

301409 32
de J.



FUNDADA EN 1960

UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL TLALPAN

ESCUELA DE DERECHO

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

LA INSCRIPCION DE SENTENCIAS DE
PRESCRIPCION POSITIVA SOBRE BIENES
INMUEBLES EN EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD

T E S I S
Q U E P R E S E N T A :
NORMA EDITH CATALAN SERRANO
PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

Asesor de Tesis: Lic. José Luis Ripoll Gómez

México, Distrito Federal

1993

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está 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

Pág.

INTRODUCCION.....	I
-------------------	---

CAPITULO PRIMERO: LA PROPIEDAD

1.1 LA PROPIEDAD EN ROMA	2
1.2 DEFINICION DE PROPIEDAD	5
1.3 MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	8
1.3.1 ORIGINARIA	9
1.3.2 DERIVADA	9

CAPITULO SEGUNDO: LA PRESCRIPCION POSITIVA, COMO FORMA DE ADQUIRIR PROPIEDAD

2.1 CONCEPTO	12
2.2 LA USUCAPION Y SUS EFECTOS	14
2.3 LA PRESCRIPCION Y OTROS EFECTOS DE LA POSESION	15

CAPITULO TERCERO: EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

3.1 ANTECEDENTES HISTORICOS	22
3.1.1 ROMA	22
3.1.2 ESPAÑA	25
3.1.3 EN MEXICO COLONIAL	27
3.1.4 EN MEXICO INDEPENDIENTE	31

**CAPITULO CUARTO: LA INSCRIPCION DE SENTENCIA DE
PRESCRIPCION POSITIVA EN EL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD**

4.1 LA SENTENCIA DE PRESCRIPCION	44
4.1.1 EL PREAMBULO	46
4.1.2 LOS RESULTANDOS	46
4.1.3 LOS CONSIDERANDOS	46
4.1.4 LOS RESOLUTIVOS	47
4.2 ANALISIS Y REQUISITOS DE LA SENTENCIA PARA SU INSCRIPCION	49
4.3 REQUERIMIENTO JUDICIAL PARA SU INSCRIPCION	55
4.3.1 POR DECLARACION JUDICIAL	56
4.3.2 POR MINISTERIO DE LEY	56
4.4 REQUISITOS FISCALES PARA SU INSCRIPCION	57
4.4.1 EL ISAI	58
4.4.2 EL ISR POR ADQUISICION	62
4.4.3 DECLARACION DEL ARTICULO QUINTO DE LA LEY DE HACIENDA	

DEL D.D.F.	63
4.5 PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA SENTENCIA DE PRESCRIPCION POSITIVA SOBRE INMUEBLES	65
CONCLUSIONES	71

BIBLIOGRAFIA

INTRODUCCION

La inscripción de la sentencia positiva sobre bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, presenta un gran problema por lo que se refiere a la calificación registral que de éste cumple con requisitos administrativos y fiscales, entre otros, para otorgar dicha inscripción.

Desde mi punto de vista, existe un problema de regulación jurídica que escapa a las sentencias sobre prescripción positiva de bienes inmuebles que es necesario estudiar, ya que el juez de lo civil generalmente sólo ordena la inscripción de la misma en el Registro Público de la Propiedad, y cuando el interesado acude a esta institución con su copia certificada por duplicado y el oficio que ordena tal inscripción, se encuentra con una cadena interminable de pre-requisitos administrativos y aún de corte fiscal que deben complementarse respecto de dicho documento a inscribir.

Empezaremos por explicar lo que se entiende por la propiedad, definiéndola y estudiándola desde sus antecedentes más remotos, los cuales analizaremos:

En el primer capítulo, haciendo el comentario que de acuerdo a la clasificación de la propiedad puede la prescripción ser originaria o derivada.

Como se explicará en el capítulo que corresponda, para su oportunidad llegar a dar una conclusión.

Por lo que toca al capítulo segundo llevaremos a cabo el estudio de la prescripción como una de las formas de adquirir la propiedad y en consecuencia de lo que se puede originar en virtud de la posesión de un predio, por haber sido abandonado

por su anterior dueño o por no haber existido un dueño y que para poder adjudicárselo, se tendrá que cumplir con ciertos requisitos que para ello establece la ley.

Por lo que se refiere al capítulo tercero, consideré oportuno hacer un breve comentario acerca de los antecedentes del Registro Público de la Propiedad.

En su generalidad se carecen de los conocimientos jurídicos necesarios que permitan a los interesados tener una mejor orientación sobre los requisitos a cubrir y es aquí donde considero la importancia de este breve trabajo, con el objeto de arribar a conclusiones y recomendaciones para que éste, que no es más que un trámite ante una oficina pública, se haga más expedito y auxilie a quienes por ese medio se conviertan en propietarios de un bien inmueble.

Téngase en cuenta que la simple sentencia que dicta un juez de lo civil, no es "título de propiedad" para el interesado a pesar de que así lo establece la leyes civiles. Bastaría señalarse que con tales documentos los interesados, normalmente acuden a instancias legales o crediticias, con el objeto de vender o enajenar por cualquier medio o gravar la propiedad y siempre, lo primero que se les solicita son los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, los cuales no tienen asentado el documento como una institución que tiene como finalidad dar publicidad a los instrumentos públicos que se inscriban en él, con el objeto de dar publicidad y surtan efectos en contra de terceros.

Partiendo para este estudio desde la Antigua Roma, hasta terminar con el México Independiente.

En el capítulo cuarto analizaremos los requisitos que se deben reunir para poder llevar acabo el objetivo de la prescripción positiva e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad; considero que el juez como autoridad deberá, una vez dictada sentencia, exigir que se cumplan con todos los requisitos a que haremos alusión en el texto del mismo para posteriormente dictar sentencia ejecutoria y por consiguiente se pueda inscribir en el Registro Público de la Propiedad.

Concluiremos este capítulo analizando brevemente el procedimiento que se lleva a cabo dentro del Registro Público para poder inscribir la sentencia que ordena el juez de lo civil.

CAPITULO I

LA PROPIEDAD

1.1 LA PROPIEDAD EN ROMA.

El derecho de propiedad es aquel en virtud del cual, las ventajas que se pueden procurar de una cosa son atribuciones de una determinada persona. Para los Romanos no existió una definición específica de la Propiedad, simplemente tomaron en cuenta los beneficios que otorgaba a su titular; siendo éstos el "ius utendi", "ius fruendi" y el "ius abutendi".

Definiéndose cada una de estas figuras como: "Por derecho de uso, el poder que tenía una persona para servirse de la cosa conforme a su naturaleza o destino. Fruendi o derecho de disfrute, como la facultad de percibir los productos, sean reales, como los frutos de los árboles, dicho, como los intereses de una suma de dinero. Y, el derecho de Abusus que consistía en la facultad de transformar, enajenar y aun destruir la cosa."(1)

Comentan los autores en cita: "El derecho de propiedad, como lo concibió ya el antiguo derecho civil, presentaba tres caracteres: es un derecho exclusivo, un derecho absoluto y un derecho perpetuo. Es exclusivo, porque solo el propietario con exclusión de los demás, puede beneficiarse de las ventajas que el derecho le confiere, perteneciendo la cosa objeto a un solo individuo marcando el carácter de que la propiedad sea individual. También el derecho de propiedad es absoluto, porque teniendo sólo el propietario los derechos sobre la cosa, ninguno puede restringirle su ejercicio, siendo en

(1) BRAVO G. Agustín, y BRAVO V. Beatriz. PRIMER CURSO DE DERECHO ROMANO. 3a edición, editorial Paz, S.A., México, 1988 Pág. 215.

algunas ocasiones limitado, como en el caso de copropiedad. Como derecho perpetuo, la propiedad no se despoja de su titular, y si sólo por un acto de su voluntad o por alguna circunstancia que destruya la cosa."(2)

Se le otorgaba a la propiedad, una especial atención para lo cual se manejaba con diferentes limitaciones, algunos autores señalaban que los alcances de la misma eran irrestrictos, al respecto los autores antes aludidos manifiestan: "El derecho de propiedad entre los romanos, apesar de su carácter absoluto, siempre tuvo sus limitaciones, algunas en interés de los vecinos y otras en interés público.

Las primeras limitaciones que se conocen y se sabe tenía la propiedad, datan desde los tiempos de las Doce Tablas, como la de dejar un espacio de dos pies y medio en los confines del fundo, la de no variar el curso natural de las aguas, impedir que el vecino haga demoliciones y obras peligrosas en su predio, en interés público o perjuicio de terceros, los propietarios ribereños por su parte deben sufrir el uso público de los ríos, deben cuidar las vías y caminos con los que limitan, etcétera. Además se encontraba limitado el estado de indivisión o copropiedad, cuando la cosa o propiedad se hallaba gravada con una servidumbre, teniendo estos atributos de la propiedad, derechos reales sobre los bienes de otro."(3)

Entre los romanos existía una clasificación de la propiedad en la que se enfocaba, propiamente a las limitaciones que ésta tenía, así había propiedad quiritaria; bonitaria; y provincial. La primera consistía en la

(2) BRAVO G. Agustín y BRAVO V. Beatriz. Ob. Cit. Pág. 216.

(3) Idem.

adquisición y transmisión de la propiedad cuidadosamente regulada; quien no cumplía con estas regulaciones no adquiría la propiedad; siendo requisito para ser propietario reconocido por el Derecho civil, ser ciudadano romano o latino con *ius commercii* y que el bien hubiere sido adquirido por uno de los modos de adquisición de la propiedad reconocidos por el Derecho civil. la segunda; se daba cuando un propietario no mancipaba ni cedían ante el magistrado la "*res mancipii*", sino sólo se le entregaba, esa cosa estaría entre sus bienes; pero pertenecerá al anterior propietario por el derecho de los "*Quirites*", hasta que el nuevo propietario la adquiriera por "*usucapion*", así se convertía en propietario de ella, pues una vez completo el tiempo de la "*usucapion*" empieza a ser suya de pleno derecho; el plazo para prescribir los inmuebles estaba establecido en dos años como se disponía en las Doce Tablas.

Por último, dentro de la propiedad Provincial; los tres caracteres que hemos mencionado en párrafos anteriores como distintivos de la propiedad, (exclusivo, absoluto y perpetuo) no eran aplicables por igual a todas las cosas; esto ocurría en los inmuebles situados en provincia ya que los fundos provinciales permanecían bajo el dominio del Estado a quien como señal de su derecho de propiedad los particulares le pagan un *stipendium* o *tributum* (estipendio o tributo). Eran estipendiarios, los predios que estaban en aquellas provincias consideradas propias del pueblo Romano; y eran tributarios los que estaban en las provincias reputadas propiedad del César, por lo que el Estado era el propietario, pudiendo quitarles la

posesión a sus propietarios y dárselas a otros. Con ésto la posesión de los fundos provinciales daba todas las ventajas del derecho de propiedad, menos el título.

Por último los juristas Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés mencionan las formas de extinción de la propiedad que existió entre los romanos: "Primero: cuando la cosa de que es objeto este derecho deja de existir, si la destrucción no es completa, subsiste sobre lo que queda. Segundo: Cuando la cosa deja de ser susceptible de propiedad privada, como un esclavo manumitido. Tercero: cuando un animal salvaje recobra su libertad, entendiéndose esto cuando recuperan la libertad natural poniéndose fuera del alcance de nuestros ojos, o están a la vista, pero resulta difícil su persecución. Y cuarto: si se ha abandonado una cosa, deja inmediatamente de ser nuestra y se hace inmediatamente del que la ocupa...".(4)

La propiedad podía pasar de una persona a otra, pero con esto no se extinguía la misma, sino simplemente cambiaba de propietario, ejerciendo sobre la propiedad el nuevo dueño los mismos derechos que el anterior.

1.2 DEFINICION DE LA PROPIEDAD

La propiedad es un concepto que ha sufrido una evolución significativa dentro del derecho romano; primero se le llamaba, "mancipium", cuya etimología es "manu capere" que significa "asir con la mano", aprehender materialmente el objeto. Con lo anteriormente analizado podemos decir, que

(4) BRAVO G. Agustín y BRAVO V. Beatriz. Ob. Cit. Pág. 221.

contenia en forma implícita tanto elementos como características propias cuando se trataba del dominio romano.

Por otro lado, nos encontramos con la primera modificación en el derecho pretoriano en donde, por razones políticas que orillaron a conceder el dominio sólo a los ciudadanos romanos, se estableció una forma distinta de propiedad, sobre todo en lo referente a su forma de transmisión.

El maestro Luis Araujo Valdivia en relación a la institución que nos ocupa comenta: "El derecho de propiedad puede ser objetivo y subjetivo, según el punto de vista desde el cual se le observe. Subjetivamente es una facultad jurídica de aprovechamiento y disposición. Objetivamente, el derecho de propiedad, es el conjunto de normas que regulan la constitución, el funcionamiento, la transformación, y la extinción de esa facultad jurídica."(5)

El autor en cita continúa diciendo: "El derecho subjetivo de propiedad puede concebirse como mera facultad o como una facultad que actúa y se ejerce sobre una cosa determinada. En este sentido satisface una necesidad de carácter primordialmente económico reglamentada para mantener el orden social dentro de la satisfacción de los intereses individuales a través de las normas que forman el derecho objetivo de la propiedad."(6)

El legislador mexicano nos define directamente a la propiedad, haciendo referencia en el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal de las facultades o atributos

(5) ARAUJO VALDIVIA, Luis. DERECHO DE LAS COSAS Y DE LAS SUCESIONES editorial Cajica, S.A., España, 1977, Pág. 210.

(6) Ibidem, Pág. 211

del propietario, que a la letra dice: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

Nuestro legislador, siguió el criterio de la doctrina Francesa, la cual define a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta siempre y cuando su uso no sea contrario a las leyes o reglamentos, conteniendo en forma implícita los tres elementos que desde el Derecho romano se han atribuido a la propiedad; ius utendi, ius fruendi, ius abutendi, cuyos conceptos analizamos anteriormente.

En este mismo sentido se manifiesta el catedrático Rafael de Pina al comentar: "...Desde este punto de vista legal, por consiguiente, puede definirse el derecho de propiedad en los siguientes términos: derecho de propiedad es aquel que autoriza al propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijen las leyes. De esta definición legal se desprenden dos consecuencias, el derecho de propiedad está sujeto a las modalidades y límites señalados expresamente por el legislador y sólo dentro de esta esfera debe considerarse lícita la disposición y el goce de la cosa sobre la que la propiedad recae."(7)

En sentido contrario al autor anteriormente citado, se manifiestan otros autores al considerar que existen dos conceptos de propiedad, uno amplio y otro restringido. En sentido estricto, manifiestan; se deriva del derecho romano, el cual comprende únicamente la propiedad de las cosas,

(7) DE PINA, Rafael DERECHO CIVIL MEXICANO, editorial Porrúa S.A., México, 1990, Pág. 64

fundos, cosas muebles; y en sentido amplio, se inspira en los principios político-económicos, considerando a la propiedad como derecho de tipo monopolítico los cuales proporcionan al titular una situación de dominio.

Desde nuestro muy particular punto de vista, el concepto de propiedad en sentido amplio es el que prevalece en la actualidad y aquél a que se hace referencia al referirse a esta institución cuando se define, según las concepciones del mundo moderno.

1.3 MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Adquirir, significa hacer propio un derecho o una cosa, según las normas de derecho de propiedad. De esta manera podemos dar una definición de lo que son los modos de adquirir la propiedad, "son los hechos o actos jurídicos susceptibles de dar vida a la propiedad". Otros autores definen a la propiedad como el acto o hecho jurídico al que liga la ley el traslado de dominio, siendo la transmisibilidad, característica natural del derecho de propiedad.

En el derecho Romano, Gayo dividía a los modos de adquirir la propiedad en dos grupos: los que pertenecen al derecho de gentes, como la "ocupatio" y la "traditio". y los modos que pertenecen al Derecho civil, como la "mancipatio", la "in iure cessio" y la "usucapio"; siendo los primeros accesibles a todos, los segundos válidos sólo para los ciudadanos romanos y para quienes disfrutaban del commercium.

Así pues, algunos autores dividen los modos de adquirir la propiedad, en originarios y derivados. El modo originario, lo definen como la adquisición sin enajenación, cuando nos hacemos propietarios sin intermedio de ninguna otra persona, por el hecho de tomar la cosa y disponer de ella. Los modos derivados son aquellos que tienen su origen en los actos jurídicos en virtud de los cuales las cosas o derechos pueden pasar de una persona a otra.

Trataremos de hacer la clasificación de cada uno de los modos de adquirir la propiedad, con base a la definición que antecede.

1.3.1 ORIGINARIA

Como ya mencionamos con antelación, se puede decir que este modo de adquirir la propiedad, es la adquisición sin enajenación. Dentro de esta clasificación algunos autores mencionan a la "ocupación". A éste respecto el profesor, Antonio de Ibarrola define a la ocupación como: "La manera de adquirir una cosa que a nadie pertenece, por una toma de posesión hecha con la intención de convertirse en propietario de la misma." (8)

Continúa diciendo el autor en cita: "El título primogenio natural de la propiedad privada en concreto es la ocupación de una cosa de nadie. Título primigenio, o sea, inicial, por el que una cosa, por primera vez comienza a tener dueño, en contraposición a título derivado o traslativo." (9)

1.3.2 DERIVADA

(8) DE IBARROJA, Antonio. COSAS Y SUCESIONES, editorial Porrúa, México 1979, S.A., Pág. 167

(9) *Ibidem*, Pág. 169

Se considera que la propiedad es derivada, cuando tienen su origen en los actos jurídicos por virtud de los cuales las cosas o derechos pueden pasar de una persona a otra.

Se mencionan como forma derivada de adquirir la propiedad entre otros: el "contrato", la "adjudicación", y la "prescripción", este último trataremos de explicarlo más ampliamente en el capítulo siguiente, ya que por ser el tema que nos ocupa requiere de mayor explicación. Por lo que se refiere al contrato, el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1793 lo define de la siguiente manera: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos", el mismo código en cita, destaca como elementos para la existencia de los contratos "...al Consentimiento y al Objeto que puede ser materia del contrato."

Por lo que respecta a la adjudicación, la podemos definir como: la apropiación o aplicación que en particiones de herencias o pública subasta suele hacerse de una cosa inmueble, de viva voz o por escrito, a favor de alguno con autoridad de Juez.

CAPITULO II

**LA PRESCRIPCION POSITIVA,
COMO FORMA DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD**

2.1 CONCEPTO

En la prescripción positiva entendida como un medio de adquirir bienes, existe una inactividad, una conducta pasiva del propietario de una cosa que el poseedor conserva en su poder por un tiempo más o menos largo, que la ley señala, para convertirlo en propietario de ella.

El diccionario de Latín-Francais, define la palabra "prescripción", procede del vocablo latino "praescriptio"; derivado del verbo "praescribere", formado de "prae" y "scribere", con la significación de "escribir antes" o "al principio".

Así pues, el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1135; la define: "Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley."

Se puede desprender de este precepto legal, que la adquisición o pérdida de un derecho por prescripción, se hace depender del transcurso de un cierto tiempo y de la presencia de ciertas circunstancias que la misma ley establece. En este mismo sentido el artículo 1136 del ordenamiento legal citado nos dice: "La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción

negativa". Como podemos analizar también se habla de la prescripción de liberación de obligaciones; pero nosotros solamente enfocaremos el tema a desarrollar en lo que se refiere a prescripción adquisitiva, donde existe una inacción del poseedor para extinguir el derecho de propiedad que ya existía y crea otro derecho de propiedad a favor del poseedor prescribente, siendo en rigor una prescripción positiva por lo que refiere a la adquisición y una prescripción liberatoria por lo que se refiere a la extinción del derecho del anterior poseedor.

En relación a la definición de prescripción adquisitiva, el profesor Luis Araujo Valdivia nos dice: "La prescripción adquisitiva, es el medio de adquirir el dominio mediante la posesión y constituye, una institución de derecho justa y moral en sí misma, conveniente y aún necesaria en el orden social. Es justa, porque aunque desposea al propietario lo hace por el abandono de éste ante la posesión de otro; moral, porque hace dueño de la cosa a quien la posee frente de quien la deja abandonada sin aprovecharla; conveniente y aún necesaria, porque evita litigios y consolida estados de hecho en beneficio del orden y la tranquilidad social."(10)

La importancia de la prescripción es tal que las personas con capacidad para enajenar pueden renunciar a la prescripción ganada, pero no el derecho de prescribir para lo sucesivo, bien entendido que la renuncia puede ser expresa o tácita, siendo esta última la que resulte de un hecho que importa el abandono del derecho adquirido; pero que, por tratarse de un

(10) DR. IBARROLA Antonio. Ob. Cit. Pág. 195

bien patrimonial que forma parte de la prenda general tácita de acreedores, éstos y todos los que tuvieren legítimo interés en que la prescripción subsista, pueden hacerla valer aunque el propietario haya renunciado los derechos en esa virtud adquiridos.

2.2 LA USUCAPIO Y SUS EFECTOS

Los juristas Agustín Bravo y Beatriz Bravo la definen como: "...la forma de adquirir la propiedad por la posesión continuada, no opera inmediatamente como las otras formas, sino que resulta a la larga y mediante ciertas condiciones."

(11)

Continúan diciendo los autores en cita, "...la usucapio cumple una doble función: convierte la propiedad en bonitaria a quiritaria, borrando el vicio de su transferencia, la falta proveniente de no haber empleado la forma exigida por el derecho civil. Convirtiendo además la simple posesión de buena fe en propiedad quiritaria, como cuando se recibe una cosa de quien no es propietario de ella, pero que creemos que lo es. Por otro lado facilita la prueba de la propiedad, bastando con demostrar que hemos poseído por dos años sin necesidad de acudir a la persona que nos entregó el objeto, y ésta a la anterior y así sucesivamente para poder probar la propiedad."

(12)

En relación con los efectos que producía la Usucapio, los autores en cita nos dicen: "...cumplida la usucapio, el antiguo propietario pierde "ipso iure" su derecho de propiedad

(11) BRAVO G. Agustín, y BRAVO V. Beatriz. Ob. Cit. Pág. 235

(12) Idem.

junto con la acción reivindicatoria, se hace propietario quirritario el que antes sólo poseía, borrándose el vicio de la enajenación, pero adquiere la cosa tal como estaba en el patrimonio del antiguo propietario, con las ventajas que le estaban unidas y también con sus cargas, hipotecas, servidumbres. La usucapión consolida el justo título que sirvió de base a la posesión, de suerte que el adquirente es considerado como trayendo causa de aquel que le ha entregado la cosa, por consiguiente, queda sometido a las obligaciones de un comprador si poseía por emptore, de un donatario si poseía pro donato, etc". (13)

La usucapio, era insuficiente desde un doble punto de vista: primero, como pertenecía al ius civile no beneficiaba al peregrino que no tenía el commercium; y segundo, era inaplicable a los fundos provinciales no investidos del ius italicum, y por consiguiente, los mismos ciudadanos romanos quedaban bajo la amenaza permanente de evicción cuando habían adquirido uno de estos fundos a non propietario.

2.3 LA PRESCRIPCIÓN Y OTROS EFECTOS DE LA POSESIÓN

De acuerdo a lo ya analizado consideramos que el principal efecto de la posesión originaria, es adquirir la propiedad mediante la prescripción, la cual fue llamada por los romanos como "Usucapio", considerándola como un modo de adquirir la propiedad mediante la posesión y por el transcurso del tiempo determinado por la ley.

(13) BRAVO G. Agustín, y BRAVO V. Beatriz. Ob. Cit. Pág 217

A este respecto el licenciado Guillermo Colín Sanchez nos dice: "Para que opere la prescripción positiva se precisa fundamentalmente de dos elementos: la posesión y el tiempo; por posesión; se entiende el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa material, cuando concurren, por una parte, la intención o propósito de disponer de la cosa como propia (animus) y por otra parte, la actividad desplegada que pone de manifiesto ese poder de disposición (corpus)." (14)

En relación a la posesión el Código Civil para el Distrito Federal previene en su artículo 826; "Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída pueda producir la prescripción." Con esto podemos entender que el Legislador exige que la posesión se adquiriera y disfrute en concepto de dueño de la cosa poseída para producir la prescripción; no es suficiente la intención de poseer como dueño, es muy importante que se pruebe los hechos y actos susceptibles de ser apreciados por los sentidos, de manera fehaciente y objetiva, de tal manera que se demuestre que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aun cuando carezca de un legítimo título.

El artículo 1151 del Código Civil para el Distrito Federal nos dice: "Para que se produzca la prescripción positiva, la posesión debe ser pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley." Considerándose estos requisitos esenciales y la falta de cualquiera de ellos impide los efectos prescriptivos de la posesión.

(14) COLÍN SANCHEZ, Guillermo PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, 3a. edición, editorial Porrúa S.A., México 1990, Pág. 291

Procedamos ahora a analizar cada uno de los requisitos anteriormente mencionados: En lo que se refiere a la posesión pacífica; el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 823, la define como: "Posesión pacífica es la que adquiere sin violencia." Con esto podemos entender que el legislador exige para que se apliquen los beneficios de la posesión que se deriva del concepto de dueño; que la posesión sea pacífica definiéndola como la que se adquiere sin violencia.

Por lo que toca a la posesión continua, el ordenamiento legal en cita en su artículo 824 la define como: "Posesión continua es la que no se ha interrumpido por alguno de los medios enumerados en el Capítulo V, Título VII, de este Libro." Debemos entender que una posesión es continua cuando no se ha interrumpido produciendo el efecto de hacer ineficaz el plazo transcurrido, por lo que empezará a contar un nuevo término al que no podrá adicionarse el transcurso antes de que se produjera la causa de interrupción; a éste respecto el Código Civil del Distrito Federal en su artículo 1168 señala que la prescripción se interrumpe: "...I.-Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho por más de un año; II.-Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor...Se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda; III.-Porque la persona a cuyo favor corre la prescripción reconozca expresamente, de palabra o por escrito,

o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe..."

En relación con la posesión pública, el ordenamiento legal multicitado en su artículo 825 nos la define: "Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad." Con lo anteriormente transcrito podemos decir que la publicidad de la posesión resulta sobre bienes inmuebles cuando es conocida por todos o además está inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

En relación con la intervención del Registro Público de la Propiedad sobre el tema que nos ocupa, el artículo 1156 del ordenamiento legal ya citado nos dice: "El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad."

En cuanto al tiempo que debe ocurrir para que opere la prescripción positiva, tratándose de bienes inmuebles y reuniendo los presupuestos legales antes enunciados, al respecto el artículo 1152 del Código Civil para el Distrito Federal nos dice: "Los bienes inmuebles se prescriben: I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y públicamente; II.-En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una

inscripción de posesión; III.-En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continúa y pública; IV.-Se aumentará en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra, por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rústica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél." No basta, como se puede apreciar del precepto legal transcrito; que se reúnan estos elementos que califican a la posesión de no viciosa; sino que para los efectos del plazo de prescripción deben tenerse en cuenta la buena fe, que según el artículo 806 del ordenamiento legal en cita consiste en el hecho de haber entrado en la posesión en virtud de un título suficiente para dar el derecho de poseer, o en ignorar los vicios del título.

Cuando la posesión sea de mala fe, es decir; si el poseedor ha entrado en la posesión por medio de un hecho o acto que no le da derecho de poseer o si conoce los vicios del título para poseer, el plazo se duplica a diez años, siempre que la posesión sea apta para usucapir, en concepto de propietario, pacífica, continúa y pública.

Como podemos analizar para el estudio de la prescripción adquisitiva está relacionado con la propiedad y la posesión, porque es una forma de adquirir el dominio de un bien inmueble

mediante la posesión originaria con las cualidades legales establecidas.

CAPITULO III

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL DISTRITO FEDERAL

3.1 ANTECEDENTES HISTORICOS

Los antecedentes históricos con que se cuentan respecto del Registro Público, son diversos y además existen varios criterios respecto del nacimiento de esta institución, tomando en consideración desde luego las épocas en que analizaremos la evolución del Registro Público de la Propiedad.

3.1.1 EN ROMA

Tomando en cuenta la necesidad jurídica que ha existido siempre respecto de que los bienes inmuebles por lo que se refiere a su propiedad se tramitan sin mayores problemas para su nuevo dueño, se considera que el Registro Público no es una institución contemporánea, ya que algunos autores consideran que sus orígenes se remontan al Derecho Germánico, sin embargo, algunos otros tratadistas pretenden encontrar su antecedente en la Roma Antigua, en donde fueron creadas dos instituciones, en relación con esta Institución, como fueron "la mancipatio", y la "in jure cessio", en las cuales se pretende encontrar el antecedente directo del Registro Público.

El maestro Guillermo Colín Sánchez en relación a la "mancipatio", afirma: "era una forma contractual caracterizada por un acentuado formalismo complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados."(15)

En relación a las partes que intervenían, el autor en cita nos dice; "Eran, el Transferente (mancipio dans), el

(15) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Ob. Cit. Pág. 19.

adquirente (mancipio accipiens), un agente público (libripens) y cinco testigos (testis classicis)". (16)

La operación se realizaba en presencia de los sujetos y quedaba a cargo del agente público la observancia del ritual acostumbrado, tomando en cuenta el tipo de cosa que era objeto de la enajenación. Al respecto el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, comenta: "Tenía por objeto la transmisión de la res Mancipi, fondos itálicos, esclavos y animales de tiro o carga." (17)

Por su parte y en relación a la "in iure cessio" el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, nos dice:

"...la iure cessio tuvo origen de carácter procesal. Se trataba de un juicio ficticio, entre el enajenante y el adquirente, comparecían en la antigua Roma ante el pretor del tribunal y en las provincias ante el Presidente. El adquirente asentaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario, si no había oposición, el magistrado así lo declaraba." (18)

El maestro Eugéne Petit, al respecto afirma: "La iure cessio, no es más que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley, proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo y donde todo se termina in iure, por la adhesión del demandado, es decir, del cedente a la pretensión del demandante. Las personas en potestad no podían usar este medio de adquisición; porque no teniendo nada propio tampoco podían en justicia, afirmar la existencia de un derecho en beneficio suyo." (19)

(16) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Ob. Cit. Pág. 258

(17) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. DERECHO REGISTRAL. 3a edición, editorial Porrúa, México 1987 Pág. 5.

(18) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. TEMAS REGISTRALES. editorial Instituto Mexicano de Derecho Registral, México, 1978, Pág. 43.

(19) PETIT, Eugéne. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO. editorial Nacional, Francia, 1974, Pág. 254.

Posteriormente, al evolucionar los sistemas de propiedad, algunos autores consideran a la "Traditio", como una forma más evolucionada para adquirir la propiedad que superó a las instituciones a que hicimos referencia, en la cual podemos apreciar tres elementos; la intención del enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñársela; la existencia de una cosa justa o eficiente de la transmisión; que normalmente era un contrator; y la entrega física de la cosa.

En Alemania surgieron dos figuras muy importantes las cuales se pretendieron equiparar a la mancipatio y a la iure cessio, las cuales fueron "la Gewere" y el "Auflassung" como formas de adquirir la propiedad donde primeramente los formalismos eran orales, para posteriormente ser escritos, los cuales se inscribían primeramente en archivos judiciales municipales y después en libros especiales.

El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, define a éstas figuras al afirmar: "...la Gewere, es integrada por dos aspectos: la entrega al adquirente, y la disposición o abandono al enajenante. El Auflassung, podía ser judicial o extra-judicial; el primero, al igual que la iure cessio era un juicio simulado, el adquirente demandaba al enajenante la entrega de la cosa, éste se allanaba a la demanda y el juez resolvía en favor del actor entregándole judicialmente la posesión. En la extra-judicial el contrato se perfeccionaba con la inscripción de la transmisión de la propiedad en el

libro territorial. A este sistema se le conoce como registro constitutivo."(20)

Tanto la Gewere como el Auflussung; fueron en un principio orales y más tarde se hicieron por escrito; pero siempre se inscribieron; primero en los archivos judiciales o en los archivos municipales; y el segundo se transcribieron en libros especiales, siendo esto el principio de registración.

3.1.2 ESPAÑA

Tomando en cuenta que las leyes españolas son el antecedente directo de nuestra legislación, se tratará de que el estudio sea más rudimentario.

Dentro de una de las formas de dar publicidad registral se ha pretendido justificar en la Robración, a través de la cual, públicamente y observando algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando una carta o escritura; siendo establecida la Robración por los distintos fueros que rigieron la vida jurídica española, siendo esta institución sustituida por el Oficio de Hipotecas, ya que eran públicos, aunque restringidos a las transacciones sobre inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, todo lo cual arrojaba como consecuencia un índice considerable de publicidad. A este respecto el maestro Guillermo Colín Sánchez; manifiesta: "...en los Oficios de Hipotecas, para el registro se utilizaba la primera copia del documento formulado por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio, con la referencia correspondiente al registro." (21).

(20) PEREZ FERNANDEZ DEL CASILLO, Bernardo Op. Cit. Pág. 9.
(21) Ibidem. Pág. 21.

Continúa comentando el autor en cita: "La Ley Hipotecaria de 1861, es en realidad la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe.

Esta ley estableció importantes normas en el orden registral, y tuvo, como fuentes de inspiración, hasta cierto punto los principios establecidos en el Derecho Germanico."
(22)

Dentro de la Nueva España; el antecedente más remoto del que se tiene conocimiento y que protegía a los compradores, en el que se inscribían los "Censos y Tributos", imposiciones e hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, fue el registro solicitado a Carlos I en 1539, por Don Carlos y Doña Juana de la siguiente manera:

"Asimismo se excusarían muchos pleitos, sabiendo los compradores los censos y tributos, imposiciones e hipotecas que tienen las casas y heredades que compran los cuales encubren y callan los vendedores, suplicamos; V. M. mande que en cada Villa, Ciudad, o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades dichas, y que no registrándose conforme a ellos ni por ellos sea obligado a casa alguna ningún tercero poseedor: aunque tenga casa del vendedor y que el tal registro no se muestre a ninguna persona, sino que el Registrador pueda dar fe, si hay o no algún tributo o venta anterior a pedimento del vendedor."(23)

(22) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Ob. Cit. Pág. 21.

(23) COFIN SANCHEZ, Guillermo. Ob. Cit. Pág. 22.

El Rey en Toledo; respondió:

"Que mandamos que se haga así como vos lo suplicáis."(24)

Solamente era objeto de este Registro las hipotecas y otros gravámenes, más tarde se denominó a su estudio, "Derecho Hipotecario", eran éstos públicos, aunque restringidos a las transacciones sobre los inmuebles.

Diversos historiadores sostienen, que en los oficios de hipotecas, para el registro se utilizaba la primera copia del documento formulado por el escribano, mismo que se anotaba al pie el testimonio con la referencia correspondiente del registro.

En 1861 se aprobó la Ley Hipotecaria Española, ordenamiento que instituyó la publicidad registral, para evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe. Estaba formada por quince títulos y cuatrocientos dieciséis artículos, tuvo como fuente de inspiración el sistema de acta Torrens, establecido en Australia y algunos principios del Derecho Germánico.

3.1.3 EN MEXICO COLONIAL

Con el descubrimiento de América por Cristóbal Colón, trajo como consecuencia que estos territorios fueran donados a los Reyes de Castilla y por consiguiente de ello que toda la legislación aplicable en las tierras conquistadas fueran la que en esa época se aplicaba al Reino de Castilla, y no así la

(24) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. Pág. 22

de otro reinos y territorios pertenecientes a España de acuerdo con la Bula Inter Coetera, expedida por el Papa Alejandro VI.

Posteriormente, al terminar la época de conquista "...en la Pragmática número 3,251 dada en Madrid el 16 de abril de 1583 se giraron instrucciones para el establecimiento de oficios de hipotecas y su anotación, ordenándose que en todas las cabeceras de partido, se instituyeran los oficios de hipoteca para que se registraran los documentos de herencia y tributos, rentas de bienes raíces y todos aquellos que tuvieran señalada en forma especial y expresa, hipoteca de dichos bienes."(25)

Guillermo Colín Sánchez, nos comenta al respecto: "Esta Pragmática se adoptó en virtud de que en ese momento no se habían cumplido con efectividad las disposiciones reales que sobre la materia se habían dictado, razón por la cual se señalaron los medios para que tales mandatos cobraran vigencia; mismos que quedaron indicados en 27 puntos concretos." (26)

El autor en cita hace una compilación de los puntos que contenía esta Pragmática al señalar; "Los oficios de escribanos y anotadores de hipotecas, en todas las ciudades y villas de la Nueva España, fueran o no cabezas de jurisdicción serían en calidad de vendibles y renunciables. En las ciudades de Veracruz, Oaxaca, Tehuacán de las Granadas, Puebla, México, Toluca, Querétaro, Celaya, Guanajuato, Valladolid y Villas de Cuernavaca, Orizaba y Córdoba. La función de los escribanos

(25) SANCHEZ COLIN, Guillermo, Op. Cit. Pág. 22 y 23.

(26) Ibidem .Pág. 23.

de los ayuntamientos sería distinta de la de los anotadores de hipotecas; en los demás pueblos cabezas de jurisdicción, los oficios de anotadores estarían unidos a las escribanías públicas." (27)

Tomando en cuenta que los oficios eran vendibles y renunciables, el importe que por éstos se pagara sería remitido a la Superintendencia General de la Real Hacienda.

El multicitado autor nos dice: "Los escribanos, anotadores y justicias receptores tendrían un libro o los que fueren necesarios para llevar los registros, por separado en relación con cada uno de los pueblos de su Distrito para que de acuerdo con ello, se llevasen acabo las anotaciones correspondientes, debiendo hacerse por años, facilitando de esa manera su consulta; cuando los bienes raíces estuviesen ubicados en distintos pueblos, distrito o partidos, el instrumento en que constara la hipoteca se registraría en cada uno de ellos." (28)

El documento que debía presentarse sería el original o sea, la primera copia otorgada por el escribano o Juez receptor, hecha excepción de pérdida o extravío, caso en que se presentaría una copia. Al respecto el maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, nos dice: "Por bando de 16 de julio de 1789 se publicó la Real Cédula sobre anotaciones de hipotecas y que entre otras cosas establecía: "... El tiempo de seis días en que debería referirse a estas para el registro de los instrumentos otorgados en el lugar donde residiese el anotador y el de un mes en los restantes del partido; con más

(27) SANCHEZ COLIN, Guillermo, Ob. Cit. Pág. 21

(28) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO. 6a. edición editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México, 1989, A.C. Pág. 16

el correspondiente a razón de cuatro leguas por día, distancia más de ciento; y propuso se declarara también que los interesados en escrituras otorgadas ante el establecimiento de anotadores se las presentarán, creados que fuesen para su registro y toma de razón a fin de poder perseguir las hipotecas que contuviesen, so pena de quedar nulas al efecto y de privación del oficio al juez que la habilitase sin dicho previo requisito pues aún con él deberían preferirse las otorgadas y registradas con posterioridad al establecimiento de oficios de anotadores..."(29)

Existen también otros datos tales como los que nos expresa Guillermo Colín Sánchez, quien apunta: "La anotación contenía los siguientes elementos; fecha del instrumento, nombre del escribano, o Juez receptor ante quién se había otorgado, calidad del contrato, nombre de los otorgantes y su vecindad. Si se trataba de una compraventa, hipoteca, fianza u otro gravamen era necesario señalar los bienes raíces gravados o hipotecados, con expresión de sus nombres, ubicación y linderos. Entendiéndose como bienes raíces los siguientes; casas, heredades, y otros inherentes al suelo, censos, oficios y otros derechos perpetuos que admitieran gravamen o constituyeran hipotecas.

Una vez que reunieron los requisitos anteriores, se pondría en el instrumento presentado para registro, lo siguiente: "Tomada de razón en el libro de hipotecas de la ciudad Villa o Pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy y

(29) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PÚBLICO Pág. 24.

concluiría con la fecha" la nota mencionada debería estar autorizada con la firma completa.

Con el fin de facilitar la consulta de los libros era necesaria la existencia del libro índice o repertorio general por orden alfabético y además, haría constar el folio del registro referente a la hipoteca, persona, parroquia o territorio de que se tratara, por ende, se podría encontrar la noticia de la hipoteca buscada.

El día 30 de junio de 1789 se mandó publicar, por bando en la ciudad de México y en los demás lugares de la Nueva España, la aprobación sobre las providencias que debían de adoptarse para la creación de oficios de anotadores de hipotecas, que el alto gobierno de ese entonces quedaran entendido en ésta determinación.(30)

Todas estas cuestiones a que hemos hecho referencia formaron parte conjuntamente con las Cédulas Reales antes mencionadas, del expediente que ordenó la Real Audiencia de México, se integrará para el establecimiento de oficio de anotador de hipotecas en las cabezas de partido.

3.1.4 MEXICO INDEPENDIENTE

Todas las leyes y derechos expedidos durante la Colonia continuaron aplicándose en el México Independiente, así lo dispuso el Reglamento Provincial Político del Imperio de México de 18 de diciembre de 1822 que establecía en su primer párrafo: "Quedan, sin embargo, en su fuerza y vigor las leyes, órdenes y decretos promulgados anteriormente en el territorio

(30) PÉREZ FERNÁNDEZ, DEL CASILLO, Bernardo. APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PÚBLICO Pág. 25 y 26.

del imperio hasta el 24 de febrero de 1821 en cuanto no pugnen con el presente reglamento y con las leyes, órdenes y decretos expedidos o que se expidieren en consecuencia de nuestra independencia."(31)

Pero en la Independencia, el régimen político de la República Mexicana, fluctuó entre el federalismo y el centralismo; cuando el federalismo era el sistema establecido, la legislación registral fue local; cuando el régimen fué centralista las disposiciones registrales fueron generales de aplicación en todo el territorio nacional.

Siendo Presidente de la República Mexicana, Antonio López de Santa Anna, se aprobó el (20) veinte de octubre de (1853) mil ochocientos cincuenta y tres, el Decreto que fuera a regular la organización y funcionamiento de la inscripción, venta de oficios de hipotecas a particulares, como " oficio vendible y enajenable", que establecía:

"Art.1.- El oficio de hipotecas de esta capital se beneficiará para el erario público, rematándolo en almoneda a favor del mejor postor.

Art.2.- Antes de sacarse al almoneda se valuará conforme al artículo 10 de la de 29 de septiembre último, y el remate se efectuará conforme a las leyes y reglas establecidas para los oficios vendibles y renunciables.

Art.3.- La propiedad del oficio, manera de servirlo, sus renunciaciones y capacidad, se ajustará a lo sucesivo a lo prevenido a la citada ley el 29 de septiembre. En el caso del

(31) PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. TEMAS REGISTRALIS Pág. 31.

artículo 13 de la referida lo servirá el escribano que nombre el gobierno percibiendo la mitad de las utilidades.

Art.4.- El escribano o abogado que se encargue del despacho de oficio será el inmediatamente responsable de las operaciones relativas a ese oficio, y asistirá personalmente a su despacho.

Art.5.- Al ayuntamiento corresponde solamente, por medio de su secretario, la inspección y vigilancia para la seguridad de la oficina y de sus libros, su buen arreglo y conservación, y el cuidado de que esté abierto para el servicio público desde las 9 de la mañana hasta las 3 de la tarde, en todos los días que no sean festivos para las oficinas y tribunales.

Art.6.- El secretario actualmente encargado del oficio lo entregará por inventario al que lo haya de servir.

Art.7.- Los derechos del oficio de hipotecas se cobrarán en lo sucesivo así a los particulares como a las comunidades, corporaciones, compañías o varias personas sin distinción alguna con arreglo al arancel siguiente salvo el privilegio del fisco y de los negocios de gobierno o ayuntamiento, de los ayudados por pobres de las religiones reformadas mendicantes que no tienen bienes ni rentas en común, hospitales de dementes y de lazarinos, casas de expósitos a quienes no se exigirá sino los costos de papel y lo escrito." (32)

El arancel a que debían sujetarse los anotadores de oficios y los registradores consta de ocho artículos que tratan: El primero, del registro de censos; el segundo de las cancelaciones; el tercero testimonios de gravámenes; cuarto

(32) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo TEMAS REGISTRALES Pág. 28.

reconocimiento de títulos; el quinto búsquedas; el sexto, séptimo y octavo prevenciones generales.

"El 17 de diciembre de 1868 fue aprobado el Proyecto del Código Civil de Veracruz de la Llave, presentado por Fernando de Jesús Corona, entonces presidente del Tribunal de Justicia de dicho Estado y presidente de la Comisión Redactora Faron, por la cual se le denominó también "Código Corona".

Este ordenamiento sigue el Proyecto del Código realizado por Florencio García Goyena, en 1851. En tratándose del Registro Público de la Propiedad, cuenta con los mismos capítulos y en el texto de los artículos las variaciones son insignificantes.

El tratamiento de esa institución, el código de Veracruz lo realiza en la forma siguiente:

El título XXI se denomina "Del registro Público" regula en el capítulo I - disposiciones generales, de los artículos 2331 al 2337; en el capítulo II - De los Títulos sujetos a inscripción del artículo 2338 al 2344; en el Capítulo III - De las personas que deben ó pueden pedir la inscripción del artículo 2345 al 2357; en el Capítulo IV - Del modo de hacerse la inscripción, del artículo 2358 al 2370; en el capítulo V - De los efectos de la inscripción del artículo 2371 al 2374; en el capítulo VI - De los modos de extinguirse la inscripción, del artículo 2375 al 2379; En el capítulo VII -De la anotación preventiva, del artículo 2380 al 2389; en el capítulo VIII - de la sub-inscripciones, del artículo 2390 al 2393; y en el

capítulo IX - De la teneduría del registro, del artículo 2394 al 2403."(33)

Por su parte el jurista Guillermo Colín Sánchez, agrega: "Juárez, el Benemérito y con él todos los próceres de la Reforma, reconocieron públicamente que la propiedad del suelo; no ha de ser en adelante un privilegio sino un derecho que debe ejercer en función de los intereses de la colectividad en garantía de ello, las instituciones de la recién restaurada República, tendrán que encuadrarse necesariamente dentro de los moldes de la legalidad y el derecho."(34)

Agrega el referido autor; "El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, primero en su género dentro de la Legislación Mexicana, viene a proporcionar las bases legales para el establecimiento de "un oficio denominado Registro Público", en toda población donde haya tribunal de primera instancia; en 1871, un año después y uno antes del deceso del gran Patricio Oaxaqueño, ésta hoy centenaria institución se abrió a ese público a cuyo servicio fue destinada; en un inmueble sito en la calle de Medinas de la ciudad Capital."(35)

Este código sólo se refería al registro de hipotecas e indicaba que la hipoteca, sólo producía efectos a partir del momento en que fuere registrado. En conclusión este código suprimió toda hipoteca tácita e instituyó un sistema de publicidad de todo gravamen real y de todo acto traslativo de bienes inmuebles.

(33) COLÍN Sánchez, Guillermo. Ob. Cit. Pág. 26

(34) COLÍN Sánchez, Guillermo. Ob. Cit. Pág. 26

(35) Ibidem. Pág. 27

El autor en cita, manifiesta: "En el registro se hacían constar: nombre, domicilio y profesión del acreedor y del deudor. Tratándose de personas morales, el nombre oficial o razón social que llevarían las compañías; además la fecha, naturaleza del crédito, la autoridad o notario que la suscribiera, la hora de presentación en el registro, la especie de derecho que se constituía, transmitía, modificaba o extinguía por el título, el contrato partición o juicio del que procediera el monto del crédito, la época desde la cual podría exigirse el pago del capital, la naturaleza del derecho real o de los predios hipotecados, su ubicación, nombres, números, linderos, etc."(36)

Agrega el autor en cita; "También se previó que las anotaciones del registro se escribieran y numeraran; las unas a continuación de las otras sin enmendaduras, ni entrerrenglonaduras; y que se firmaran siempre por el encargado del registro conservando sus efectos mientras no cancelara o se declarara prescrito." (37)

Asentándose con claridad, el carácter público de la institución al indicar como obligación para el titular de esa función que permitiera consultar los registros a cualquier persona y que expidiera las certificaciones, que le fueren solicitadas, como por ejemplo; sobre la existencia o no existencia de algún gravamen sobre las fincas.

El legislador dió tanta importancia a la función registral que si el encargado del registro rehusaba ha recibir los documentos cuando le fuesen presentados para llevar acabo

(36) COTIN SANCHEZ, Guillermo. Op. Cit. Pág. 27

(37) Ibidem. Pág. 33

su registro, o cometía omisiones al extender las certificaciones el interesado podía hacer constar por información judicial de dos testigos el hecho a manera de prueba para ser utilizada en el juicio correspondiente.

Durante el gobierno del Presidente Juárez; el 28 de febrero de 1871, se expidió el reglamento del título XXIII del Código Civil del Distrito y de la Baja California; ordenando en el mismo se instalara una oficina denominada: "Registro Público de la Propiedad", en Tlalpan y la capital del Territorio de Baja California.

El maestro Guillermo Colín Sánchez, a este respecto nos dice: "Para la capital se autorizó un director, oficiales, encargados de las secciones y escribientes, en Tlalpan, había un director un oficial encargados de las cuatro secciones. El Registro dependía del Ministerio de Justicia. Estableció como requisito para ser director: el ser abogado; con ocho años de práctica en la profesión o la judicatura, no haber sido procesado y ser de notoria probidad; fijándose las obligaciones del director y la de los oficiales. Indicando que el Ministerio de Justicia entregaría al Registro los libros correspondientes que debían conocer determinados datos; de acuerdo con las secciones a las que pertenecían. En el Título II señalaba los títulos sujetos a inscripción y definió como título: "...todo documento público y fehaciente entre vivos o por causa de muerte en que se funda un derecho." Estableció que los documentos auténticos son aquellos expedidos por la autoridad competente y que debían hacer fe por si solos. El

Título III reglamentó la forma y efectos de la inscripción, para cada finca se abría un registro en los libros correspondientes a las cuatro secciones. Una vez efectuada la inscripción los títulos eran devueltos al interesado y si en un mismo título se enajenaban o gravaban bienes situados en distintos partidos, se inscribía cada una de ellos en los registros respectivos, cuando la finca radicaba en territorio de dos ó más partidos, se inscribía en los registros de todos ellos, numerándose progresivamente los asientos. Las inscripciones de hipoteca además de hacerse en registro especial, se anotaban también en el de propiedad." (38)

Se fijaban las reglas que debían observar los registradores para dar a conocer con exactitud las inscripciones, proporcionando al efecto: la naturaleza, situación dentro del partido judicial; población donde se hallaban, medidas, derechos que amparaban, valor de las mismas fincas, condiciones y plazos consignados en el título, cargas reportadas por el bien, nombres de los contratantes, el importe de los derechos de inscripción, etc., expresándose todas las cantidades consignadas en letra.

El Registro Público primero se instaló en la Ciudad de México y luego en Tlalpan 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.

En el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, el título vigésimotercero

(38) COLECCIÓN SANCHEZ, Guillermino. Ob. Cit. Pág. 30 y 31.

intitulado: "Del Registro Público" comprendió cuatro capítulos:

Disposiciones generales, de los títulos sujetos a registro, del modo de hacer el registro y de la extinción de las inscripciones. En este capítulo primero se ordenaba el establecimiento del Registro Público en toda población en donde hubiera Tribunal de Primera Instancia.

El oficio denominado Registro Público estaba integrado por cuatro secciones:

1. Registro de Títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales, diversos de la hipoteca, impuestos sobre aquéllos.

2. Registro de Hipotecas.

3. Registro de Arrendamientos.

4. Registro de Sentencias.

Era obligatorio; nos comenta el autor en cita;

"...formular un índice, con uno de los originales de los instrumentos en donde se consignaría la compraventa para formular un archivo especial, siendo competente para realizar el registro, el titular de la oficina registral del lugar en donde estaba ubicado el bien de que se tratara, pero si los bienes estaban situados en distintas demarcaciones, el registro debía hacerse en todas ellas; solamente se inscribían los títulos que constaban en escrituras públicas, así como las sentencias y providencias judiciales certificadas legalmente.

Los actos, los contratos otorgados y las sentencias pronunciadas en país extranjero, sólo podrían inscribirse si

estaban debidamente requisitados conforme al Código de Procedimientos.

Establecía en el capítulo segundo, que: todos los contratos y actos entre vivos que transmitieran o modificaran la propiedad, la posesión o el goce de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, debían registrarse."

(39)

El capítulo tercero reguló el procedimiento, para el cual, el interesado presentaba el título a la sección correspondiente, o bien, la sentencia y el documentos legal que acreditaba su representación si obraba en nombre ajeno. Si el registrador encontraba legalmente requisitado el título o la representación, llevaba a cabo el registro, en caso contrario, lo denegaba.

Debiendo contener el registro:

I. Los nombres, edades, domicilios y profesión de los contratantes, tratándose de personas morales, se designaban por su nombre oficial. Las compañías por su razón social.

II. La fecha y la naturaleza del acto registral, la autoridad o notario que lo autorizaba y el día y hora en que se presentaba el título.

III. La especie y valos de los bienes o derechos que se transmitían o modificaban, expresándose exactamente la ubicación de los primeros, así como todas las circunstancias relativas a créditos, gravámenes, rentas, pensiones, términos y demás que caracterizaran al acta.

Debiendo llevar dicho registro la fecha y día en que los documentos eran presentados; devolviéndose a quien los presentaba, con la nota de haber quedado registrados en la fecha correspondiente, y con el número y página del registro respectivo.

Solamente podían extinguirse las inscripciones por cancelación o por el registro o transmisión del dominio o derecho real inscrito a otra persona.

Procedía la cancelación total cuando se extinguían, el inmueble y el derecho inscrito; o bien, cuando se declaraba la nulidad del título, en cuya virtud se había hecho la inscripción.

La cancelación parcial, operaba por reducción del inmueble objeto de la inscripción, o bien, del derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada.

Solamente podía ser cancelado por consentimiento de las partes, siempre y cuando fueran legítimas, tuvieran facultades para contratar e hicieran constar su voluntad en forma auténtica.

El maestro Guillermo Colín Sánchez subraya al mencionar: el principio de publicidad atribuido al registro de la propiedad, como puede desprenderse del contenido de diversos artículos, se consagró y sentó las bases para el resurgimiento y operancia de la institución registral, de acuerdo con las necesidades prevalentes en esa época. Perdurando esta organización institucional establecida por los ordenamientos jurídicos mencionados, hasta el año de 1921 en que se llevó a

cabo la centralización del Registro Público en el Distrito Federal, concretándose por tal motivo los órganos jurisdiccionales encargados del registro, a sus funciones características.

CAPITULO IV

**LA INSCRIPCION DE SENTENCIA DE PRESCRIPCION POSITIVA
EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD**

4.1 LA SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA

La Ley ordena registrar todo documento jurídico que alude a la tenencia, modificación o extinción de un derecho real. Esta imposición se explica en función de dar publicidad a los actos relacionados sobre los derechos reales y de esta forma puedan surtir efectos contra terceros.

Tratándose de los derechos reales registrables, la enumeración de la ley es tácita; ya que así lo establece el artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal al señalar los documentos sujetos a inscripción:

"Artículo 3005.- Sólo se registrarán:

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

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III.- Los documentos privados que en esta forma fueran válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo."

Del precepto legal antes transcrito solamente nos corresponde analizar a las sentencias o resoluciones judiciales que deban de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en que reconozcan el dominio o cualquier otro

derecho real sobre bienes inmuebles, por lo que es preciso apuntar que debe tratarse de situaciones que reconozcan el derecho que se peticiona en juicio y no que lo rechacen; de situaciones firmes, irrevocables, pasadas en autoridad de cosa juzgada.

Para poder continuar con el estudio y análisis de la sentencia debemos definirla; al respecto el maestro Cipriano Gómez Lara, agrega: "...sentencia es el acto final del procedimiento, acto aplicador de la ley sustantiva a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo." (40)

El maestro Eduardo Pallares, define a la sentencia como: "...el acto que decide la cuestión principal que se ventila en el juicio o sea las pretensiones formuladas en la demanda." (41)

Por otro lado, el maestro Cipriano Gómez Lara, hace referencia a la problemática relativa a los requisitos formales y, requisitos materiales de las sentencias. Dentro de los requisitos formales; en cuanto a la forma de redacción y los elementos que ésta deba contener; señala, por ejemplo; estar redactada, como todos los documentos y resoluciones judiciales, en español; la indicación del lugar, fecha y juez o tribunal que la dicte; los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litigan y el objeto del pleito; llevar las fechas en cantidades escritas con letra, no contener raspaduras ni enmiendas, por lo que, en caso de error, deberá ponerse sobre las frases o palabras equivocadas una línea delgada que permita su lectura y salvarse el error

(40) GÓMEZ LARA, Cipriano, DERECHO PROCESAL CIVIL, 5a. edición, editorial Trillas S.A., México, 1978. Pág. 127

(41) Pallares, Eduardo, Voz "sentencia" DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, 7a. edición, editorial Porrúa S.A., Pág. 726

al final con toda precisión; estar autorizadas con la firma entera del juez o de los magistrados que dictaron la sentencia.

Confirmando lo comentado por el maestro Cipriano Gómez Lara, el Código de Procedimiento Civiles en su artículo 86 señala: "Las sentencias deben tener el lugar, fecha y juez o tribunal que las pronuncie, los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litiguen y el objeto del pleito." Asimismo el artículo 80 del precepto legal citado señala: "Todas las resoluciones de primera y segunda instancia serán autorizadas por jueces, secretarios y magistrados con firma entera."

Podemos decir con lo anteriormente expuesto que toda sentencia debe estar estructurada, presentando cuatro secciones o partes:

4.1.1 El Preámbulo; contiene el lugar y la fecha, el tribunal del que emana la resolución, los nombres de las partes y la indicación del tipo de proceso.

4.1.2 Los Resultandos; son consideraciones de tipo histórico-descriptivo en los que se relatan los antecedentes de todo el asunto con referencia a la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos que se han esgrimido, así como la serie de pruebas que las partes han ofrecido y su mecánica de desahogo.

4.1.3 Los Considerandos; son la parte medular de la sentencia, aquí se hace una confrontación entre la historia y los antecedentes del asunto, se llega a las conclusiones y a la opinión del Tribunal, como resultado entre la comparación

de las pretenciones y la resistencia, y también por medio de la luz que las pruebas hayan arrojado sobre la materia de la controversia, y por último tenemos:

4.1.4 Los puntos Resolutivos, es la parte final de la sentencia en donde se precisa en forma muy concreta si el sentido de las resoluciones es favorable, o sea que se resuelve el asunto.

Dentro de los requisitos materiales, el maestro Cipriano Gómez Lara, nos menciona tres, como los requisitos sustanciales que son: la congruencia, motivación y exhaustividad y nos explica cada uno de ellos: "La congruencia, consiste en una correspondencia o relación lógica entre el aludido por las partes y lo considerado y resuelto por los tribunales. Alude a este principio el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el D.F., al señalar, "...las sentencias deber ser claras precisas y congruentes con la demanda...y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito...."(42)

Continúa diciendo, el autor en cita; en relación al segundo de los requisitos sustanciales de la sentencia: "La motivación de la sentencia consiste; en la obligación del Tribunal de expresar los motivos, razones y fundamentos de su resolución.

En el régimen jurídico mexicano, la motivación y fundamentación de los actos no es exclusiva de los órganos judiciales, sino que se extiende a todo órgano de autoridad; en efecto, al disponer la Constitución Política Mexicana en su

(42) Gómez Lara, Cipriano Ob. Cit. P'g. 138.

artículo 16 establece "Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento." El precepto legal citado consagra el derecho de todo gobernado a que cualquier acto de autoridad competente entrañe la obligación de la autoridad de motivar y fundamentar sus actos, lo que debe ser entendido de que la propia autoridad está obligada a expresar los preceptos o principios jurídicos en los que funde su actuación y los motivos y razonamientos que lleven a la autoridad a aplicar ese principio jurídico al caso concreto."(43)

Con el análisis del precepto legal antes mencionado, se puede desprender que se establece la obligación para toda autoridad de la fundamentar y motivar sus actos, y esta necesidad se redobla o acentúa en el caso de los actos jurídicos y muy en especial de la sentencia ya que es una resolución importante con la que se concluye un proceso jurisdiccional por lo que la sentencia sea el acto estatal que mayor necesidad tiene de motivación y de fundamentación.

En relación al tercer punto de los requisitos sustanciales de la sentencia, el multicitado autor, nos dice: "La exhaustividad es consecuencia necesaria de los dos principios anteriores. Una sentencia, es exhaustiva en la medida en que haya tratado todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes, sin dejar de considerar ninguna, o sea que el Tribunal al sentenciar debe agotar todos los puntos

(43) Gómez Lara, Cipriano Ob. Cit. Pág. 119.

aludidos por las partes y referirse a todas y a cada una de las pruebas rendidas. No se considerará que una sentencia es exhaustiva, cuando deje de referirse a algún punto, a alguna argumentación o a alguna prueba; agotándose todos los puntos relativos a las afirmaciones y argumentaciones de las partes y a las pruebas rendidas." (44)

Todo lo que se refiera a los requisitos sustanciales de las sentencias tiene una especial importancia por estar vinculado con los temas de la impugnación. La impugnación de las sentencias, independientemente de los defectos formales, externos o de estructura que éstas pueden presentar, por lo general, se enfoca a defectos sustanciales, o sea, a las circunstancias de que la sentencia presente fallas en sus requisitos, ya mencionados, como son de congruencia, motivación y exhaustividad.

4.2 ANALISIS Y REQUISITOS DE LA SENTENCIA PARA SU INSCRIPCION

El registrador al proceder a inscribir una sentencia de prescripción positiva bajo su más estricta responsabilidad calificará dicho documento de donde se pueden dar dos situaciones: la suspensión o la denegación del documento, como lo señala el artículo 3021 del Código de Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: "Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

(44) GÓMEZ TARRA, Cipriano, Ob. Cit., Pág. 131

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

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

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

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

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

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

VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el código y otras leyes aplicables."

En el mismo sentido se expresa el artículo 36 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F., al establecer en su párrafo primero; "Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de

acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes..."

Asimismo el propio ordenamiento legal citado con antelación prevee en su artículo 37 la posibilidad de que se trate de omisiones subsanables motivadas, por ejemplo; por la falta de certificado de gravámenes u otras constancias que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes; también podrá denegar su inscripción cuando no se hayan sido cubiertos los derechos por concepto de inscripción, el cual hará el registrador del conocimiento del area jurídica para que confirme o rechace la calificación del registrador.

El artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F., confirma lo anteriormente expuesto al señalar: "...Realizar un estudio integral para determinar la procedencia de su registro; según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables; II. Determinar en cantidad líquida, con estricto apego las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir; III. Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de su calificación..."

No debemos confundir la calificación legal que hace el registrador, en función de los asientos registrales preexistentes con la calificación legal de la orden judicial

que ordena se inscriba un derecho real. Debemos entender por calificación legal en función de los asientos registrales preexistentes; en cuanto que deban coincidir los asientos registrales con los que se proporcionan en el cuerpo del documento mismo que se pretende inscribir, así como que revista la forma que la ley establece para su inscripción y que sean documentos registrables conforme a la ley, además; cumplir con los requisitos fiscales previamente establecidos y los cuales analizaremos por separado.

En cuanto se refiere a la calificación legal de la orden judicial, el artículo 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D. F. es muy claro al establecer: "El registrador no calificará la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta un asiento, pero sí a su juicio, concurren algunas circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, pondrá el caso en conocimiento del área jurídica, para que por su conducto, se dé cuenta a la autoridad ordenadora. Si a pesar de ello ésta insiste en se cumpla su mandato, se procederá conforme a lo ordenado, tomándose, razón del hecho en el asiento correspondiente. Las resoluciones judiciales ejecutoriadas que ordenen una inscripción, anotación o cancelación en un juicio en que el registrador o el Director General sean parte, se cumplirán de inmediato."

Cuando se insista en que deba practicarse el asiento registral, se procederá a inscribirse pero se tomará razón al margen, ya que de lo contrario el registrador puede incurrir en

reponsabilidad, tanto de orden civil, como fiscal y administrativa, hasta llegar a la destitución del cargo, por lo que tiene que dar aviso a la autoridad que corresponda para que proceda según sea el caso.

Por lo que se refiere a los Requisitos de la Sentencia para su inscripción: a éste respecto el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal que en lo conducente establece:

"Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquirera, 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....." En el mismo sentido y confirmando lo establecido por el precepto legal citado con antelación, se manifiesta el artículo 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D. F. al señalar en su

primer párrafo: "Tratándose de los actos a que se refiere el primer párrafo del artículo 3016 del Código Civil, deberá adjuntarse un certificado por los veinte años anteriores sobre los gravámenes o limitaciones que afecten la finca. El término de vigencia de dichos certificados será de treinta días naturales, que se prorrogará por noventa días, si el segundo aviso preventivo a que se refiere el mismo artículo, es presentado dentro del plazo que el propio precepto establece." Con el análisis de los preceptos legales citados con anterioridad se puede desprender que la solicitud del certificado de gravámenes tiene cuatro funciones:

a) Saber si el que pretende enajenar continúa siendo el titular de la finca;

b) Saber si existe o no limitación de dominio o algún otro gravamen que afecte el inmueble.

c) Determinar si el bien está sujeto a algunas de las limitaciones establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Desarrollo Urbano del D.F.

d) Sirve de primer aviso preventivo en los términos del artículo 3016 del Código Civil, siempre y cuando se le proporcione al registrador; nombre del adquirente, el nombre de la finca de que se trate, y el antecedente registral.

El registrador deberá hacer constar la fecha en que se presentó la solicitud en la parte de anotaciones preventivas del folio real, o marginalmente si el asiento existe en libros. Esta nota tiene una vigencia de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.'

Otro de los requisitos que se debe cumplir; es el pago de derechos de registro por inscripción del documento, otorgándole la ley al registrador la facultad, obligación y responsabilidad, de cuantificar en cantidad líquida el monto de los derechos a cubrir, como lo establece el artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D. F. En este mismo sentido se manifiesta el artículo 76 del la Ley de Hacienda del Departamento del D.F., que en lo conducente establece: "Por cada inscripción, anotación o cancelación de inscripción que practique el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, se causará una cuota de ... con las excepciones que se señalan en las fracciones siguiente..." También en este mismo sentido se manifiesta el artículo 78 del ordenamiento legal en cita que a la letra dice: "Por la expedición de los documentos en que consten los actos que a continuación se relacionan, se pagarán por concepto de derecho, las siguientes cuotas: I. Certificado de libertad o existencia de gravámenes, hasta por un periodo de 20 años....".

4.3 REQUERIMIENTO JUDICIAL PARA SU INSCRIPCION

No es suficiente haber poseído por el tiempo que señala la ley para prescribir un bien inmueble, sino que se debe demandar a quien resulte como propietario en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, como lo establece el artículo 1156 del Código Civil para el Distrito Federa, que a la letra dice: "El que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por

este código para adquirirlos por prescripción, pueden promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad."

Una vez obtenida la sentencia ejecutoria a favor del demandante se procederá a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad como lo establece el artículo 1157 del ordenamiento legal ya citado, que a la letra dice: "La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor:..."

Recordemos que la sentencia ejecutoria se puede dar de dos formas:

4.3.1 POR DECLARACION JUDICIAL

Es aquella en la que se requiere, primero que transcurra el plazo establecido por la ley y que durante el mismo, no se interponga; según corresponda, ningún recurso o medio de impugnación. Esto es, de no interponerse el recurso o el medio de impugnación que corresponda y transcurrido el plazo para ello, precluirá el derecho de combatir la sentencia y ésta adquirirá la calidad de cosa juzgada o sea el atributo, la calidad o la autoridad de definitividad que adquieren las sentencias.

4.3.2 POR MINISTERIO DE LEY

Es la sentencia ejecutoriada que automáticamente al pronunciarse y notificarse se consideran firmes y, por lo tanto, producen la cosa juzgada "per se", sin necesidad de una ulterior declaración judicial expresa que así lo determine. Lo anteriormente expuesto fundamentado por los artículos 426 y 427 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El Juez mediante oficio ordenará que se inscriba la sentencia en el Registro Público de la Propiedad, fundándolo en el punto resolutivo de la misma, aun cuando la misma ley no prevee la forma que deba revestir la declaración judicial. Dicha sentencia deberá inscribirse una vez que se hayan cumplidos con todos y cada uno de los requisitos previstos por los ordenamientos legales que así lo requiera, ya que el hecho de que no se inscriba en el Registro Público no producirá efectos en perjuicio de terceros, como lo establece el artículo 3007 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice:

"Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero." Ya que una de las finalidades del Registro Público, es la dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos contra terceros.

4.4 REQUISITOS FISCALES PARA SU INSCRIPCION

Toda persona que haya adquirido por medio de prescripción positiva un bien inmueble dentro del Distrito Federal, tiene como obligación de cumplir con el pago de los impuestos que los diversos ordenamientos legales establecen; tal es el caso del impuesto sobre adquisición de inmuebles, el impuesto sobre la renta, y la declaración a que alude el artículo 5º de la Ley de Hacienda del D.D.F.

Detengámonos a llevar acabo un breve estudio de cada uno de los impuestos a que aludimos anteriormente:

4.4.1 EL I.S.A.I.

Este impuesto que analizaremos a continuación, se encuentra regulado por la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, en su capítulo II, artículos 25 en adelante. Tiene su origen en el Impuesto Federal sobre Adquisición de Bienes Inmuebles que, a su vez, vino a suplir el impuesto regulado por la Ley General del Timbre de 1975.

Al entrar en vigor, el 1º de enero de 1980, coexistía como Impuesto Federal con los diversos impuestos locales de las distintas entidades de la República Mexicana y el Distrito Federal, para gravar los mismos actos jurídicos consistentes en los diversos modos de transmisión de bienes inmuebles.

En la actualidad, se ha suspendido la aplicación del Impuesto Federal en todas las entidades federativas y el Distrito Federal, en éste último, la nueva Ley de Hacienda entró en vigor el 1º de enero de 1982, establece y regula, en sus artículos del 25 al 31, el impuesto sobre adquisición de

Inmuebles que sustituye al anterior Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles.

Con base en el artículo 25 de la Ley de Hacienda del Departamento del D.F. están obligados al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, las siguientes personas: "...las personas físicas y las morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicadas en el D.F., así como los derechos relacionados con mismos a que este capítulo se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 4% al valor del inmueble." Por su parte el artículo 26 del ordenamiento legal en cita; establece: "Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que se derive: ... VIII.-Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa..."

El artículo 27 del citado ordenamiento legal, establece por su parte la base del impuesto para su cálculo, al decir: "El valor del inmueble que se considerará, será el que resulte más alto entre el valor de adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por avalúo vigente practicado por personas autorizadas por la misma...". Continúa el precepto aludido en su segundo párrafo indicando que: para determinar el valor se incluirán las construcciones que el mismo tenga independientemente de los derechos que sobre éstas tengan terceras personas.

El avalúo para efectos fiscales a que hace referencia el precepto legal citado con antelación, tendrán una vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha en que efectúen y deberán llevarse a cabo por las autoridades fiscales, instituciones de crédito, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o por corredor público. Ya que así lo dispone el Reglamento del Código Fiscal en su artículo 4.

Por otro lado la Ley de Hacienda en su artículo 14, hace alusión a las personas autorizadas para practicar avalúos fiscales y dice: "...sólo podrán ser practicados además de la autoridad fiscal, por:

I.- Instituciones de crédito, o

II.- Sociedades civiles o mercantiles cuyo objeto específico sea la realización de avalúos, las cuales deberán tener cuando menos el 51% de su capital suscrito por las personas físicas a que se refiere el párrafo siguiente.

Las instituciones de crédito, así como las sociedades civiles o mercantiles a que se hace mención, deberán auxiliarse para la realización de los avalúos de personas físicas registradas ante la autoridad fiscal, debiendo acreditar ante ella los siguientes requisitos:

a) Que tengan registro como perito valuador ante la Comisión Nacional Bancaria o la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

b) Que tengan como mínimo una experiencia de 5 años en valuación o actividades inmobiliarias;

c) Que tengan conocimientos suficientes de los procedimientos y lineamientos técnicos y de los manuales de valuación que la propia autoridad emita, así como del mercado de inmuebles del D.F., para lo cual se podrá someter a los aspirantes a los exámenes teórico prácticos que la propia autoridad fiscal estime conveniente; y

d) Que tengan título profesional en algún ramo relacionado con la materia valuatoria, registrado ante la Secretaría de Educación Pública, o que se encuentren habilitados para ejercer como Corredores, en los términos del Código de Comercio." Como se puede desprender de los preceptos legales citados, no puede expedir un avalúo para efectos fiscales cualquier particular, debe de reunir ciertos requisitos, estar autorizado por la autoridad correspondiente, ser un conocedor del arte en que se vaya a practicar el avalúo y tener la autorización respectiva por la autoridad correspondiente.

La autoridad fiscal, tiene la facultad de llevar a cabo una revisión de los avalúos practicados por los peritos valuadores autorizados, la cual se podrá efectuar en forma independiente al ejercicio de otras facultades de comprobación; dichos avalúos tendrán una vigencia de cuatro meses, contados a partir de la fecha en que se efectúen.

El impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, se causa a partir desde el momento en que se cause ejecutoria la sentencia de prescripción positiva o la de la resolución correspondiente, en los casos de información de dominio y de

la resolución judicial o administrativa que apruebe el remate, el cual se presentará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a la fecha de autorización del acto de que se trate o de que cause ejecutoria la resolución judicial y deberán acompañarse la documentación que en la misma declaración se señala, como por ejemplo copia de la resolución debidamente ejecutoriada.

4.4.2 EL I.S.R. POR ADQUISICION

Principiaremos este análisis con la definición de renta: "es el producto del capital, del trabajo o de la combinación del capital y del trabajo."

En relación al tema que nos ocupa; el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en su artículo 127 establece: "...Tratándose de adquisiciones por prescripción, el valor de los bienes se determinará mediante avalúo referido a la fecha en que ésta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare." Continúa diciendo el artículo en cita; "...En caso de que no se pueda determinar la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en que se haya interpuesto la demanda." Para el cálculo del impuesto en análisis es muy importante determinar la fecha en que se cumplió el término para la prescripción adquisitiva, ya de lo contrario se determinará a partir de la fecha de presentación de la demanda, cuando se trate de purgar vicios de los actos por medio de los cuales

fueron adquiridos bienes, no se gravará el ingreso así percibido.

4.4.3 DECLARACION DEL ARTICULO QUINTO DE LA LEY DE HACIENDA DEL D.D.F.

La Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, establece en su artículo 5o: "Los contribuyentes al realizar ante notarios, jueces, corredores públicos y demás personas que por disposición legal tengan fe pública, actos o contratos mediante los cuales se adquiera o transmita la propiedad de bienes inmuebles, así como en la constitución o transmisión de derechos reales sobre los mismos, deberán presentar a las autoridades fiscales por conducto de los referidos fedatarios, un aviso en que se relacionen las declaraciones y comprobantes de pagos relativos a contribuciones relacionadas con bienes inmuebles, ...respecto del bien de que se trate, correspondientes a los últimos cinco años, contados a partir de la fecha en que se autorice la escritura correspondiente...".

Con el texto antes transcrito, se puede observar que el ordenamiento legal en cita, establece la obligación para los contribuyentes de informar sobre el estado que guarda dicha finca en relación a las contribuciones, esta información se presentará por conducto de los fedatarios quienes a su vez las presentarán a la oficina de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

El precepto legal en cita continua estableciendo que: "Previamente a la autorización de las escrituras públicas o demás documentos que autoricen los fedatarios a que se refiere el párrafo anterior, deberán incluir en los documentos en los que se hagan constar los actos o contratos indicados en el citado párrafo, una cláusula especial en la que se incluya el aviso correspondiente a las declaraciones y comprobantes de pago que respecto del inmueble de que se trate se hayan presentado.

El Registro Público de la Propiedad, únicamente inscribirá los citados documentos cuando conste la cláusula especial a que se refiere este artículo.

El aviso a que se refiere este artículo deberá presentarse a las autoridades fiscales, en el caso de actos por los que deba pagarse el impuesto sobre adquisición de inmuebles en el momento en que se pague dicha contribución, y en los demás casos, dentro de los quince días siguientes a aquél en que se autorice la escritura pública o documento respectivo:..."

Como se puede desprender del precepto legal transcrito, establece para el Registro Público de la Propiedad, la obligación de no llevar acabo la inscripción de documento alguno, sin que previamente se haya comprobado que se cumplió con tal obligación, asimismo los fedatarios no deberán autorizar ningún documento ya que de lo contrario incurrirán en responsabilidad.

4.5 PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA SOBRE INMUEBLES

El procedimiento registral se manifiesta a través de una serie de etapas encadenadas unas a otras por una sucesión de actos, mismos que van generando a otros; es decir, un acto es el antecedente del siguiente, éste a su vez engendra otro más, y así sucesivamente hasta llevar a lo que podemos decir etapa final.

El procedimiento registral está integrado de las siguiente parte:

a) Presentación del documento.

Es el acto procesal por medio del cual se hace entrega en la oficialía de partes del título o solicitud de que se trate, con el objeto de que, en su oportunidad y según el caso, sea registrado.

Por su parte el artículo 32 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D. F., establece: "El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo numerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este reglamento." Esta solicitud tiene dos efectos: primero, constituir una prueba de la presentación del documento para conocer el orden de prelación, preferencia y rango; segundo, como medio de control del documento, al que se le otorga un número de entrada que lo acompañará en todas las fases del procedimiento. (art. 18 del Reglamento).

La prelación parte del principio registral, "el primero en registro es primero en derecho". Por lo que en la mencionada solicitud se asienta el número de entrada que contiene la fecha, hora y minuto en que el documento ingresó al Registro, pues en el caso de que concurran dos inscripciones sobre un mismo objeto y con fines distintos, se inscribirá, salvo algunas excepciones, el documento que se presentó con prioridad. Así lo establece el Código Civil:

"Artículo 3013. 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.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiere dado extemporaneamente.

Artículo 3014. Los asientos del Registro Público, en cuanto se refieren a derechos inscribibles o anotados, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial.

Artículo 3015. La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridades cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlo para su inscripción....".

La Jurisprudencia establece que la fecha a que se refiere el artículo 3015 es la de la presentación de la solicitud y no la de la inscripción definitiva. Por ello los efectos de inscripción comienzan a surtir sus efectos desde el ingreso del documento al Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo con el Reglamento del Registro Público, esta solicitud deberá satisfacer ciertos requisitos:

Artículo 19. En la solicitud de entrada y trámite, deberán incluirse los siguientes datos:

- 1.- Nombre del solicitante;
- 2.- Ubicación del inmueble, identificación del mueble o en su caso, denominación o razón social de la persona moral de que se trate;
- 3.- Naturaleza del acto, y
- 4.- Observaciones.

Asimismo una vez ingresada dicha solicitud se irán agregando los siguiente datos:

- I.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciará cada año calendario, sin que por ningún motivo esté permitido emplear, para documentos diversos, el mismo número, aun cuando éste se provea de alguna marca o signo distinto, salvo que se trate de un solo instrumento;
- II.- La fecha y hora de presentación;
- III.- Area a la que se turne el documento,

IV.- Nombre del registrador, fecha de calificación del documento y, si es el caso, causa de suspensión o denegación del servicio;

V.- La expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda, y

VI.- Observaciones.

Asimismo el solicitante de una inscripción, anotación o certificación, puede no ser el directamente beneficiado por cualquiera de estos actos; sin embargo, el Código Civil para el D.F., en el artículo 3018, indica: "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.... Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número."

No obstante lo preceptuado por el Código y Reglamento citados, en la práctica, es el portador del documento quien al presentarlo, propiamente está solicitando la inscripción, anotación o certificación correspondiente.

b) Distribución de los documentos.

Una vez satisfechos los requisitos de la solicitud, el documento se turna al área correspondiente, en donde el registrador revisará que el documento tenga la numeración de entrada que le corresponda, atendiendo a su prelación.

Comprobará que el número de la forma de entrada y el del documento sea el mismo, que los antecedentes coinciden con lo que se encuentra registrado, que no existan antecedentes

pendientes para su inscripción, en cuyo caso se registrará el anterior antecedente y que en los antecedentes no exista algún gravamen o limitación. Realizado este proceso, se revisa el contenido de fondo, atendiendo a que coincida con las exigencias citadas en los artículos 3005 y 3042 y se verifiquen los datos de los otrogantes y que el solicitante sea la persona autorizada.

Por lo que se refiere a la calificación fiscal, el artículo 33 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. establece: "Los documentos a que se refieren las fracciones II y III del artículo 3005 del Código Civil, cumplidos los requisitos fiscales se presentarán por duplicado. El duplicado se encuadernará y archivará."

Estos documentos son las resoluciones y providencias judiciales y los documentos privados que en esta forma fueren válidamente con arreglo a la ley. También la calificación registral se amplía al ámbito fiscal; esto es, el registrador debe examinar no sólo el pago de derechos de inscripción, sino también el pago de impuestos federales y locales como, por ejemplo, el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, que la finca se encuentre al corriente en el pago del impuesto predial o derechos por servicio de agua, etcétera.

Por otro lado los artículos 34 y 35 del propio Reglamento excediendo lo previsto en el Código Civil, exigen que a algunos documentos se les anexe el certificado de libertad de gravámenes, requisito que más bien parece recaudatorio y no de seguridad jurídica.

ESTA TERCIA NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

C) Inscripción, Rechazo, Suspensión del Documento.

Con la calificación se pueden dar resultados: que se inscriba el documento y por lo tanto se ponga a disposición del interesado, o que se suspenda o deniegue la inscripción. Por lo que refiere a la segunda, el artículo 3021 expresa los casos de suspensión y denegación de la inscripción.

Un ejemplo de suspensión subsanable y sus efectos, se encuentra en el artículo 37 del Reglamento que dice: "Cuando se trate de omisiones subsanables motivadas por la falta de certificados u otras omisiones que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltantes, el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso. Subsanado el defecto que motivó la anotación, se inscribirá el documento en la parte correspondiente del folio, sin perjuicio de la prelación adquirida."

Asimismo si el documento objeto de la inscripción es suspendido o denegado (Art. 3021 de C.C.), se turna al área jurídica del propio Registro, movimiento que se publica en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal. A partir de esta publicación el interesado cuenta con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurrir a la determinación efectuada; en este caso el documento es

suspendido si las irregularidades son subsanables y si no lo son, será denegado.

Cuando son denegados los documentos son turnados a la oficina jurídica, para que otra persona capacitada lo califique nuevamente y confirme o rechace la primera calificación. Si el término mencionado el interesado no cumple con los requisitos exigidos ni interpone recurso de inconformidad, el documento se pone a su disposición y previo el pago de los derechos correspondiente puede retirarlo, perdiendo la prelación obtenida con anterioridad, los documentos que no sean retirados serán enviados al Archivo General del D.D.D.F.

Cuando es subsanado el documentos se pasará nuevamente a inscripción sin que dicho documento pierda la prelación adquirida, y se inscribirá en el folio real correspondiente, al testimonio se le asienta un sello que contiene los datos del registro y el cual debe ser firmado por el Director del Registro y por el registrador. Posteriormente se envía a la Oficialía de Partes, donde se le entrega al interesado; previa la comprobación del pago de los derechos correspondientes.

C O N C L U S I O N E S

Por lo anteriormente expuesto se concluye:

1.- Que la inscripción de la sentencia de prescripción - positiva sobre bienes inmuebles, tiene por objeto -- darle publicidad frente a terceros.

2.- Se debe solicitar un certificado de gravámenes durante el procedimiento; se considera debe ser durante - el ofrecimiento de pruebas, solicitado por el juez - que conozca del caso para darle una mayor seguridad- al adjudicatorio.

Como es bien sabido, dicha solicitud tendrá las siguientes funciones: Primero; saber si existe o no limitaciones de dominio o algún otro gravamen que afecte al inmueble, y Segundo, determinar si el bien está sujeto a alguna limitación.

3.- Una vez causada ejecutoria la sentencia, el adjudicatorio tendrá la obligación de cubrir los respectivos impuestos que los ordenamientos fiscales establecen para posteriormente llevar la inscripción de dicha - sentencia en el registro Público de la Propiedad del D.F.

4.- El juez al momento que emitió el auto de ejecutoria- de sentencia, en vez de ordenar que se inscriba la - sentencia deberá, se considera exigir que se paguen los impuestos para posteriormente dictar auto que -- ordene la inscripción en el Registro Público de la - Propiedad del D.F.; dicha sentencia, asimismo deberá mandar a dicho registro un aviso que se dictó sentencia de prescripción sobre el inmueble de que se trate y que están en proceso de pago los impuestos, pa ra que a su vez el registrador tome razón de ello.

- 5.- Es necesario una vez dictado el auto que declare -- firme la sentencia por el Juez contar con un plazo para llevar acabo la presentación de la sentencia - de prescripción para su inscripción; éste plazo se considera deberá ser de sesenta días contados apartir de que el Juez mandó su aviso a que hicimos referencia en el párrafo anterior; todo ello con la - finalidad de dar mayor seguridad al adjudicatorio - y que no tenga problema alguno sobre el inmueble materia de inscripción.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

- ARAUJO VALDIVA, Luis.**
Derecho de las cosas y las sucesiones.
Editorial Cajica; S.A., México, 1982.
- BRAVO G., Agustin y BRAVO V., Beatriz.**
Derecho Romano. Editorial Pax-México S.A., 5a.
Ed. México, 1980
- CARRAL Y DE TERESA, Luis.**
Derecho Notarial y Derecho Registral.
Editorial Porrúa, S.A., 12a. Ed. México. 1993.
- COLIN SANCHEZ, Guillermo.**
Procedimiento Registral de la Propiedad.
Editorial Porrúa S.A., 3era. Ed. México, 1985.
- DE IBARROLA, Antonio.**
COSAS Y SUCESIONES. Editorial Porrúa S.A.,
7a. Ed. México, 1991.
- DE PINA, Rafael.**
Elementos de Derecho Civil Mexicano. Editorial
Porrúa S.A., 11a. Ed. México, 1987.
- COMEZ LARA, Cipriano.**
Derecho Procesal Civil. Editorial Trillas,
S.A., 3er. Ed. México, 1985.
- PALLARES, Eduardo.**
Diccionario de Derecho Procesal Civil,
Editorial Porrúa, S.A., 1era Ed, México, 1976.
- PETIT, Eugene.**
Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial
Nacional, S.A., México, 1975.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.**
Derecho Registral. Editorial Porrúa, S.A.
México, 1990.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.

Temas Registrales. Editorial Instituto
Mexicano de Derecho Registral, A.C.

DISPOSICIONES LEGALES

CONGRESO DE LA UNION, CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. 62a edición, editorial Porrúa México 1993.

CONGRESO DE LA UNION, CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL 62a edición, editorial Porrúa México 1993.

CONGRESO DE LA UNION, LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL 67 edición, editorial Dofiscal editores S.A de C.V. México 1993

COMPILACION FISCAL, 59 edición, editorial Dofiscal editores, México 1993.