registro inmobiliario del 22 de Febrero de 1910, es

un reflejo del sistema Alemán; pero nos ofrece importantes diferencias en relación con éste; veamos pues sus características:

A.- Finca y Actos o Derechos Registrables.

Por lo que respecta a la finca, se tiene como la unidad básica del registro.

En cuanto a la materia registrable está constituida -- por todos los actos y derechos sobre bienes inmuebles -- siempre que sean la propiedad, las servidumbres, las cargas o gravámenes en sus diferentes tipos.

B.- Necesidad de la Inscripción en las Adquisiciones -- por Negocio Jurídico.

Por lo que toca a ésta es necesaria la inscripción para la adquisición de la propiedad inmueble, así como -- para la constitución de servidumbres, usufructos, cargas legales o gravámenes y demás derechos reales inmobiliarios. Luego entonces sin esta inscripción no nacen o no existen..

Es conveniente hacer mención que por lo que se refiere a las adquisiciones no negociables no es necesaria la inscripción.

C.- Contrato de Finalidad Translativa y el Consentimiento a la Inscripción en las Adquisiciones por Nego---

cio Jurídico.

En toda enajenación jurídica real es necesario el contrato de finalidad translativa y el consentimiento -- del titular registral a la inscripción, seguidas de - la inscripción en el registro.

El contrato de finalidad translativa debe constar de manera auténtica, ya que es obvio pensar que en base a esto, se sujetan las partes a las condiciones que - en él se consignan.

Todas las inscripciones que se realizan, deben llevar implícitas el consentimiento escrito del propietario del inmueble.

D.- Efectos y Valor del Registro.

Igual que en el sistema inmobiliario registral Alemán, el Suizo se presume exacto.

El principio de legitimación se encuentra sintética-- mente proclamado y aplicado, ya que el titular registral se presume que realmente es el dueño o titular - del derecho contenido en él en la realidad jurídica.

Por lo que toca al principio de fe pública registral, tiene su fundamento legal en el Código Civil Local, el que dispone que quien adquiere la propiedad u otros - derechos reales fundándose de buena fe en una inscrip

ción del registro, será mantenido en su adquisición.

E.- Rango o Prioridad de los Derechos Registrados.

En este sistema la fecha de inscripción se remonta a la de presentación de título, pues se lleva a cabo un registro especial de solicitud e inscripción que es parecido a nuestro antiguo libro diario de entrada y trámite.

F.- Rectificación del Registro Inexacto.

El perjudicado en un acto jurídico inválido, podrá pedir que se subsane o invocar la irregularidad de la inscripción contra terceros de mala fe ante el Tribunal competente; también el propietario gravado por un derecho que haya perdido todo su valor jurídico por efecto de la extinción, puede solicitar al conservador del registro su cancelación, o acudir al juez para obtener la respectiva decisión en ese sentido.

G.- Tracto Sucesivo.

En este sistema basta el consentimiento o permiso escrito del titular registral para que se tenga por realizado el tracto sucesivo del registro.

H.- Calificación Registral.

Tocante a este examen podemos decir que es muy parecido al que se lleva a cabo en el sistema Alemán, pues -

ninguna operación o asiento puede inscribirse en el Registro sin antes verificar que el requirente esta legítimado en cuanto a su derecho de disposición, debiéndose indentificar al requirente y verificar la forma del título.

La Autoridad Cantonal Inspectora resolverá del recurso en contra de la determinaciones dictadas por el conservador del Registro.

I.- Modo de Llevar los Registros.

Las oficinas registrales dependen de la Autoridad Cantonal, pero el consejo federal determina los formularios registrales que se llevarán a cabo en cada una de ellas.

Existen cantones en que el conservador es un funcionario municipal, un funcionario del cantón y en ocasiones los secretarios de los juzgados; existe una íntima relación entre el Catastro y el Registro, exigiéndose para inscribir alguna operación la presentación de un plano oficial, para lograr una adecuada concordancia con la realidad.

2.1.4.- SISTEMA AUSTRALIANO.

Este sistema inmobiliario registral tiene su origen en Australia del Sur en virtud de la SOUTH AUSTRALIAN PROPERTY ACT, del 27 de Enero de 1858.

Se le conoce también como sistema o acta TORRENS, por haber sido creado por el Irlandés SIR ROBERTO RICARDO TORRENS, residente de Australia, quien pretendió aplicar a las fincas el sistema de los registros de buques.

El sistema Australiano se distingue de otros sistemas por la forma muy peculiar de llevar a cabo los registros.

A continuación pasaremos a exponer las características más importantes de este sistema.

A.- Finca y Actos Registrables.

La finca también en este sistema constituye la unidad básica fundamental del registro, otorgándole a cada una de ellas un número, con su registro particular, lo que inicia su inmatriculación.

Desde el año de 1945, la inmatriculación tendió a ser obligatoria o necesaria, siendo el propio registrador el que requiera de oficio la práctica de la inmatriculación.

El procedimiento de inmatriculación es similar al que

se lleva en el sistema Mexicano, ya que una vez examinados los documentos en los aspectos jurídicos y topográficos, el registrador manda publicar avisos en los periódicos de mayor circulación y se abre un plazo de un mes para reclamaciones; de no haber oposición, el registrador expide el documento esencial, el certificado de titularidad, con su plano, a favor del que haya obtenido la inscripción.

Tanto del certificado como del plano se expiden sendas copias, quedando archivadas un par de ellas en el Registro y las otras se devolverán al interesado con la nota de haber sido registradas.

Los actos registrables están constituidos por los actos realizados entre vivos o por causa de muerte que sean translativos de dominio o constitutivos, modificativos o extintivos de derechos reales inmobiliarios.

B.- Necesidad de la Inscripción.

En este sistema la inscripción tiene un carácter constitutivo, ya que la titularidad depende de la inscripción de los títulos correspondientes.

En la legislación Australiana se contempla que hasta tanto no sean registrados los títulos que conforme a la Ley deban registrarse, no tendrán eficacia jurí

dica plena.

C. Transmisión, Constitución o Modificación de los Derechos Reales.

Todos los actos de disposición de una finca inmatriculada, comprende el contrato de finalidad translativa y el acto dispositivo.

El acto dispositivo deberá entenderse conforme a los requisitos y modelo oficial, con el fin de facilitar su archivo en el Registro, una vez presentados estos documentos junto con el certificado de la titularidad, se procede a publicar edictos, siempre y cuando sean actos por causa de muerte, a continuación se procede a su registración.

D.- Efecto o Valor de lo Registrado.

La validez de lo registrado tiene su eficacia probatoria en la certificación de titularidad registral.

La legitimación registral no es otra, si no se le encuentra plasmada en el documento, mediante la certificación de titularidad registral, el cual debe ser admitido por los Tribunales como prueba de que la persona nombrada en tal certificación, está investida de derecho real sobre la cosa.

También la fe pública registral va implícita en el título

tulo.

E.-Rango o Prioridad.

Este se determina por la fecha de presentación de los documentos al registro, pero existe un procedimiento - por el cual se avisa al Registro, sobre la celebración de algún acto jurídico registral y con este aviso gana rango y prioridad registral.

F.- Rectificación del Registro Inexacto.

Tratándose de equivocaciones materiales, el registrador puede corregir por sí, los errores cometidos en -- los libros.

También se pueden hacer las rectificaciones sobre los contenidos de los asientos registrales, por orden de - autoridad judicial, pero además se requiere del con--- sentimiento unánime de los interesados.

G.- Tracto Sucesivo.

Este se realiza automáticamente, porque la transferencia se hace constar por nota extendida del registrador en el ejemplar archivado del título que forma el registro, así como en la certificación de titularidad registral que posee el adquirente.

H.- Calificación Registral.

Los documentos presentados para su inscripción son ob-

jeto de un riguroso exámen en cuanto a su forma, como en su fondo.

Cuando se trata de la inmatriculación de una finca, la verificación es mayor pues se extiende al exámen físico y características materiales de la finca.

El registrador tiene la facultad de requerir los elementos que conforme a la Ley deban reunirse. Un testigo se cersiora de que los otorgantes son los que en realidad celebran el acto y firmará en la parte posterior del instrumento, así como los interesados en el acto, con el objeto de proceder a inscribirlo.

I.- Fondo de Seguro.

Existen en este sistema un fondo de seguro, para indemnizar económicamente a las personas que resulten afectadas en su propiedad, por problemas del sistema.

J.- Modo de Llevar el Registro.

Se cuenta en el sistema que se analiza, con un registrador en cada Estado, al frente del mismo existe un registrador general que tiene bajo sus órdenes personal-auxiliar en asesoramiento jurídico y técnico.

A veces se procede a inscribir de oficio, los libros se van formando cronológicamente por el orden de la inmatriculación de fincas.

El registro tiene carácter de público, ya que cualquier persona puede consultar los libros y solicitar certificaciones de los asientos.

CAPITULO TERCERO

PRINCIPIOS JURIDICOS QUE RIGEN EL SISTEMA REGISTRAL

CAPITULO TERCERO

PRINCIPIOS JURIDICOS QUE RIGEN EL SISTEMA REGISTRAL.

3.1.- PRINCIPIOS REGISTRALES.

Primeramente trataremos de entender lo que significa la palabra "PRINCIPIO", y diremos que principio es el primer instante del ser de una cosa, profundizando un poco más, principio es la razón que sirve de fundamento para discutirse en cualquier asunto, la causa primitiva de una cosa o aquello de lo cual proviene o se -- origina otra, de cualquier forma que sea.

Filosóficamente, es el enunciado lógico y metafísico, - punto de partida o base discursiva.

Jurídicamente, es una norma no legal supletoria de --- ella y constituida por doctrina y aforismo, que gozan de aceptación de Jurisconsultos y Tribunales.

A.- CONCEPTO.- "Son el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de - criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices" (1).

El Lic. Luis Carral y de Teresa, nos dice que los principios registrales, a los que él denomina principios -

(1).- Ramón María Roca Sastre y Luis Roca Sastre Mancu
nill, Derecho Hipotecario, Tomo I, 7a. Ed. Pág. 183.

hipotecarios y como también se les conoce en España, -- estando de acuerdo con los maestros Roca Sastre, son-- "Las orientaciones capitales, las líneas directrices-- del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral" (1).

B.-UTILIDAD.- Según el maestro Jerónimo González, "La utilidad que nos dan estos principios registrales, esta constituida por la orientación que dan al juzgador, la economización de preceptos y la facilidad con que se estudian. La orientación de un sistema registral, elevando las investigaciones a la categoría de científicas" (2).

De todas las ideas anteriormente manifestadas se desprende, que los principios en materia registral, son todas aquellas orientaciones supletorias constitutivas de las normas sobre las que descansa el derecho registral, fijando los caracteres propios de cada Institución, conteniendo las verdades o elementos complejos que de él se deriva siendo las bases y presupuestos de todo sistema registral, ya que los efectos y alcances de lo registrado dependen de ellos.

C.-DETERMINACION DE SU NUMERO.- Aunque la mayor parte-

(1).- Luis Carral y de Teresa.- Derecho Notarial y Derecho Registral.-5a. Ed., Pág. 241.

(2).- Ob. Cit.-, Págs. 291 y 296.

de los tratadistas han discrepado en cuanto a su número, trataremos de explicar los principios registrales más comunes, ya que son los que contempla nuestro sistema Registral.

El maestro Roca Sastre establece como principios registrales los siguientes (1) :

- 1.- Publicidad.
- 2.- Inscripción.
- 3.- Especialidad.
- 4.- Consentimiento.
- 5.- Tracto Sucesivo.
- 6.- Rogación.
- 7.- Prioridad.
- 8.- Legalidad.

Estos son los principios registrales en que se basa -- nuestro sistema registral; dada la importancia que representan, realizaremos un estudio de cada uno de ---- ellos en forma particular.

3.1.1.-PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Este principio es considerado como el principio registral por excelencia, y tiene su fundamento legal en el

(1).- Derecho Hipotecario.-II. Vol., Pág. 327.

artículo 3001 del Código Civil vigente para el D.F.,-- el cual establece "El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalan" (1). Como podemos darnos -- cuenta este artículo manifiesta la obligación de los encargados del Registro, de hacer posible la publicidad de dicha Institución.

Es muy importante entender el carácter que reviste el principio de publicidad registral; esto no quiere decir que un documento o título, tenga que ser objeto de publicidad a través de los medios de información o de comunicación social; sino que la finalidad de tal principio registral es de que al manifestarse el deseo por una persona interesada en registrar una propiedad inmueble, esta sea inscrita en un lugar público, debida y oficialmente constituido.

(1).- Código Civil para el Distrito Federal.

La finalidad de la publicidad no deja que los actos jurídicos queden ocultos, evitando con esto, que el contratante de buena fé adquiriera sin su consentimiento -- cargas o gravámenes que pudiese traer consigo la propiedad; esto es, permite al adquirente conocer el "Status" jurídico del bien que trata de adquirir.

De todo esto se desprende, que no podrá tener mejor derecho sobre un bien, el que no ha inscrito, que ---- aquél que ha practicado una inscripción sobre dicho -- bien, que al hacerlo esta permitiendo con ésto que toda persona pueda enterarse de su contenido y por ende que le respeten dicho derecho.

El Registro ha de revelar o ha de manifestar la situación jurídica de los bienes inmuebles; de allí que, toda persona en uso de sus facultades constitucionales, -- así sea tercero o no, tiene el derecho de requerir la exhibición de los asientos registrales y obtener constancias relativas de los mismos, tal y como lo manifiesta el artículo 3001, del Código Civil vigente para el D.F., que ya transcribimos anteriormente.

En nuestro sistema, lo no registrado sí existe y produce todos sus efectos entre los otorgantes, pero nunca contra terceros; tal y como lo dispone el artículo ---

3007 del Código antes mencionado, el cual textualmente dice "Los documentos que conforme a éste Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros" (1).

La publicidad, se consolida a través de otros principios, como el de legitimación y el de fé pública registral, considerados en su conjunto por el maestro Carral y de Teresa (2), como los principios capitales de mayor transcendencia jurídica.

3.1.2.- PRINCIPIO DE INSCRIPCION.

La palabra inscripción proviene del latín "Inscriptio" que significa "Consignación gráfica de algo para su constancia".

Abundando en el término inscripción se entiende, como todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir.

En nuestro sistema registral, es eminentemente declarativo porque se limita simplemente a publicar el acto, que extrarregistralmente ha nacido.

Al inscribirse los derechos que han nacido, adquieren mayor firmeza y protección por la exactitud y fuerza-

(1).- Código Civil para el Distrito Federal.

(2).- Derecho Notarial y Derecho Registral, Pág. 249.

probatoria de que son investidos al registrarse.

Al respecto tenemos lo enunciado por el artículo 3007- del Código Civil para el Distrito Federal, estableciendo que "Los documentos que conforme a este Código -- sean registrables y no se registren, no producirán --- efectos en perjuicio de terceros" (1).

Como se desprende del contenido del artículo anterior, es importante señalar que con el simple acuerdo de voluntades de las partes nace el negocio jurídico y se hace muy necesaria su inscripción en el Registro Público, para surtir efectos "Erga Omnes".

A.- EFECTOS Y ALCANCES DE LAS INSCRIPCIONES.

En relación a la obra del maestro Guillermo Colín Sánchez, "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 (2).

De conformidad con esta definición, y la cual considero acertada, el registrador con este principio, deja constancia fehaciente de la legalidad del acto jurídico, permitiendo con ésto la publicidad del mismo; y por ende, estará produciendo efectos contra terceros. Tratándose de inmuebles, la primera inscripción es el-

(1).- Código Civil para el Distrito Federal.

(2).- Colín Sánchez Guillermo.-Procedimiento Registral de la Propiedad, 2a. Ed., Págs. 101 y 102.

antecedente fidedigno de la propiedad, siendo esta -- primera inscripción la de dominio, la cual irá sopor-- tando las demás inscripciones de acuerdo a las transa-- cciones de que sea objeto el bien. Todo esto nos lle-- va a establecer que, la primera inscripción, es la ba-- se o eslabón esencial sobre el cual gravitan una se-- rie de anotaciones e inscripciones debidamente encade-- nadas unas con otras y que permitirán conocer la si-- tuación real de la finca.

En cuanto a los efectos de la inscripción se pueden - manifestar de diferentes maneras, según sea la clase- de inscripción de que se trate; al efecto existen las siguientes clases de inscripción:

1.- Inscripciones Constitutivas.- Se exige como requi-- sito inexcusable para que el derecho quede constitui-- do, transferido, extinguido, etc., (1).

Como lo estudiamos en el capítulo anterior en el dere-- cho Alemán y Suizo, la inscripción para las transmi-- ciones por negocio jurídico entre vivos a título par-- ticular, produciéndose fuera del Registro sólo las -- transmisiones por mortis causa.

En el derecho Español sólo es constitutiva para el de-- recho de hipoteca, ya que en su Ley hipotecaria mani--

(1).- Luis Carral y de Teresa.-Derecho Notarial y De-- recho Registral, 5a. Ed., Págs. 230 y 231.

fiesta que es indispensable para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se -- constituye sea inscrito en el Registro Público de la - Propiedad.

Los efectos de este tipo de inscripción son además de- dar publicidad, los mismos términos que la constitutiva, - el de dar vida al derecho en ella consignado.

Esto es, porque no existe el derecho si no se encuen-- tra inscrito en el Registro. Por lo tanto la inscrip-- ción constitutiva en los derechos Alemán y Suizo es el elemento de existencia de los contratos.

2.- Inscripción Declarativa.- Es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, - ya opera fuera del Registro por un negocio jurídico -- que se contiene en el título que se presenta al Regis- tro (1).

En otras palabras, es la manifestación a un cambio re- al que tuvo lugar por los modos previstos en el Código Civil; es rectificadora del contenido registral, por-- que lo pone en contacto con la realidad extrarregis-- tral.

Esta, no es requisito inexcusable para que tenga lugar

(1).- Luis Carral y de Teresa.- Derecho Notarial y De- recho Registral, 5a. Ed., Pág. 230.

la transmisión del dominio de inmuebles, o la constitución de un derecho sobre inmuebles.

Este sistema es el que sigue el derecho Francés.

Los efectos que derivan de la publicidad registral; -- rectifica el registro, puesto que siempre que aparezca un derecho inscrito que sufra alguna modificación en la realidad jurídica surge una exactitud del registro que se subsana haciendo la inscripción de la modificación al derecho inscrito.

3.- Inscripción Convalidante.- Tiene un cierto valor para dar vida al derecho que se inscribe, se parte de la constitución extrarregistral de los derechos y se da inicialmente a la inscripción este último carácter. No se limita al Registro para fines de mera publicidad y rectificación, sino que, se adentra al problema mismo de la existencia del derecho, se exige para la validez del mismo sujetarse al régimen del Registro; se presume que el derecho es tal como el Registro lo manifiesta, y se le dota de eficacia real en ciertos supuestos, aunque en sí careciera de ella.

En nuestro sistema registral, veamos como se lleva a cabo la aplicación de éstas inscripciones.

a).- Las inscripciones constitutivas no son aplicables

en nuestro sistema, o que tengan esos efectos.

b).- El Registro se limita a publicar el acto que extrarregistralmente ha dado ya nacimiento al derecho -- que se inscribe, es decir, declara, exterioriza y publica lo que ya existe en la realidad jurídica y le da un carácter legitimador a lo que publica.

c).- El Registro no es necesario entre las partes contratantes, pero sí es conveniente que hagan uso de él para que queden tutelados por los beneficios que éste otorga y la operación que hayan celebrado surta todosus efectos en contra de terceros.

Ejemplo de lo anterior lo constituye el artículo 2919 del Código Civil al contemplar que "La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra terceros necesita siempre de registro, y se contrae por - voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la Ley sujeta a alguna persona a presentar esa garantía - sobre bienes determinados" (1).

Podemos redondear la anterior idea con el artículo --- 2925 del mismo ordenamiento, que a la letra dice "Todo hecho o convenio entre las partes que puede modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria - anterior no surtirá efecto contra tercero si no se ha-

(1).- Código Civil para el Distrito Federal.

ce constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos" (1).

Estos artículos expresan que siempre que exista un acto relacionado con la hipoteca necesita registrarse para el sólo efecto de que surta efectos contra terceros, por lo que se desprende que la inscripción entre nosotros es voluntaria, pues el titular no está obligado a registrar su derecho, sin embargo como lo que desea el titular es que su derecho surta efectos en contra de todo el mundo y no sólo entre las partes contratantes; tendrá que registrarlo por lo que la inscripción en el derecho nacional no es necesaria pero sí indispensable.

3.1.3.-PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Se le ha llamado también principio de determinación, ya que dentro del derecho registral, se exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos, esto es debe determinarse; la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma y; la persona, que puede ejercer el derecho, o sea el titular.

(1).- Código Civil para el Distrito Federal.

De acuerdo con el maestro Carral y de Teresa, nos parece más adecuado utilizar el nombre de principio de determinación y no el de principio de especialidad, ya que como se menciona en renglones anteriores, el efecto de este principio es el de precisar el bien objeto de los derechos.

El artículo 3061 de nuestro Código Civil, establece -- las circunstancias que los asientos de inscripción deberán expresar y que son los siguientes:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título; así como las referencias al registro anterior y las catastrales previstas por el reglamento;

II.- La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;

III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la -- Ley deban expresarse en el título.

IV.- 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 deban correr;

V.- 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.

VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

VII.- La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado (1).

3.1.4.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

Este principio contempla la situación de que para que pueda ser inscrito un acto jurídico es necesario el consentimiento del transferente, que únicamente puede ser el titular de ese derecho.

Antes de entrar al campo del Derecho Registral, es necesario estudiar el consentimiento dentro del campo del Derecho Civil.

El consentimiento, es uno de los elementos esenciales-

(1).- Código Civil para el Distrito Federal.

para la existencia de un contrato, el cual se perfecciona con la simple manifestación de aquél.

Entendemos por consentimiento, el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos.

Una venta es perfecta y obligatoria para las partes -- con la sola manifestación de su consentimiento, aunque el precio no haya sido satisfecho, ni la cosa se haya entregado.

En el Derecho Registral, para que una inscripción se realice debe existir el consentimiento del que va hacer afectado en su derecho, y como sólo puede consentir quien puede disponer, éste será siempre el verdadero titular registral.

Existe una excepción en cuanto a que no sólo se puede realizar la inscripción con el consentimiento del titular, sino que puede consentir también ésta un organo jurisdiccional.

El principio de consentimiento, se ha manifestado en que: Consiste en la necesidad de que para transmitir el dominio o constituir un derecho real, concurra el consentimiento del que transfiere y el que adquiere, o al menos del primero, dirigido precisa y exclusivamente

te a tal fin, y seguido en la inscripción en el Registro .

El convenio entre las partes implica la obligación entre éstas de entregar, y hasta que la entrega sea en una forma ficticia o simbólica y además en la misma entrega va implícito el propio consentimiento y éste resulta suficiente para producir la transmisión de la propiedad y por lo mismo, el consentimiento de cancelar el asiento de quien transfiere o resulta perjudicado en su derecho.

En el contrato real, es el acuerdo del transferente y el adquirente de transmitir la propiedad o un derecho real y es lo que se le ha denominado el "animus". La inscripción en el registro sustituye la entrega material o corporal de la cosa, o sea, la inscripción sustituye al "corpus".

El Código Civil, nos dice en su artículo 1796, "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deban revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fé, al -

uso o a la Ley" (1).

Tratándose de compraventa, señala el artículo 2249 del mismo ordenamiento "Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho" (2).

El artículo 3030 del mismo Código Civil enuncia " Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes a cuyo favor estén hechas -- o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido al hecho que no requiere la intervención de la voluntad" (3).

El último caso de que nos habla este artículo es el de usufructo vitalicio cuya cancelación en el Registro no requiere del consentimiento u orden judicial, bastará que se presente el acta de defunción para que se cancele dicho asiento.

El artículo 3035 de dicho ordenamiento señala otro caso al observar que "Las anotaciones preventivas, cual-

(1).-Código Civil para el Distrito Federal.

(2).-C.C. Ob. Cit.

(3).-C.C. Ob. Cit.

quiera que sea su origen caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas a las que se les fije un plazo de caducidad más breve. No obstante, a petición de parte o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces, por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento" (1).

La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo; pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento.

3.1.5.-PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

También se llama de tracto continuo. Este principio viene a proteger al titular registral de un derecho, ya que no podrá haber ningún cambio sobre su derecho, sin el consentimiento de él, de tal manera que con este tracto sucesivo, se llevará un control de todo lo que ocurre con el derecho.

El primer presupuesto de la inscripción es la presentación de un título inscribible. El segundo está constituido por la exigencia de que existe previamente ins-

(1).- Código Civil para el Distrito Federal.

crito o anotado el derecho de la persona que otorgue, o en cuyo nombre sea otorgado el acto a inscribir. para iniciar el proceso de inscripción, no sólo se requiere la presentación del título del asiento, de tal forma que los sucesivos derechos a registrar se sigan los unos a los otros de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y el titular inscrito hoy sea el transferente del mañana.

El principio de tracto, exige que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado, aparezcan en el Registro íntimamente eslabonados, enlazados el causante con el sucesor.

El tracto sucesivo, obedece a la finalidad de organizar los asientos de manera que expresen, con toda exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace del titular de cada uno de ellos con su causante inmediato.

El maestro Ramón Roca Sastre, considera que el tracto sucesivo se cumple en dos formas posibles.

Una, destinando un asiento independiente a cada acto registrado. Por eso, no se permitirá la inscripción del derecho en favor de persona alguna, si no aparece-

inscrito el del transferente, en su asiento correspondiente. En este presupuesto el principio actúa como requisito de previa inscripción y recibe el nombre de tracto formal.

Otro, consignado en un mismo asiento, ordenadamente, varios actos registrales. En esta forma, sólo se permite en casos excepcionales y recibe el nombre de tracto abreviado o comprimido (1).

Tanto el primer presupuesto como el segundo, el tracto se limita a exigir que el tiempo de proceder a registrar un acto, conste previamente inscrito el derecho del disponente, (tracto formal), o que se inscriba en ese momento, con el debido orden (tracto abreviado).

La finalidad principal, de este principio es ordenar los asientos para que reflejen los sucesivos cambios de la realidad jurídica; es por esto que se le ha llegado a considerar un principio de carácter formal.

Del principio de tracto sucesivo se puede decir:

Que para cambiar la titularidad debe constar que el asiento del transmitente, sea anterior a la inscripción del adquirente.

Que no podrá inscribirse un gravámen sin que previamente o a la vez esté registrada la finca sobre la cual -

(1).- Roca Sastre Ramón María.- Derecho Hipotecario II.

recae.

Que es indispensable que el derecho que se va a cancelar obre inscrito con anterioridad.

En nuestro derecho este principio está consagrado, -- aunque de un modo genérico, en la siguiente disposición de nuestra legislación civil. El artículo 3019 -- establece que, "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que va lla a resultar perjudicada por la inscripción, a no -- ser que se trate de una inscripción de inmatricula--- ción" (1).

Como se desprende en la disposición anterior, este -- principio logra la concordancia del mundo real con el mundo registral, exigiéndose para ello un registro -- continuo en el que, el transferente de hoy, fué el adquirente de ayer, y el titular inscrito será el transferente de mañana.

Este principio ha sido adoptado por los sistemas de -- registración por fincas o de folio real, en donde se puede apreciar el historial jurídico de cada finca.

En el Distrito Federal, tal principio tiene plena vi- gencia, ya que en él, la unidad básica del sistema re-

(1).- Código Civil para el Distrito Federal.

gistrar, está constituido por la finca.

3.1.6.- PRINCIPIO DE ROGACION.

Este se refiere a que el registrador no podrá registrar algo de oficio, aunque conozca el acto jurídico; sino que necesita de alguien que se lo solicite, y que ese alguien tenga interés legítimo, para que el registrador pueda inscribir dicho derecho.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3018 dice "La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien -- tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate" (1).

De lo mencionado anteriormente deducimos, que con el sólo hecho de la presentación del documento por aquella persona que tiene interés en el asunto que se consigna, bastará para que el registrador proceda a la calificación e inscripción del documento presentado. Esto constituye un acto discrecional y se deja "Ad-Libitum", a criterio del registrador, pero sólo para imprmirle un carácter pleno de garantía al hecho registral,

(1).- Código Civil para el Distrito Federal.

quizá guiado, en ese momento, por el principio de especialidad.

3.1.7.- PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

Este principio denominado también de rango, se encuentra regido esencialmente, por la regla de Derecho Romano "Prior Tempore Potior Jure", sólo que en vez de decir, "Es primero en derecho el que es primero en tiempo", la regla se transforma en, "Es primero en derecho el primero en registrar".

Se ha definido como aquél en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingresa en el Registro, tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el título fuese de fecha anterior. Tratándose de derechos incompatibles, este principio actúa en forma terminante, dejando al margen a todos los que no se hayan inscrito en primer término, en cambio tratándose de derechos compatibles, actúa en el sentido de prioridad o rango.

Ejemplo de este principio, se da cuando existen dos o más títulos contradictorios; dichas contradicciones pueden ser de dos tipos:

A).- Por que se trate de dos derechos cuya existencia sea imposible, esto es dos ventas de una misma finca, donde se aplicará el principio de que el que es primero en tiempo, primero es en derecho, esto es, el primero que registre será el primero en derecho;

B).- Que se trate de derechos que aunque puedan coexistir exijan un puesto diferente, ejemplo dos hipotecas sobre una misma finca, aquí si pueden coexistir ambas, pero con diferente rango.

El artículo 3013 de nuestro Código Civil, establece -- que "La preferencia entre derechos reales sobre una -- misma finca u otros derechos, se determinará por la -- prioridad de su inscripción en el Registro Público, -- cualquiera que sea la fecha de su constitución".

Uno de los casos que más frecuencia tienen es el que -- establece el artículo 2266 del Código Civil para el -- Distrito Federal, que a la letra dice: "Si la cosa -- vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que prime -- ro se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, preva -- lecerá la que corresponda a la posesión de la cosa"; -- luego entonces este principio evita por un lado la coe -- xistencia de títulos y por otro que se altere el rango de los derechos.

El artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que : "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 treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura el Notario dará otro aviso dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, y en él mencionará el contenido de la escritura, su fecha y la de su firma. El registrador con este aviso -

practicará la nota de presentación correspondiente, --
teniendo una vigencia de noventa días naturales a par-
tir de la fecha en que se realizó el segundo aviso. Si
este aviso se dá dentro de los treinta días que consti-
tuyen el primer término, sus efectos se retrotraerán -
a la fecha de presentación de la solicitud de graváme-
nes. En el caso en que el título se presente fenecidos
los términos antes señalados, su registro sólo produci-
rá efectos desde la fecha de su presentación".

3.1.8.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Este principio impone que los títulos que pretenden --
ser inscritos en el Registro Público, sean sometidos a
un previo examen, verificación o calificación, con el-
fin primordial de que sólo tengan acceso los títulos -
que sean válidos o perfectos.

En nuestro sistema declarativo, el artículo 3010 del -
Código Civil vigente para el Distrito Federal, señala-
que: "El derecho registrado se presume que existe y --
que pertenece a su titular en la forma expresada por -
el asiento respectivo".

Este principio tiene aplicació en nuestra materia, a-

través de la calificación registral, acto mediante el cual el registrador vigila que los documentos que contienen los actos jurídicos allí consignados se ajusten al marco jurídico, mediante la reunión de los requisitos exigidos por la Ley.

La función calificadora base del principio de legatidad registral, tiene su órgano propio, que es el registrador de la propiedad. Al ejercer éste la función calificadora hace efectivo dicho principio.

El principio que nos ocupa es excluyente con otros títulos de propiedad celebrados fuera del primero en rango. Por lo tanto, obstaculiza la entrada del registro de títulos defectuosos o imperfectos y, así crea concordancia, coincidencia y similitud entre el mundo real de la propiedad con el mundo registral. Por lo tanto, se denomina así, porque presume que todo lo registrado es un hecho absolutamente válido legalmente y, que nadie puede atentar contra ello. El medio de probar su legalidad es someter los títulos a examen y ésto es lo que se le llama calificación registral.

Las facultades que otorga el artículo 3021 del Código Civil, a los registradores son absolutamente requisitoriales de tal manera que, cuando el proceso de cali-

ficación ejercida por ellos, no se presentará adecuadamente y cumpliendo con todas las condiciones que establece el Código Civil y el Reglamento del Registro Público, éstas podrán ser suspendidas o denegadas (1).

(1).- Código Civil para el Distrito Federal.

CAPITULO CUARTO

REGULARIZACION DE LA PROPIEDAD URBANA EN EL DISTRITO -
FEDERAL.

CAPITULO CUARTO

REGULARIZACION DE LA PROPIEDAD URBANA EN EL DISTRITO - FEDERAL.

Iniciamos el presente capítulo partiendo del hecho que la titulación del suelo en nuestro territorio, arrastra problemas desde su descubrimiento, ya que originalmente habia sido considerada como tierra de conquista y todas las apropiaciones que se hicieron fuerón en forma caprichosa e irregular y cuyos resultados han creado el latifundismo, la improductividad, el paracaidismo, las disputas sangrientas por la tenencia de la tierra, y en muchos casos la apropiación sin derecho, de bienes vacantes, de bienes mostrencos, de bienes destinados a usos religiosos y aún de bienes pertenecientes a la Nación.

Por otra parte la República Mexicana afronta entre la multiplicidad de problemas, uno más, que parece ser característica incontenible de las grandes urbes; la inmigración de la gente de provincia a las ciudades capitalinas y quienes por su ubicación e importancia, revisten el atractivo suficiente que, aunado a otros factores, es causa de gran concentración humana.

En donde mayores repercusiones se advierten, en el orden anotado, es en el Distrito Federal, Ciudad Capital

del país que, parece ser la tierra de promisión hacia la cual, de manera incontenible, innumerables grupos se dirigen incesantemente.

Este problema se ha acresentado, en forma alarmante, en las últimas décadas y ello ha generado que el Distrito Federal y la periferia que colinda con el Estado de México, constituya en la actualidad una concentración humana de aproximadamente 18 millones de habitantes, de los cuales el 40% se ubica en asentamientos irregulares, cuyo índice promedio de nacimientos es de 6 personas por vivienda.

La ocupación violenta, furtiva o pacífica, al margen de la Ley sobre de predios, por quienes carecen de viviendas y arriban al Distrito Federal, ha motivado la llamada problemática de la regulación de la propiedad urbana .

Lo irregular en su tenencia, en el aspecto señalado, no es una cuestión simple, por lo contrario, es conflictiva desde el punto de vista jurídico y también social.

Si a lo anterior agregamos que, personas sin escrúpulos se han aprovechado de la necesidad de esas grandes masas humanas ansiosas de un lugar donde vivir, enga-

ñandolas con la venta de predios que no son de su propiedad, o que siéndolos los fraccionan al margen de toda reglamentación gubernamental, sin servicios públicos, y que a futuro no cuentan con un documento que los legitime como auténticos propietarios, esto lógicamente traerá como consecuencia que estos ciudadanos, no sean sujetos de crédito, ya que ninguna Institución Bancaria puede otorgarles préstamos para construir, ampliar, o mejorar su habitación, asimismo como estos asentamientos humanos se efectúan sin ajustarse a un plano regulador, provoca que a las autoridades correspondientes se les presenten problemas para dotarlos de los servicios públicos respectivos.

Debido a lo anterior las viviendas en estas zonas son precarias, provisionales, de materiales corrientes, sin servicios públicos en lo general y por lo mismo insalubres.

Esto es en síntesis el panorama que presenta el fenómeno de la irregularidad de la Tenencia de la Tierra, que se manifiesta en última instancia en todo bien inmueble que adolece de eficiencia jurídica en diversos órdenes, y que, por ende; son causa impedita, directa e inmediata, para el ejercicio pleno del derecho de --

propiedad u otros derechos reales que le son inherentes y que pueden generarse por las razones apuntadas, con el perjuicio consiguiente, en torno a la seguridad jurídica, que facilita el tráfico inmobiliario u otros actos o beneficios que la falta de titularidad jurídica obstaculiza.

Ahora bien regularizar significa regular, adjuntar, poner en orden una cosa; tenencia significa ocupación o posesión actual y corporal de una cosa. Por lo tanto, regularización de la tenencia de la tierra, es el proceso que realiza el Estado para legítimar un hecho que se genera por la tenencia de un predio.

El procedimiento de regularización, así entendido, debe estar encausado a incorporar al orden jurídico a todo asentamiento humano irregular, sin importar la causa o motivo que dió origen.

A continuación enunciaremos unas de las principales causas que originan la irregularidad en los asentamientos humanos, y que son las siguientes:

- I.- Contratos privados no requisitados en forma legal.
- II.- Contratos privados celebrados legalmente, pero no inscritos en el Registro Público de la Propiedad por falta de antecedentes registrales, o bien, por omisión

de los interesados.

III.- Títulos de propiedad dudosos, carentes de antecedentes registrales ó que inscritos, no tienen un tracto sucesivo correcto.

IV.- Carencia absoluta de documentos o de títulos de propiedad.

V.- Posesión dudosa, en cuanto a la forma de adquirirla y por consecuencia, aunque se trate de un hecho, no está legitimada.

VI.- Asentamientos humanos en terrenos de origen ejidal o comunal, del Gobierno Federal, del Departamento del Distrito Federal o, en perjuicio de particulares (Titulares del Derecho) etc.

VII.- Transmisión a terceros respecto de expectativas de derecho o suspuestos derechos posesorios.

VIII.- Predios con o sin edificación, transmitidos de hecho, por fraccionadores sin escrúpulos que no han cumplido con los ordenamientos jurídicos que regulan esa materia (1).

4.1.- ORGANISMOS REGULARIZADORES.

El programa de la regularización de la Tenencia de la-

(1).- Ponencias, 3er. Congreso Nacional de Derecho Registral, en la ciudad de Aguascalientes, Aguas., Dirección General del Registro Público de la Propiedad, México, (1978), Pág. 20.

Tierra, es considerada de gran preocupación por parte de las autoridades capitalinas, por tal motivo desde hace varias décadas se han creado organismos encargados de atacar esta problemática que aqueja a un gran número de habitantes de la ciudad, los cuales enunciaremos en forma breve.

a).- Oficinas de Colonias y Subdirección de Colonias.

La oficina de colonias nació por acuerdo del Regente de la ciudad, el día 13 de Mayo de 1941, cuyo objetivo primordial era la atención de colonias con la intervención del Departamento del Distrito Federal.

En Diciembre de 1970, la oficina de colonias se transformó en Subdirección de Colonias dependiente de la Dirección General de Promoción de la Habitación Popular, atendiendo todos los problemas relativos a los núcleos urbanos populares de la ciudad de México.

b).- Indeco.

El 20 de Febrero de 1971, se constituyó el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular, y tenía como funciones primordiales el proponer a las autoridades respectivas en cada caso, las normas urbanísticas, arquitectónicas y de edificación, que determinarían las políticas más adecuadas pa

ra el desarrollo de la comunidad rural y de la vivienda popular, propiciaba la construcción de viviendas de bajo costo, edificios multifamiliares y zonas habitacionales para trabajadores de escasos recursos.

c).- Dirección General de Habitación Popular.

Con posterioridad, y con reformas a la Ley orgánica -- del Departamento Central, se creó la Dirección General de la habitación popular, con un programa un poco más restringido, cuya finalidad era la de elaborar programas de habitación y administrar las unidades habitacionales propiedad del Departamento del Distrito Federal.

d).- Procuraduría de Colonias Populares.

La procuraduría de colonias fué creada el 29 de Diciembre de 1972, dependiendo directamente del Departamento del Distrito Federal, y dilucidando desde entonces el problema integral de la irregularidad urbana, proponiendo normas y elaborando programas para su rehabilitación e incorporación consecuente al sistema registral.

e).- Fideurbe.

Se constituyó un importante fideicomiso de interés social para el desarrollo urbano de la ciudad de México, "FIDEURBE", en el que actuaba como fideicomitente el Departamento del Distrito Federal y el Banco Nacional-

de Obras y Servicios Públicos como fiduciario; este -- organismo inició la regularización de predios mayormente de origen ejidal y comunal y fué creado el 31 de Mayo de 1973, posteriormente por el acuerdo del 28 de Junio de 1977, que dió origen a Codeur, se dispuso su liquidación.

f).- Codeur.

Para coordinar la acción de estos organismos, cuya actividad se dispersó con el tiempo, por acuerdo presidencial del 28 de Junio de 1977, se creó la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, "CODEUR", que fué un organismo técnico desconcentrado del Departamento del Distrito Federal y entre algunas de sus facultades y atribuciones se contemplaba la de solicitar y tramitar las expropiaciones por causa de utilidad pública, de inmuebles y terrenos ejidales y comunales destinados a la ampliación de fundos legales o zonas urbanas de desarrollo, en el área del Distrito Federal, así como intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados, o susceptibles de destinarse a la habitación popular u otros fines de desarrollo urbano.

Este organismo fué derogado por el artículo segundo -- transitorio del reglamento interior del Departamento -

del Distrito Federal, de fecha 16 de Enero de 1984, publicado en el Diario Oficial el día 17 del mismo mes y año.

4.1.1.- DIRECCION DE RECURSOS TERRITORIALES (D.R.T.).

Por acuerdo número 759 de fecha 18 de Agosto de 1977, dictado por el jefe del Departamento del Distrito Federal, se estableció que correspondería a la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el desempeño de las atribuciones que la Ley Orgánica del Departamento confería a las Procuradurías de colonias populares y a la Dirección General de la Habitación Popular, dependencias que fueron organizadas y subsumidas en la Dirección de Regularización de la Tenencia de la Tierra, la que en Mayo de 1978 y para cumplir plenamente con el programa de regularización de la Tenencia de la Tierra, se transformó en la Dirección de Recursos Territoriales.

Las atribuciones jurídicas de la Dirección de Recursos Territoriales provenían del decreto que creó a Codeur; sin embargo, desde el año de 1980 administrativamente dependió de la Dirección General del Registro Público-

de la Propiedad quien coordinaba las acciones integrales de regularización (1).

Posteriormente con la expedición del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, de fecha 16 de Enero de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 del mismo mes y año, se dispuso en su artículo segundo transitorio, la abrogación del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, así como el acuerdo por el que se creó la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de fecha 28 de Junio de 1977, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 29 de Junio del mismo año. Debido a lo anterior no es sino hasta este momento en que la Dirección de Recursos Territoriales deja de formar parte de la estructura de Codeur, para pasar hacer la Dirección General de Regularización Territorial, -- con las funciones y atribuciones jurídicas propias con signadas en dicho Reglamento Interior y que a continuación enunciamos:

"Artículo 16.- Corresponde a la Dirección General de Regularización Territorial:

I.- Intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados o susceptibles de destinarse a la habi

(1).- Colín Sánchez Guillermo, Actualización Registral en México; Dirección General del Registro Público de la Propiedad del D.F.,(1982), Pág. 503.

tación popular o a otros fines de desarrollo urbano;

II.- Asesorar a los habitantes de las colonias y zonas urbanas del Distrito Federal para la resolución de sus problemas relacionados con la tenencia, titulación, -- construcción, reconstrucción y, en general con la propiedad y posesión de inmuebles;

III.- Proporcionar, a solicitud de los delegados, los elementos técnicos disponibles para evitar la invasión de predios o para obtener su desalojo mediante el ejercicio de las acciones judiciales o administrativas que procedan;

IV.- Llevar el registro de las colonias y zonas urbanas populares, así como de las asociaciones que integren sus habitantes;

V.- Ser el conducto del Departamento del Distrito Federal ante la Secretaria de la Reforma Agraria y la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra para todos los efectos relacionados con la regularización de la Tenencia de la Tierra;

VI.- Regularizar y rehabilitar las colonias y zonas urbanas, con la colaboración de las delegaciones y sus habitantes;

VII.- Emplear en el cumplimiento de sus atribuciones -

los recursos y los medios de apremio que legalmente -- procedan;

VIII.- Actuar cuando a su juicio convenga y a solici-- tud de parte interesada, como árbitro y conciliador en los conflictos sobre la propiedad inmueble que se presenten en las colonias y zonas urbanas populares;

IX.- Coadyuvar con las delegaciones del propio Departamento, con las dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, así como con los Gobiernos de los Estados y Municipios, de acuerdo a instrucciones - expresas del jefe del Departamento del Distrito Federal, para la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas populares limitrofes;

X.- Proponer y elaborar el proyecto de expropiación -- por causa de utilidad pública, de aquellos predios en donde se encuentren asentamientos humanos irregulares, salvo aquellos que sean de origen ejidal o comunal, -- los que se tramitarán por conducto de la Secretaria de la Reforma Agraria, y

XI.- Aplicar en el área de su competencia las disposiciones legales y administrativas relacionadas con la - rehabilitación, regularización y desarrollo urbano"(1).

(1).- Reglamento del Departamento del Distrito Federal.

4.1.2.- COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT).

La comisión para la regularización de la Tenencia de la Tierra, es la encargada de llevar a cabo la regularización de los terrenos ejidales y comunales ocupados de manera irregular.

Esta comisión fué creada debido a la necesidad de controlar en alguna forma la proliferación de Asentamientos Humanos irregulares en terrenos de origen ejidal y comunal, y como una medida para terminar con la multiplicidad de organismos encargados de tal regularización.

Por ello, en acuerdo presidencial del 7 de Agosto de 1973, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 20 del mismo mes y año, nace el comite para la regularización de la Tenencia de la Tierra, con el fin de realizar un programa Nacional y prever la disponibilidad de espacios para el debido crecimiento urbano de las poblaciones, en consideración a que el elevado incremento demográfico del país y la migración de los habitantes del campo a la ciudad, ha ocasionado, en muchos de nuestras ciudades, entre otros problemas, controversias sobre la Tenencia de la Tierra, posesio-

nes al margen de la Ley, ausencia de servicios públicos, viviendas sin las condiciones satisfactorias mínimas y otros fenómenos similares; resultando indispensable establecer una política tendente a la resolución de estos problemas, mediante la adopción de todas las medidas aconsejables para regular y prevenir el desarrollo urbano e impedir los asentamientos ilegales en terrenos sujetos a los regímenes ejidal o comunal y, por tanto, fuera del comercio, por lo que imposibilita que se efectúen desarrollos urbanos con arreglo a la Ley.

Para ello debieron tomarse todas las medidas necesarias con el objeto de normar estas situaciones y regular la expansión demográfica a fin de que no gravite sobre terrenos de ejidatarios o comuneros o sobre sus economías, por lo que es inaplazable definir el sistema jurídico que debe prevalecer en los terrenos ocupados en forma irregular, decretando las expropiaciones que procedan en los términos de la Ley Federal de la Reforma Agraria, si dichos terrenos están sujetos al régimen ejidal y comunal, con lo que se logrará que sus poseedores sean sujetos de crédito, su mejoramiento integral, todo ello en bien de la misma colectivi-

dad humana afectada.

Este comité quedó constituido por el jefe del entonces Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización como - Presidente; por el Director General del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular como Secretario Ejecutivo y por el Director General del Fondo Nacional del Fomento Ejidal como Tesorero. Sus principales atribuciones fueron:

A).- Solicitar de las autoridades correspondientes, la expropiación de los terrenos que fueran a regularizarse.

B).- Cubrir a los ejidatarios y comuneros, en los términos de la Ley Federal de la Reforma Agraria, o si se trata de propiedades particulares conforme a la Ley de expropiación, las indemnizaciones respectivas.

C).- Incorporar los terrenos expropiados, al fundo legal de las ciudades, cuando así proceda; y

D).- Obtener de la Federación por conducto de la Secretaría o Departamento de Estado que corresponda y mediante el cumplimiento de los requisitos y condiciones que señalen las Leyes de la materia, los terrenos en que se encuentran Asentamientos Humanos irregulares.

Por último, los recursos económicos con que funciona--

ría serían proporcionados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Sin embargo el Comité carecía de personalidad jurídica y de patrimonio propio, lo que suponía tendría dificultades para el pago de indemnizaciones. Para salvar este escollo, mediante decreto de fecha 6 de Noviembre de 1974, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 8 del mismo mes y año, se constituyó la Comisión para la regularización de la Tenencia de la Tierra, como organismo público descentralizado de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que se subrogó en los derechos y obligaciones del Comité, destacándole como objetivos fundamentales, el regularizar la Tenencia de la Tierra, en donde existían asentamientos humanos irregulares, mejorando esos centros de población y sus fuentes propias de vida. Y, en cuanto a sus atribuciones:

Programar la disponibilidad de espacios libres para el debido crecimiento urbanístico de las poblaciones, evitando futuros asentamientos en áreas contiguas a las ya regularizadas; incorporar las áreas regularizadas a los fundos legales de las ciudades, cuando así procediera, promover la creación de fraccionamientos urba--

nos y suburbanos, suscribir las escrituras públicas y títulos de propiedad a los particulares y promover, ante la banca oficial y privada, créditos blandos para los avicinados sujetos de regularización.

Posteriormente y por medio del decreto presidencial -- del 26 de Marzo de 1979, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de Abril del mismo año, se redefinieron nuevamente los objetivos de Corett, y se reestructuró la composición del órgano supremo, a fin de darle participación a distintas entidades y dependencias de la Administración Pública Federal.

Así pues, las atribuciones del organismo quedaron determinadas como sigue:

I.- Regularizar la Tenencia de la Tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares en bienes ejidales o comunales.

II.- Promover ante las autoridades competentes la incorporación de las áreas regularizadas al fondo legal de las ciudades, cuando así proceda.

III.- Suscribir, cuando así proceda, las escrituras públicas o títulos de propiedad con los que se reconozca la propiedad de los lotes de los particulares en virtud de la regularización efectuada.

IV.- Coordinarse con las dependencias y organismos públicos cuyas finalidades concurren con las de la Comisión.

V.- Celebrar los convenios que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto (1).

4.1.3.-SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, A TRAVES DE LA DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL.

Tocante a este otro organismo, debemos apuntar que sus funciones no son propiamente las de regularizar los asentamientos humanos detectados en inmuebles propiedad del Gobierno Federal, sino por el contrario tutelar para que estos no se lleven a cabo y dichos inmuebles cumplan con los fines para los cuales han sido encomendados.

Sin embargo, en algunas ocasiones y cuando las necesidades así lo han requerido han tenido que acceder a regularizar estos inmuebles a favor de sus ocupantes, lo cual se realiza mediante un procedimiento administrativo interno que lleva a cabo la oficina de colonias de la subdirección de aprovechamiento inmobiliario, dependiente de la Dirección General de Administración del

(1).- Ponencias, 4º Congreso Nacional de Derecho Registral en la Ciudad de Durango Dgo., Dirección General del Registro Público de la Propiedad, México, (1979), Pág.134.

Patrimonio Inmobiliario Federal de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, y en donde es factor fundamental el decreto desincorporatorio publicado en el -- Diario Oficial de la Federación a que se refiere el artículo 28 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Este decreto tiene por objeto desincorporar del dominio público de la Federación y retirar del servicio público para lo cual habian sido destinados, los inmuebles propiedad del Gobierno Federal que han presentado asentamientos humanos irregulares, para enajenarlos a favor de sus ocupantes.

La enajenación que de ellos se hace se efectua a través de un contrato relativo a la operación que se realiza, no siendo obligatorio el otorgamiento en escritura pública de acuerdo a lo que contempla el artículo 67 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Asimismo el valor de la enajenación será el que en todo caso dicte la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, tal y como lo dispone la fracción primera del artículo 63, de la citada Ley, y que a la letra dice:

"En las distintas operaciones inmobiliarias en las que cualquiera de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal sea parte, corresponderá a-

la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, lo siguiente:

Fracción I; Valuar los inmuebles objeto de la operación de adquisición, enajenación o permuta o de cualquier otra autorizada por la Ley" (1).

(1).- Ley General de Bienes Nacionales.

CAPITULO QUINTO

LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA COMO INSTRUMENTO RE-
GULARIZADOR DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

CAPITULO QUINTO

LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA COMO INSTRUMENTO REGULARIZADOR DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

Ya en el capítulo anterior hicimos referencia al panorama que presenta la irregularidad de la Tenencia de la Tierra.

En el presente capítulo trataremos de adentrarnos un poco más a lo que es el objeto del trabajo que se labora, ya que la figura de la inmatriculación administrativa como instrumento regularizador de la Tenencia de la Tierra, reviste gran importancia y por su trascendencia merece que se le otorgue mayor atención.

En efecto, una vez analizada la problemática que presentan los asentamientos humanos irregulares y señalados algunos aspectos que resultan de gran interés para la elaboración del tema que nos concierne, es menester avocarse a este procedimiento especial como una medida para coadyuvar de alguna forma al control de los asentamientos humanos irregulares y establecer su conexión con el sistema registral vigente que se encuentra plasmado en nuestra legislación.

Por todo lo anotado con anterioridad y como una medida para atacar al irresoluto problema de la irregularidad de la propiedad urbana, con fecha 15 de Enero de 1979,

fuerón publicadas en el Diario Oficial de la Federa---
ción las reformas que sufrió el Código Civil para el -
Distrito Federal, determinando la inclusión de la inma
triculación administrativa, la cual quedó plasmada gene
ricamente en sus artículos del 3046 al 3058, disponien
do la forma en que ésta debe realizarse; sin embargo, -
es hasta la creación del propio Reglamento del Regis--
tro Público de la Propiedad, publicado en el Diario --
Oficial de la Federación el día 17 de Enero de 1979, -
y posteriormente el día 6 de Mayo de 1980, cuando se -
otorgó al Director General del Registro Público de la
Propiedad, la responsabilidad de incorporar al Regis--
tro Público todos aquellos inmuebles sustraídos al con
trol del Estado; así, el artículo 5º fracción III esta
blece "Son atribuciones del Director:

Fracción III.- Coordinar las actividades encomendadas-
a obtener la inscripción de predios sustraídos al sis-
tema registral e implantar los procedimientos que para
esos fines señalen las Leyes" (1).

Desde esa fecha el Registro Público de la Propiedad --
juega un papel muy importante en la regularización de-
los asentamientos humanos ya que es un organismo admi-
nistrativo encargado de llevar a cabo ésta difícil ta-

(1).- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

rea, a través del procedimiento de inmatriculación administrativa.

Cabe hacer mención que al efecto el legislador no se equívoco en tomar como instrumento para coadyuvar al control de la irregularidad de la Tenencia de la Tierra a la figura de inmatriculación administrativa que lleva a cabo la Institución del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Federal, ya que desde un muy particular punto de vista dicha dependencia cuenta con una gran capacidad técnica en todo lo concerniente a la propiedad inmobiliaria, y a quien más que en exclusiva no le compete realizar este procedimiento especial de los bienes inmuebles, lo que permite que los predios que carecen de antecedentes registrales, estén en aptitud de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, o que teniendo los poseedores y dueños los títulos de propiedad no puedan ser inscritos por carecer de algún elemento jurídico necesario.

Finalmente se manifiesta el hecho de que es el propio Registro Público de la Propiedad, donde se inicia el procedimiento regulador de la propiedad urbana, puesto que en él existen los antecedentes de los bienes que se pretenden regularizar por cualquiera de la vías au-

torizadas por la Ley, ya que esta Institución es la única que puede otorgar la información concerniente a la inexistencia de datos registrales o titularidad a favor de terceros, y es precisamente en donde igualmente concluye con la materialización de su inscripción al ser presentados los títulos que al efecto se exhiban, títulos de propiedad que otorgarán seguridad jurídica a los tenedores de los inmuebles ya regularizados. Para concluir la exposición diremos que la figura de la inmatriculación administrativa resulta pues, una forma idónea de regularización de bienes raíces, pero solo de aquellos que no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

5.1.-CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA.

A efecto de familiarizarnos con el contenido del término jurídico "Inmatriculación", estableceremos brevemente que éste se refiere a la inscripción de un acto por el cual una figura sustraída al sistema registral, ingresa a éste con el objeto de preservar los posibles derechos del titular registral y ser oponibles a terceros.

Ahora bien, antes de abordar el tema que nos ocupa, es conveniente esclarecer un aspecto muy importante, el cual ha sido materia de gran controversia y debates -- por parte de los estudiosos del derecho; nos referimos a la definición del concepto de inmatriculación.

Al respecto, el Lic. Guillermo Colín Sánchez, en la publicación de las circulares: (número 19) para el Registro Público de la Propiedad, expone en algunos párrafos que "Inmatriculación es un neologismo jurídico introducido, al parecer, por la Ley Hipotecaria Española, ya que, a nuestro juicio, el Legislador Español no estuvo muy acertado en la elección del término".

Desde antaño, matricular ha sido en nuestro idioma sinónimo de inscribir. Se matriculan: Las personas, inscribiéndose en los registros de Institutos y Universidades; los buques, inscribiéndose en el Registro Mercantil correspondiente (Artículo 22 del Código de Comercio Español); los comerciantes y las sociedades mercantiles, inscribiéndolas en el Registro de Comercio (Artículo 27, del Código de Comercio Argentino, y 20, del Código de Comercio Español); las aeronaves, inscribiéndolas en el Registro del País de su Nacionalidad (Convenio Internacional de París de 1919).

Siendo así, no hay duda sobre el significado del término matriculación. Ahora bien, inmatriculación significa lo contrario, el prefijo latino in denota negación o privación: Inmatriculado es lo que no está matriculado, de donde resulta obvio que si una finca carece de matricula registral, lo que procede es una matriculación.

No obstante lo anterior el impropio término inmatriculación ha obtenido carta de ciudadanía en nuestra legislación, se le emplea, lato sensu, para designar el acto por el cual se inscriben o anotan en los Registros Públicos, personas, cosas, actos o derechos, haciendo pública la existencia de los mismos, a fin de que produzcan determinados efectos. En un sentido más restringido, la inmatriculación consiste en la incorporación de una finca al sistema registral mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

La franca aceptación de este barbarismo dentro de la terminología jurídica, ha dado lugar a un inveterato equívoco, de no escasa trascendencia, porque comúnmente se confunde el simple acto de matricular o inscribir un bien o un derecho, con la secuela de formalidades procesales; incluso personas versadas en derecho,

solicitan el registro de una matriculación.

El artículo 3019 del Código Civil para el Distrito Federal, en cierto modo, legítima el mismo contrasentido al establecer:

"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".

Esta absoluta confusión, por ende, tiene alcance de proporciones insospechadas, en virtud de esa errónea interpretación que deriva en situaciones equívocadas sobre las disposiciones sustantivas y adjetivas que sobre la materia existen en el referido Código Civil para el Distrito Federal.

Ahora bien, el maestro Ramón María Roca Sastre, define a la inmatriculación como: el ingreso o acceso de una finca en la vida registral, efectuada por una primera inscripción del dominio de la misma a favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores legalmente admitidos, por lo cual se abre folio, hoja o registro particular a la finca con los efectos jurídicos consecuentes.

Parece, pues, que no hay lugar a dudas acerca de que la inmatriculación como el acto por el cual se incorporan al sistema registral las fincas que, por falta de inscripción en el mismo se mantienen sustraídas a los efectos de la publicidad registral. Esa primera inscripción se dice en el párrafo antes citado debe ser una "Inscripción del dominio"; y ello obedece a que, siendo Español el autor de dicho párrafo, al redondear su concepto de "Inmatriculación" necesariamente se remite a la legislación de su país sobre la materia. En efecto, la Ley Hipotecaria Española previene en su artículo 7º, que : "La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio". Por lo demás, esta es la regla que se observa, para casos de inmatriculación, en muchos otros países, incluido México; si bien, nuestro Código Civil admite, a título de excepción, un primer asiento de posesión apta para producir la prescripción adquisitiva en los términos del artículo 3046 fracción II, del Código Civil para el Distrito Federal, caso este último en el cual, el juez competente declara que el poseedor se ha convertido en propietario y ordena que se practique la inscripción de dominio correspondiente.

Antes de las reformas introducidas en el año de 1979, el Código Civil para el Distrito Federal, no hacia referencia expresa a la inmatriculación, sin embargo esta no constituye en esencia innovación que permita la inscripción de inmuebles por primera vez en el Registro Público de la Propiedad, puesto que el artículo 55 del antiguo reglamento del Registro Público de la Propiedad del año de 1947 ya prevenia que: "Tratándose de fincas no inscritas, puede inscribirse el título que se presente sin exigirse inscripciones (Antecedentes registrales). Dicha inscripción se asentará como primera de la finca"; de ahí que la expresión "Inmatriculación Administrativa" puede equipararse a la conocida antiguamente como primera de la finca, solamente que para darle fundamento sustantivo era imperativo considerarla entre las disposiciones de fondo del Código Civil, razón por la cual el legislador redactó la fracción V del artículo 3046, ordenando la práctica de la inmatriculación; "Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa autenticado en los términos del artículo 3005, fracción III acompañado del certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma", y la regulación de esta disposición sustraída que

dó a cargo del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en sus artículos 190 al 198 vigente a partir del 6 de Mayo de 1980.

A partir del año de 1979, el Código Civil para el Distrito Federal incluye un apartado referido expresamente a la inmatriculación y los medios para llevarla a cabo; estando contemplada en los artículos 3046 al 3058, y de los cuales haremos mención a continuación. En efecto el artículo 3046, del Código Sustantivo dispone que la inmatriculación se practicará:

- I.- Mediante información de dominio;
- II.- Mediante información posesoria;
- III.- Mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años;
- IV.- Mediante la inscripción del decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquél decreto; y
- V.- Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa autenticado en los términos del artículo -

3005, fracción III acompañado del certificado de no -- inscripción de la finca y de un plano de la misma.

Respecto de los medios inmatriculadores mencionados no parece tener duda alguna en cuanto a su interpretación; sin embargo, la tramitación se verificará conforme a -- las disposiciones legales que siguen y que para mejor -- comprensión enunciaremos a continuación:

a).- Información de Dominio.

Esta figura jurídica se encontrará regulada en cuanto a su tramitación por el artículo 3047 del Código Civil -- vigente, cuyo texto dispone lo siguiente:

"El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y -- con las condiciones exigidas para prescribirlos y no -- tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribi -- ble por defectuoso, si no está en el caso de deducir -- la acción que le concede el artículo 1156, por no es -- tar inscritos en el Registro Público los bienes en fa -- vor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez -- competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la in -- formación respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acom -- pañara precisamente certificado del Registro Público -- que demuestre que los bienes no están inscritos y otro

relativo al estado actual de la finca en el catastro - y en los padrones de la Dirección de Catastro e impuesto predial.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, del registrador de la propiedad, de los colindantes y de la persona que tenga catastrada la finca a su favor o a cuyo nombre se expidan las boletas del impuesto predial.

Los testigos deben ser, por lo menos tres, de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a -- que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se - publique la solicitud del promovente, por tres veces, - de tres en tres días en un periódico de amplia circulación y en el boletín del Registro Público.

Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará - que el poseedor se ha convertido en propietario, en -- virtud de la prescripción. Y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será protocolizada e inscrita en el Registro Público".

Todos los párrafos mencionados no tienen otro objeto - que demostrar fehacientemente por parte del promovente su calidad de prescriptor y así la autoridad correspon

diente, o el registrador pueda en un momento dado cerciorarse que no existe inscripción coexistente o previa a la del promovente, a fin de no realizar circunstancias notoriamente ilegales.

b).- Información Posesoria.

A este respecto el artículo 3048 del citado Código Civil vigente nos dice: "El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente, ante quien la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

Este artículo contempla una excepción de lo que estipula el artículo anterior, ya que regula una situación que suele suceder.

Ahora bien los párrafos siguientes hacen referencia a los documentos que se deberán anexar a la solicitud y se refieren a los que contempla el artículo 3047, párrafo primero parte final, segundo, tercero y cuarto. Por otra parte, siguen señalando los demás párrafos -- que las declaraciones de los testigos versarán sobre -

M-0030237

el hecho de la posesión, sobre los requisitos, que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde la misma inscripción.

Las inscripciones de posesión precisan de los mismos requisitos previstos en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

El artículo 3049, hace referencia a la circunstancia de que se presentará un tercero con mejor derecho, el cual establece lo siguiente:

"Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita mediante información de dominio o de posesión, podrá alegarlo ante la autoridad judicial competente".

La presentación del escrito de oposición, en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles suspenderá el curso del expediente de información; si éste estuviere ya concluido y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviese hecha, -

para que anote dicha demanda.

El siguiente párrafo se refiere prácticamente a la caducidad; "Si el opositor deja de transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición, que dará éste sin efecto, haciéndose, en su caso, la cancelación que proceda.

En el artículo 3050, del mismo ordenamiento se dá el - caracter de propietario al poseedor que ha adquirido - la prescripción a su favor, siempre y cuando no exista algún asiento que contradiga la posesión inscrita.

Al respecto enunciaremos el mencionado dispositivo:

"Transcurridos cinco años desde que se practicó la inscripción sin que en el Registro Público aparezca algún asiento que contradiga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el juez competente declare que se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y ordene se haga en el Registro Público la inscripción de dominio correspondiente".

Son demasiado claros los requisitos que sobre esta figura prevee la Ley Sustantiva, de tal forma que exige un debido cumplimiento; ya que de esto depende que el-

dominio que se tenga sobre una finca surta efectos erga omnes.

c).- Inmatriculación Mediante Resolución Judicial.

Ya en los incisos anteriores hicimos referencia a los medios inmatriculadores que se ajustan a un procedimiento judicial que la propia ley determina. Ahora nos toca mencionar a otro medio inmatriculador de la misma naturaleza pero con características propias determinadas por la ley.

En efecto nos referimos al procedimiento que para la inmatriculación se consigna en la fracción tercera del artículo 3046 del Código Civil, consistente en la que se lleva a cabo mediante resolución judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años.

Al respecto el artículo 3052 del Código Civil, dispone : "El que tenga justo título o título fehaciente que abarque cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre que satisfaga los siguientes requisitos:
I.- Que acompañe a su promoción además de la titula---

ción :

a).- Certificado del Registro Público que acredite que el bien de que se trata no está inscrito;

b).- Las boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial;

II.- Que en tal promoción manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso.

III.- Que se publique la solicitud de inscripción en el boletín del Registro Público y en uno de los periódicos de amplia circulación, por tres veces, en cada uno de ellos, con intervalos de diez días;

IV.- Que se cite a los colindantes, a las personas que figuren en los padrones de la Dirección de Catastro e impuesto predial como causantes así como al poseedor, cuando exista; y

V.- Que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición.

Si hubiere oposición se suspenderá el procedimiento; esta se substanciará conforme al Código de Procedimientos Civiles".

Analizando las figuras de inmatriculación judicial señaladas con anterioridad podemos deducir lo siguiente:

En la información de dominio, no se requiere forzosa--
mente la existencia de título de propiedad y se prevee
la posibilidad de que si existiera no fuera inscribi--
ble por defectuoso; basta con cumplir con los requisi--
tos apuntados para ejercitar la acción correspondiente.
La información posesoria es una resolución judicial --
previa a la declaración de un derecho, es menester pa--
ra que ese derecho de propiedad se constituya que sea--
declarado por el juez correspondiente, siempre y cuan--
do no aparezca alguna anotación contradictoria que se--
ponga a la posesión inscrita y que haya transcurrido--
el término necesario para la prescripción.

En la información mediante resolución judicial, se re--
quiere de justo título o título fehaciente que abarque
cuando menos un período ininterrumpido de cinco años --
inmediatamente anteriores a la promoción para poder --
ejercitar la acción respectiva, independientemente de--
los demás requisitos que prevee el artículo citado.

Sin embargo, en los tres casos antes señalados es in--
dispensable anexar a la solicitud certificado de no --
inscripción, expedido por el Registro Público de la --
Propiedad.

d).- Inmatriculación por Decreto.

Por lo que respecta a este medio inmatriculatorio, contemplado por el artículo 3046 Fracción IV, del multicitado Código Civil, al parecer no presenta duda alguna, ya que se subentiende que es la desafectación de bienes del dominio público para convertirlos en bienes del dominio privado, sea de la nación o de los particulares, debe ajustarse estrictamente a derecho; pues, de lo contrario, la inmatriculación resultaría tan improcedente como el propio decreto que la funda.

e).- Inmatriculación Administrativa.

Mayor atención presenta la figura de inmatriculación que se encuentra regulada por la Fracción V del artículo 3046 del Código Civil vigente, que dispone:

Art. 3046.- La inmatriculación se practicará:

V.- Mediante la inscripción del contrato privado de compraventa autenticado en los términos del artículo 3005, fracción III acompañado de certificado de no inscripción de la finca y de un plano de la misma.

A este respecto, es necesario también mencionar lo contemplado en el artículo 3053, del Código Civil que establece: "Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los interesados podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla, -

mediante el procedimiento que establezca el reglamento respectivo".

De lo anteriormente señalado, se observa que existe relación en las disposiciones mencionadas, ya que para llevar a cabo la inscripción del contrato privado de compraventa, debidamente autenticado conforme a derecho, se sujetará al procedimiento que señale el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Enseguida el artículo 3054, contempla: "Los interesados en la inmatriculación, además de satisfacer los requisitos que señala el reglamento deberán acreditar, a juicio del Director del Registro Público, que les asiste derecho para obtenerla".

A continuación enunciaremos los artículos 3055 y 3057 de la mencionada ley sustantiva, quienes por su contenido han sido materia de controversia y discusión por parte de los juristas que se ocupan de la temática que les concierne siendo de gran transcendencia sus consecuencias jurídicas que imposibilitan el tráfico inmobiliario. Dichas disposiciones establecen:

Art. 3055.- La inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del Registro Público, nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que pue-

dan existir en favor de los solicitantes o de terceros.

Art. 3057.- La resolución del Director del Registro Público que ordene la inmatriculación además de expresar los fundamentos en que se apoye, deberá comprender la siguiente advertencia:

"Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros".
Trato especial merecen estas disposiciones, para lo cual dedicaremos una mayor atención en el presente trabajo que serán motivo de comentarios.

5.2.-SITUACIONES DE HECHO DETERMINANTES EN LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

Como quedara asentado en los conceptos precedentes, la figura de la inmatriculación administrativa con las características propias adecuadas a las necesidades Jurídico-Urbanísticas del Distrito Federal, se creó con una doble función:

a).- Desahogar a los Tribunales Judiciales del cúmulo de asuntos relativos a las llamadas "INFORMACIONES AD-PERPETUAM", entonces reguladas por el antiguo Artículo 3023 del Código Civil en concordancia con el

Artículo 122, Fracción III del Código de Procedimientos Civiles, y que a todas luces se trataba de un proceso de regularización lento y engorroso.

b).- Promover la regularización de la propiedad urbana a través de un procedimiento dinámico, ágil y expedito, económico y sin mayores formalidades con una misma finalidad, incorporar al sistema de registración las fincas que por esa causa se sustraían al tráfico crediticio, así como al control fiscal y catastral de las autoridades impositivas correspondientes.

5.3.- ELEMENTOS NECESARIOS PARA LA PROCEDENCIA DE LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

Ya con anterioridad hicimos mención a los elementos que se requieren para la procedencia de las inmatriculaciones judiciales, ahora nos corresponde dedicarnos en exclusiva a la figura de la inmatriculación administrativa.

Para esos fines, nos remontaremos al contenido del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, cuyo capítulo IX reglamenta al artículo 3053 del Código Civil y establece que la inmatriculación deberá llevarse a cabo de acuerdo con las siguientes disposiciones:

ART. 191.- El interesado en la inmatriculación de un inmueble, ocurrirá ante el Director del Registro Público de la Propiedad mediante solicitud escrita en la cual expresara:

- I.- Su nombre, nacionalidad y domicilio;
- II.- El título documental correspondiente al inmueble que se pretende inmatricular;
- III.- La ubicación, medidas, colindancias, superficie y demás datos que permitan la plena identificación del inmueble de que se trata, y
- IV.- Los nombres y domicilios de los colindantes.

El artículo 192 del mismo reglamento establece que a la solicitud a que se refiere el artículo anterior deberán anexarse:

- I.- El título documental a que se refiere la fracción II del artículo anterior;
- II.- El comprobante de que el inmueble de que se trata se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;
- III.- El plano catastral expedido por la Dirección correspondiente del Departamento del Distrito Federal, o en su defecto, plano autorizado por profesional con título registrado, y

IV.- Certificado de no inscripción del inmueble de que se trate en el Registro Público de la Propiedad, expedido con anterioridad no mayor de noventa días.

El artículo 193.- Establece que con la solicitud y documentos anexos a ésta, el Director del Registro Público de la Propiedad iniciará un expediente numerado.

Art.194.- Formado el expediente, se ordenará la publicación de un extracto de la solicitud y de los datos complementarios, por dos veces, con intervalo de diez días hábiles, en el Boletín Registral, por cuenta del interesado. además se girará oficio, con copia del extracto, el titular de la Delegación de la ubicación -- del inmueble, para su fijación con los tableros de avisos de la misma y en lugar visible de aquél.

Cuando el Director del Registro lo estime necesario -- podrá también ordenar la publicación del extracto por otros medios.

Art. 195.- Una vez recibidas las constancias de publicación del extracto a que se refiere el artículo anterior el Director del Registro resolverá sobre la inmatriculación solicitada dentro de los treinta días hábiles siguientes.

Art. 196.- Si por causas imputables al interesado se -

interrumpiera el procedimiento durante más de sesenta días hábiles, éste quedará sin efecto, sin perjuicio de poder iniciar uno nuevo.

Art. 197.- Si durante el procedimiento se formulare oposición por algún interesado, se dará por terminado aquél y se reservarán al opositor sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

Art. 198.- La resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que niegue la inmatriculación será impugnable ante el Tribunal que corresponda.

Una vez mencionadas las disposiciones legales que regulan el procedimiento de inmatriculación de predios, así como los elementos necesarios para la procedencia de la misma, pasaremos a comentar algunos aspectos que resultan de este procedimiento.

5.4.- COMENTARIOS AL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACION POR INMATRICULACION ADMINISTRATIVA QUE LLEVA A CABO EL REGISTRO PUBLICO. DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL.

La figura jurídica de inmatriculación administrativa ha sido objeto de una serie de comentarios en forma negativa por parte de algunos juristas, argumentando que si bien es cierto que ésta figura conforme al sano cri

terio jurídico y doctrinal con el que fué creado por el legislador, pretendia ser un instrumento idóneo para posibilitar los programas de regularización de la tenencia de la tierra, otorgando entre algunos otros beneficios, seguridad jurídica a favor de los poseedores de los inmuebles que se encontraban involucrados en tan difícil situación.

Sin embargo, se estima que dicho procedimiento de inmatriculación de predios, no cumple del todo con la finalidad para la cual fué creada por los razonamientos que a continuación se enuncian:

Por principio de cuenta, analizan la desconfianza a que da lugar el contenido del texto de los artículos 3055 y 3057 respectivamente, del Código Civil para el Distrito Federal, los cuales lejos de favorecer al procedimiento de referencia, perjudican la credibilidad de la misma, disponiendo:

Art. 3055.- "La inmatriculación de un inmueble por resolución del Director del Registro Público, nada prejuzga sobre los derechos de propiedad o posesión que puedan existir en favor de los solicitantes o de terceros".

Asimismo, el artículo 3057 contempla: "La resolución

del Director del Registro Público que ordene la inmatriculación además de expresar los fundamentos en que se apoye, deberá comprender la siguiente advertencia: Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros". Del contenido jurídico de estos dos dispositivos se han manifestado algunos comentarios en el siguiente sentido:

Se dice que el procedimiento de inmatriculación que el Código Civil instituye y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad regula, queda prácticamente desvirtuado por el propio Código Civil, toda vez que deja en duda la credibilidad de la citada inmatriculación.

También se argumenta, que conforme a la Ley, la inmatriculación, o sea, la primera inscripción de una finca en el Registro Público de la Propiedad, debe ser de dominio o, eventualmente, de posesión, se preguntan: ¿Como puede lograrse esto en el caso de una inmatriculación que nada prejuzga sobre derechos de dominio o de posesión?

De igual forma, el artículo 3010 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, contempla: "El dere--

cho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito. También preguntándose, ¿ Que derecho es de presumirse existente en el caso de un primer asiento que nada prejuzga en materia de propiedad o posesión ? .

Abundando un poco más, se manifiesta que tomando la resolución emitida por el Director del Registro Público de la Propiedad, desde un punto de vista estrictamente jurídico, nunca causa estado, puesto que la misma no prejuzga sobre derechos en materia de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros. .

Se ha expresado, que como lo regula nuestra legislación dentro del ámbito jurisdiccional, las informaciones de dominio y de posesión respectivamente, tienen sus efectos bien definidos; en la primera existe la declaración por parte del juez de que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción que a su favor operó, conforme al tiempo y con las condiciones exigidas por la Ley; en el segundo caso el juez ordena la inscripción de la posesion y ésta ap-

ta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años. Estas resoluciones como es sabido en estricto derecho se denominan providencias, forman un juicio en relación con el predio adquirido, es decir, que se adquiere posesión o propiedad, estando sujetas las partes dentro del procedimiento respectivo a que se presente algún tercero con mayor derecho e interponga el recurso correspondiente.

En el caso de una resolución administrativa de inmatriculación, se comenta, que no tiene el alcance jurídico de una declaratoria formal para constituir un derecho de posesión o propiedad por las razones apuntadas, de ahí que su inscripción sólo tiene como objeto el de preservar posibles derechos, a efecto de que sea oponible a terceros, quienes impugnarán, en su caso, no derechos de posesión o propiedad, si no la limitación, afectación o perjuicio que le ocasione la inmatriculación.

Todo lo anterior ha llevado a considerar que en el procedimiento de inmatriculación administrativa que realiza el Director del Registro Público de la Propiedad, existe el elemento personal: Un presunto titular; el elemento material: Un bien inmueble determinado; -

el elemento formal: un contrato privado de compraventa sin antecedentes registrales; pero nada que haga presumir la existencia de un derecho contenido en el título documental, cuya tutela está confiada al Registro como función primordial del mismo.

Debido a los razonamientos expuestos por algunos juristas y a la desconfianza que el procedimiento de dominio por vía administrativa ha originado, se dice que difícilmente habrá quien se aventure a otorgar créditos con garantía hipotecaria de inmuebles inmatriculados con arreglo al procedimiento descrito, ocasionando que los moradores que se encuentran bajo esta circunstancia, no puedan obtener dichos créditos para realizar mejoras a sus fincas.

Autoridad que resuelve del procedimiento de dominio -- por vía administrativa:

Como es sabido, en el procedimiento de inmatriculación administrativa, corresponde al Director del Registro Público de la Propiedad, como titular de dicha Institución, resolver sobre la procedencia o improcedencia de la inmatriculación que se le presenta, comentandose -- que se suprime totalmente la intervención judicial, -- así como la del Ministerio Público, quien con la repre-

sentación que ostenta, debe proteger y vigilar en defensa de los interesados o de cualquier tercero durante el procedimiento; función que en la práctica está confiada a un funcionario administrativo.

Asimismo y de conformidad con lo que dispone el artículo 3046 fracción III del multicitado Código Civil, corresponde en exclusiva a la Autoridad Judicial, resolver sobre la justificación del derecho de propiedad o de posesión que se pretende, y es precisamente el juez quien debe calificar esta calidad, comprobando a través del procedimiento correspondiente, si se han llenado o no los requisitos para que la posesión sea apta para la prescripción.

Igualmente se manifiesta, que se suprime en este procedimiento la citación de los colindantes y la declaración de testigos.

La publicidad en la inmatriculación administrativa:

Como se observa en este procedimiento la publicación de la solicitud de inmatriculación se realiza a través del Boletín Registral, por dos veces, con intervalos de diez días hábiles, y en los tableros de avisos de la Delegación que corresponda a la ubicación del inmueble.

Sin embargo, se dice que ajustandose a la realidad, en lo general el Boletín Registral casi siempre es consultado en su mayoría por los gestores de los notarios, - en cuanto se refiere a la tramitación de los asuntos - o contratos respecto a los cuales se haya solicitado - su inscripción en el mismo Registro, o por alguna persona que tenga interés especial en algún asunto determinado. Luego entonces la publicación que se hace de - la solicitud respectiva deja en estado de indefensión - durante el procedimiento ha algún tercero que pudiera ser perjudicado con la resolución que se emita, en virtud que en este procedimiento se suprime la obligatoriedad de la publicación en algún periódico de amplia circulación, pues aunque también se ordena la publicación en los tableros de la Delegación correspondiente, estos no son leídos normalmente por el público, quien nunca se entera de su contenido.

Por otra parte, es de gran importancia hacer algunas - observaciones en relación a la incompatibilidad que -- existe respecto de las publicaciones de las informaciones de dominio a que se refiere la fracción III del -- artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con las señaladas en el artículo-

3047 de la Ley Sustantiva, los cuales disponen lo siguiente:

Art. 122.- Procede la notificación por edictos:

Fracc. III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al artículo 3023 del Código Civil, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas. Los edictos se publicarán por tres veces consecutivas, de diez en diez días, en el "Boletín Judicial" y en dos periódicos de los de mayor circulación si se tratare de inmuebles urbanos situados en el Distrito Federal. Si los predios fueren rústicos se publicarán además en el "Diario Oficial" de la Federación en la misma forma y términos indicados. Los edictos se fijaran en lugares públicos.

Art. 3047.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscritos en el Registro Público los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindién

do la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca en el catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e impuesto predial.

No se recibirá la información sin que previamente se publique la solicitud del promovente, por tres veces, de tres en tres días en un periódico de amplia circulación y en el Boletín del Registro Público.

De las anteriores disposiciones se observa que mientras que una ordena la publicación de los edictos por tres veces consecutivas, de diez en diez días, en la otra es por tres veces de tres en tres días, existiendo una franca incompatibilidad de estos dos dispositivos legales en cuanto a la publicación de la figura jurídica de información de dominio.

Ahora bien, cabe hacer otra observación tocante a lo que contempla el artículo 122 fracción III de la Ley Adjetiva, pues se refiere a que cuando se trate de inscribir un inmueble en el Registro Público de la Propiedad conforme al artículo 3023 del Código Civil,

este se remonta a lo que contemplaba el antiguo Código Civil antes de las reformas realizadas en el año de 1979, o sea lo relativo a las Informaciones de Dominio, el cual se debe adecuar a la realidad jurídica actual que contempla el artículo 3046 del propio ordenamiento invocado y que es lo relativo a la inmatriculación de predios.

Título documental que da origen a la inmatriculación: El artículo 192 fracción II del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece que el interesado en la inmatriculación de un inmueble, deberá acompañar a su solicitud el título documental correspondiente al inmueble que se pretende inmatricular, debiéndose entender por título, de conformidad con el artículo 806 del Código Civil, la causa generadora de la posesión.

En relación a este título documental que exige el procedimiento de inmatriculación, se expresa, que en algunas ocasiones los interesados en inmatricular algún predio mediante este procedimiento ágil y sencillo, incurren en conductas delictuosas, simulando contratos privados de compra venta por una cantidad no mayor de \$ 500.00 para poderse formalizar en contrato privado,-

en el que el vendedor no justifica en ninguna forma el derecho de propiedad o posesión de lo que esta enajenando, sino que simplemente declara ser poseedor del terreno en cuestión y lo enajena mediante el contrato privado por la cantidad de \$ 500.00 , no obstante que su valor real excede muchas veces esta suma en varios millones de pesos. El presunto vendedor en ese contrato privado obtiene fraudulentamente la ratificación de las firmas de los supuestos contratantes ante algún juez de paz que se preste para ello, protocoliza el contrato ante Notario Público y solicita después del Registro Público de la Propiedad la inmatriculación del predio a su nombre, mediante el procedimiento administrativo que comentamos, y con esto pretender justificar su derecho de propiedad para posteriores ventas mediante la constancia de la inmatriculación del predio a su nombre.

Asimismo y de igual manera mediante este procedimiento se comenta, que se violan frecuentemente los derechos de herederos legítimos en una sucesión porque también mediante un contrato privado simulado cualquier persona sin haber tramitado la sucesión correspondiente y aún sin corresponderle legalmente derechos en la suce-

sión se ostenta como propietario de un predio cuyo dueño ya falleció y se vende en contrato privado mediante el procedimiento antes mencionado sin la intervención de los representantes de la sucesión y sin acreditar derecho alguno, sino mediante una simple declaración de que se es poseedor o propietario.

También en varias ocasiones se ha exteriorizado que ha sido utilizado este procedimiento para evitar la lotificación o la autorización de subdivisión, porque lo mismo se inmatriculan predios de miles de metros que bienen hacer el resultado de unos flamantes y costosos fraccionamientos que encontrarón la supuesta legitimación por esta vía, como otros que no reúnen el mínimo legal, violando con ello los ordenamientos legales que en materia de desarrollo urbano y construcciones prevee nuestra legislación, tal es el caso y que contempla el artículo 63 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que claramente señala que ninguna fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtenga la autorización del Departamento del Distrito Federal; y se cumplan los requisitos legales.

Asimismo se argumenta que de igual forma se realizan -

ventas de porciones de un predio mayor sin relacionar-
antecedentes de propiedad, de lo que resulta que por -
una parte la inscripción a nombre del propietario legi-
timo del predio mayor sigue sin alteración y sin cance-
lación en el Registro Público de la Propiedad y por --
otra parte se registra la venta de una porción del mis-
mo predio cuya inmatriculación se obtuvo ya sea a fa-
vor del verdadero propietario o lo que es peor en mu-
chos casos a nombre de un tercero que no tiene derecho
alguno sobre el predio mayor, resultando con esto una-
doble titulación.

5.5.- EXPOSICION DE MOTIVOS DE LAS REFORMAS AL SISTEMA DE-
INMATRICULACION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIE-
DAD DEL DISTRITO FEDERAL.

A principios del año de 1979, el Código Civil para el-
Distrito Federal fué sujeto de una serie de reformas -
que traían como innovación la incorporación de la figu-
ra de la inmatriculación administrativa, la cual obede-
cia principalmente a la problemática que sobre los ---
Asentamientos Humanos se han presentado en la ciudad -
de México, quienes han sobrepasado cualquier previsión.
Por ello fué menester que las autoridades capitalinas-

se preocuparán por darle una solución a dicha problema tica, creando un procedimiento administrativo en donde se le diera participación al Registro Público de la -- Propiedad como una Institución de derecho público que conserva en sus archivos todo el historial registral - de los contenidos de las fincas y así contar con un -- instrumento más de fácil manejo y de un menor costo -- que facilitara los programas de Regularización de la - Tenencia de la Tierra, atacando por una parte la irregularidad de los Asentamientos Humanos y por la otra - reducir de alguna forma el constante congestionamiento de promociones que sobre esta materia se ventilaban en los Tribunales Judiciales, dejando al libre albedrio - de los interesados el poder decidir sobre la instancia que más favoreciera a sus intereses.

CONCLUSIONES.

- 1.- Como fuente y antecedente de nuestro sistema registral, el Alemán es el prototipo del sistema registral Mexicano, ya que la finca es considerada como la unidad básica del registro, y a cada una se le abre una hoja inscriptoria propia, en la que se contienen los actos jurídicos inherentes a la misma, imperando como regla general el sistema de folio real; por otro lado y correlativamente el procedimiento de inmatriculación de fincas existente en el sistema registral Australiano, es similar al que se lleva a cabo en el sistema registral Mexicano.

- 2.- Los efectos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad tienen como objeto primordial: impedir que se anote o se inscriba otro título de fecha igual o anterior al inscrito o anotado relativo a los mismos bienes o derechos reales o personales y que se le oponga o sea incompatible; y anunciar a todo mundo sus efectos legales, de que el derecho inscrito existe y pertenece al titular de una inscripción de dominio o de posesión de un inmueble o mueble, e indica las personas a favor de quienes se encuentran los derechos reales o personales que recaigan sobre esas inscripciones.

- 3.- El artículo 3061 del Código Civil para el Distrito Federal, establece las circunstancias que los asientos de inscripción deben expresar; contemplando en la fracción V que : "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". A contrario sensu, cuando el título careciera de estos elementos, las inscripciones quedarían incompletas, lo cual no debe ocurrir en ninguno de los casos, ya que todos los elementos que precisen las inscripciones deberán ser generales y obligatorios para todos los actos sujetos a la misma.

- 4.- Es factor básico la intervención que lleva a cabo el Registro Público de la Propiedad, en los programas de regularización de la tenencia de la tierra por cualquiera de las vías autorizadas por la Ley, proporcionando publicidad tanto formal como material de la existencia o inexistencia de datos registrales y es precisamente en donde al final de todo procedimiento se culmina con la materialización de la inscripción del documento que contiene el acto jurídico, otorgando seguridad jurídica a los tenedores de los inmuebles ya regularizados.

- 5.- El Distrito Federal, precisa de un inventario real de localización e identificación de toda la propiedad inmueble del Departamento del Distrito Federal y del Gobierno Federal, que circunscribe a la ciudad de México, para poder llevar a cabo programas de control y regularización de la tenencia de la tierra.

- 6.- Se precisa de las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en lo relativo a las informaciones AD PERPETUAM, a que se refiere el capítulo V del título Décimo Quinto, a efecto de adecuarlo a la dinámica jurídica de las reformas al Código Civil para el D.F., del año de 1979, en razón de que todavía se contemplan los conceptos de información AD PERPETUAM, en lugar de Inmatriculación.

- 7.- Es necesario adecuar a la fracción III del artículo -- 122 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F., a la realidad jurídica del actual Código Civil, ya que existe discrepancia en cuanto al contenido jurídico -- del artículo 3023 de la Ley Sustantiva a que se refiere dicho precepto, asimismo existe incompatibilidad -- respecto del período de publicaciones que establece --

con las señaladas en el artículo 3047 del Código Civil para el D.F.

- 8.- La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad, que ordene la inmatriculación de una finca, no debe ser considerada como el objeto de la inscripción, pues hay que tomar en cuenta que el título documental que sirvió de base a la acción administrativa ejercitada contiene el derecho constitutivo preexistente a la resolución administrativa y ésta nada más lo va ha incorporar al sistema registral para sus efectos declarativos.

- 9.- La inmatriculación administrativa es el instrumento jurídico por medio del cual se incorporan los predios -- que se encuentran sustraídos al sistema registral, --- principalmente de aquellos que carecen de antecedentes registrales más no es una forma de constituir derechos de posesión o propiedad.

- 10.- Es necesario derogar los artículos 3055 y 3057 del Código Civil para el D.F., a efecto de que la inmatriculación ordenada por el Director del Registro Público -

de la Propiedad, surta la plenitud de sus efectos jurídicos y tenga la misma garantía de seguridad y certeza que si la proveyera el órgano jurisdiccional.

- 11.-Es conveniente que se le imprima una mayor formalidad al procedimiento de inmatriculación administrativa, -- haciendo obligatoria la publicación del edicto correspondiente en un diario de amplia circulación y notificando correctamente a los colindantes.

- 12.-Deben ser beneficiados mediante el procedimiento de inmatriculación administrativa, los poseedores legítimos de un predio y que no sean propietarios de otros inmuebles, asimismo no se deberá beneficiar mediante el mismo procedimiento a ningún poseedor con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por las Leyes y programas respectivos.

- 13.-Se debe de redactar una disposición que obligue al interesado dentro del procedimiento de inmatriculación administrativa, cuando se trate especialmente de una segregación de un predio de mayor superficie, de cumplir con los requisitos mínimos que imponen las dispo-

siciones de orden público como son : las de Desarrollo Urbano, y que las autoridades correspondientes se cercioren y certifiquen que no se tratan de inmuebles propiedad del Departamento del Distrito Federal, o del -- Gobierno Federal.

- 14.-El título documental que se exige en el procedimiento de inmatriculación administrativa, por el cual se justifiquen los derechos de propiedad o posesión que se tenga sobre una finca, debe reunir los requisitos legales tanto de fondo como de forma que acrediten fehacientemente el derecho de quien solicita la inmatriculación, pues sólo el poseedor o propietario tienen derecho a solicitar la inmatriculación del predio a su favor, ya que ésta por si misma no es constitutiva de derechos y en consecuencia no confiere al solicitante el derecho de propiedad o posesión sobre la finca inmatriculada, sino que estos derechos los otorga el título en que se funda la solicitud de inmatriculación.

- 15.-Se debe rechazar de plano la solicitud de inmatriculación administrativa, en donde se acompañe un título -- que notoriamente sea ilegal o elaborado al vapor sin -

los requisitos mínimos de formalidad, así como aquellos en que las transmisiones de dominio presenten un tracto sucesivo incorrecto o que el mismo sea dudoso.

- 16.-Es del todo conveniente que el instrumento privado a que se refiere el artículo 2317 del Código Civil para el D.F., por el cual se realizan enajenaciones de bienes inmuebles con un valor convencional menor a los \$ 500.00, se adapte a las condiciones reales, económicas y materiales de la época, en razón de que en la actualidad no se justifica por real una enajenación o la constitución de derechos reales por esa cantidad plasmados en el documento privado. Por ello se sugiere que debe elevarse la autorización para enajenar bienes inmuebles en instrumento privado, con el mismo criterio plasmado en el artículo 730 del Código Civil para el D.F.

B I B L I O G R A F I A

- | | | |
|---|---|--|
| CARRAL DE TERESA
LUIS | Derecho Notarial y
Derecho Registral | 5a. Ed. Edicio-
nes Porrúa. Méxi-
co 1979. |
| COLIN SANCHEZ
GUILLERMO | Procedimiento Re-
gistrál de la Pro-
piedad | Ediciones Porrúa
México 1972. |
| COLIN SANCHEZ
GUILLERMO | Actualización Re-
gistrál en Mexico | Dir. Gral. del-
Reg. Púb. de la
Prop. 1982. |
| DIAZ GONZALEZ
CARMELO | Iniciación a los-
Estudios de Dere-
cho Hipotecario -
I-II-III. | Ed. Revista de -
Derecho Privado
Madrid, 1965. |
| GARCIA CONI
RAUL R. | Derecho Registral
Aplicado. | Ed. Librería Ju-
rídica la plata
Argentina, 1965 |
| PEREZ LASALA
JOSE LUIS. | Derecho Inmobilia-
rio Registral. | Ed. Depalme Bue-
nos - Aires, ---
1965. |
| ROCA SASTRE
RAMON MARIA Y
LUIS ROCA SAS
TRE MANCUNILÉ. | Derecho Hipoteca-
rio I-II-III-IV-1
IV-2. | Sept. Ed. Bosch
Casa Editorial-
S.A. Barcelona-
1979. |
| | Ponencias del 3er.
Congreso Nacional-
de Derecho Regis-
tral, Aguascalien-
tes Aguas. | Dir. Gral. del-
Reg. Púb. de la
Prop. |
| | Ponencias del 4to.-
Congreso Nacional de
Derecho Registral, -
Durango Dgo. | Dir. Gral. del-
Reg. Púb. de la
Prop. |
| | Primer Seminario
Nacional sobre No
tariado y Registro. | Boletín e Infor-
mación del Reg.
Púb. de la Prop. |

LEGISLACION CONSULTADA

Ley General de Bienes Nacionales.

Ley General de Asentamientos Humanos.

Ley del Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el D.F.

Reglamento Interior del Departamento del D.F.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.