

707
26j.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

LA INMATRICULACION JUDICIAL DE INMUEBLES
COMO MEDIO DE REGULARIZACION DE LA
TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL

TESIS

QUE PARA OPTAR AL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

GABRIELA REBOLLEDO FLORES

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CIUDAD UNIVERSITARIA, D. F.



1994

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES



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.

CON TODO MI CORAZON

A MI MAMA Y A MI PAPA

FOR SU AMOR Y SU APOYO

CON CARINO Y RESPETO

A JORGE

MI HERMANO, EL IDEALISTA

CON AMOR

A GERMAN

GRACIAS

LA INMATRICULACION JUDICIAL DE INMUEBLES COMO MEDIO
DE REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA
EN EL DISTRITO FEDERAL.

I N D I C E .

INTRODUCCION	1
--------------	---

CAPITULO I

LA FIGURA JURIDICA DE LA INMATRICULACION

1. Concepto de Inmatriculación	3
2. Clases de Inmatriculación	12
A) La Inmatriculación Administrativa	12
B) La Inmatriculación Judicial	43
a) Procedimiento en jurisdicción voluntaria para inmatricular. Informaciones ad perpetuam	49
b) Sus diferencias con la jurisdicción contenciosa	75
3. La Inmatriculación en el derecho comparado	86

CAPITULO II

MARCO HISTORICO DE LA INMATRICULACION

1. Antecedentes históricos de la inmatriculación en el Derecho Romano	97
2. Antecedentes históricos de la inmatriculación en el Derecho Español	106
3. Antecedentes históricos de la inmatriculación en el Derecho Mexicano	111
A) Antecedentes de la inmatriculación en la época precolonial	111

B) Antecedentes de la inmatriculación en la época colonial	120
C) Antecedentes de la inmatriculación en la época independiente	133

CAPITULO III

LA NORMATIVIDAD DE LA INMATRICULACION JUDICIAL DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL

1. La Inmatriculación Judicial en el Código Civil	149
2. El procedimiento establecido en el Código de Procedimientos Civiles, respecto a las informaciones ad perpetuum	168
3. El procedimiento establecido en el Código de Procedimientos Civiles, en el artículo 122, fracción III, respecto a la inmatriculación judicial y su reforma publicada el 4 de enero de 1991	171
4. Instituciones relacionadas con la inmatriculación	204
A) La usucapión	204
B) La prescripción	207
C) La posesión	210
D) La propiedad	215
E) El derecho registral	217

CAPITULO IV

LA INMATRICULACION JUDICIAL COMO MEDIO DE REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL

1. Concepto de regularización de la tenencia de la tierra	227
2. La Dirección General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal	241

A) Vías de regularización	245
B) La Inmatriculación Judicial como medio de regularización de la tenencia de la tierra	250
CONCLUSIONES	255
BIBLIOGRAFIA	260

INTRODUCCION .

Una gran parte de propietarios dentro del Distrito Federal, carecen de títulos de propiedad, por lo que estimo necesaria una reglamentación a efecto de hacer expedita y ágil la posibilidad de titular todos aquellos predios que estén en posesión de persona alguna, con objeto de que por una parte el Estado perciba sus contribuciones como debe ser, y por la otra, el propietario mediante título que se le expida se sienta garantizado en sus derechos.

Los derechos y obligaciones que todos tenemos y que a veces emanan de una Ley, no son conocidos por toda la población aún cuando la publicación de la misma así la dé por entendida; nuestro deber no termina ahí, los letrados en tal sentido y el órgano administrativo en lo particular, deben tender a proteger y cuidar a las personas necesitadas e impreparadas, para que impere un sentido de justicia y no se trafique con los derechos inmobiliarios, a través de una especulación despiadada, como hasta la fecha se ha hecho, cometiéndose verdaderos fraudes con los mismos, muchas veces a sabiendas y las más, por ignorancia de los propios interesados, que no saben proteger ni demostrar sus derechos por carecer de títulos escritos, aún cuando tengan el que les da la causa generadora que los hace propietarios.

En la actualidad, como es fácil comprobar, muchas personas por la carencia de cultura, por la falta de facilidades de nuestras autoridades y otros por no poder costear un gasto que ocasiona recurrir a los tribunales e independientemente de lo tardado de los trámites ante los mismos, o bien por el temor de que se les desconozca el derecho que tienen sobre los mismos por carecer de documentación, no arreglan en forma debida su posesión o propiedad, o tratan de legalizar sus títulos que en muchos casos

los tienen, o no tramitan una sucesión por no poder comprobar su entronque familiar con el de cuyos, dando por consecuencia que no recurren a los tribunales a ejercer su derecho, sino que ni tan siquiera los manifiestan a la Tesorería del Distrito Federal, ocasionando así, pérdidas para el Fisco Local y Federal.

Si se observan las disposiciones del Registro Público de la Propiedad y de sus diversos reglamentos, podemos darnos cuenta que el Registro del Título de Propiedad es optativo y por su cuantía no era necesario registrarse, motivo por el que muchos de los títulos expedidos tanto en la Colonia como en la época de nuestra Independencia y aún los expedidos por autoridades competentes en la época de la Revolución, no fueron registrados.

Así como las autoridades competentes han dado facilidades para obtener un título de propiedad, igualmente las disposiciones actuales deben estar encaminadas a dar toda clase de facilidades para registrar los títulos existentes, es por ello que se realizó la reforma al artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y por lo que propongo la Inmatriculación Judicial como medio de regularización de la tenencia de la tierra.

Los métodos tradicionales que el gobierno del Distrito Federal ha empleado para abatir la irregularidad territorial en la propiedad privada, han ofrecido resultados sólo cuando existen condiciones ciertas como propietarios inscritos en el Registro Público de la Propiedad, pero en los asentamientos que no cuentan con antecedentes registrales ha habido un serio rezago en la regularización de la tierra. En este contexto, es necesario que se instrumenten métodos de regularización acordes con la gravedad del problema, lo que es factible conseguir con el procedimiento de inmatriculación judicial.

LA FIGURA JURIDICA DE LA INMATRICULACION.

1. CONCEPTO DE INMATRICULACION.

La palabra Inmatriculación no es propia de nuestro idioma, pero su concepto central está en el vocablo "matrícula", que es, desde luego, castellano y que procede etimológicamente del latín "matrícula", registro o inscripción. Con esta palabra como núcleo y substancia, la preposición latina afirmativa in, equivalente a la nuestra en, como prefijo, y la sílaba final ción, común a los nombres que designan en abstracto una acción o su efecto, se ha formado la voz Inmatriculación, no acogida aún por la Real Academia Española de la Lengua, en cuyo Diccionario no se encuentra comprendida.

En el Diccionario de Derecho Privado y Civil, Ignacio De Casso y Romero, señala algunas definiciones de Inmatriculación: "En su más amplio sentido, Inmatriculación significa acción o efecto de matricular, y vale tanto como registración o anotación pudiendo definirse como el hecho de inscribir o anotar en un registro o matrícula, personas, cosas, actos o circunstancias, bien a efectos ulteriores de prueba, bien a fines constitutivos de un derecho, bien para asignar al acto o circunstancia, o al estado o condición de una persona o cosa una trascendencia o eficacia determinadas, bien a efectos tributarios o fiscales, bien con un objeto puramente conmemorativo o de simple recordación, etc.

"Pero la palabra Inmatriculación, en su valor más propio y autónomo, es de significación más limitada y reduce su ámbito al del Registro de la Propiedad Inmueble, constituyendo una operación específica del mismo. Como tal ha sido definida por Rossel y Mentha: 'la representación de un inmueble en el Registro

Inmobiliario, por la atribución a este inmueble de la hoja especial en que figurarán todos los derechos reales de que sea objeto'.

Continúa citando Casso y Romero: "Bollain Rozalem dice que Inmatriculación significa 'el ingreso de una finca en el Registro y, por ello, la iniciación de la historia tabular del inmueble'.

"Para Giménez Arnau, la inmatriculación 'es el asiento primero de incorporación de una finca al sistema del Registro'.

"Casi en iguales términos dice Sanz que se entiende por Inmatriculación 'la incorporación de una finca al régimen registral'.

"Con referencia al sistema hipotecario español, la define el propio autor como 'la primera inscripción que del dominio de una finca se hace en el Registro de la Propiedad, sin conexión alguna con otras fincas ya inscritas'.

"Roca Sastre ofrece, en primer lugar, una idea general coincidente con la de los autores antes citados, diciendo que la inmatriculación o intabulación consiste en 'introducir una finca en la vida registral', y sienta una definición completa en la forma siguiente: 'Es el ingreso de una finca en la vida registral, realizado en virtud de una primera inscripción de dominio a favor del inmatriculante, la cual abre folio de registro particular, es obtenida por medios peculiares y surte efectos específicos'".¹

Con la palabra Inmatriculación no se trata de designar, en

¹ CASO Y ROMERO IGNACIO DE, Diccionario de Derecho Privado y Civil, págs. 2260 y 2261.

el ámbito hipotecario, la mera inscripción en el Registro, sino la inscripción por primera vez de lo que antes no lo estaba.

En la Nueva Enciclopedia Jurídica, se cita a otro autor, Alonso Fernández, estableciendo: "Desde la primitiva Ley Hipotecaria se produjo en el articulado de la legislación española cierto confusionismo (sic) sobre los medios de inmatriculación, problema de fundamental importancia, puesto que constituyen el principio y presupuesto necesario para el desenvolvimiento pleno del sistema".²

Por lo tanto, de las definiciones anteriores, tenemos:

- La inmatriculación supone esencialmente el ingreso, entrada o incorporación de una finca en el régimen registral, siendo preciso que la finca no se encuentre en aquel momento inmatriculada, debiendo ser nueva en absoluto dentro de los libros registrales y tratarse de una finca que viva en régimen jurídico extrarregistral y que, por el asiento de inmatriculación, se incorpore al régimen registral, sin que la mencionada inscripción guarde conexión alguna con asientos o inscripciones anteriores referentes a otras fincas. Por lo cual, la inmatriculación registral, supone pues, el acto solemne de ingreso de una finca en el régimen del Registro Público de la Propiedad.

- La inmatriculación se opera en virtud de una primera inscripción del dominio de la finca a favor del inmatriculante.

- La inscripción inmatriculadora abre hoja, folio, registro particular a la finca correspondiente, dando el registrador a la finca en número que le corresponda.

- La inmatriculación se obtiene por medios peculiares y surte efectos específicos.

² F. SEIX, Nueva Enciclopedia Jurídica, T. XII, págs. 650 y 651.

Guillermo Cabanellas define a la Inmatriculación como un "Neologismo jurídico cuyo significado general se refiere tanto a la acción como al efecto de matricular, registrar, anotar o inscribir. Constituye por tanto la inscripción, registro o anotación de personas, cosas, actos o contratos."³

Luis Carral y De Teresa dice que "la inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho. De esta manera se crea un título único y absoluto".⁴

G.A. Borda manifiesta: "Es necesario distinguir claramente la inscripción de la matriculación. La primera se refiere al registro de toda constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales o de medidas precautorias. La matriculación, en cambio, importa asignar a cada inmueble un folio especial en el que se individualiza con precisión el inmueble, fijándole una característica de ordenamiento que luego servirá para designarlo; una vez matriculado el inmueble, se anotan en esa matrícula o folio real, todas las modificaciones en el estado del dominio u otros derechos reales, así como los embargos y otras medidas cautelares.

"De la matriculación quedan exentos los inmuebles del dominio público. Se explica que así sea, porque los bienes del dominio público del Estado están fuera del comercio y no se concibe respecto de ellos ningún acto de enajenación, constitución de derechos reales, embargos, etc. Bien entendido que la ley exceptúa solamente a los bienes del dominio público y no a los del dominio privado, del Estado, que por estar en el comercio y ser susceptibles de actos jurídicos, deben también matricularse".⁵

³ CABANELLAS GUILLERMO, Diccionario de Derecho Usual, T. II, pág.

⁴ CARRAL Y DE TERESA LLUIS, Derecho Notarial y Derecho Registral, pág. 236.

⁵ G.A. BORDA, Tratado de Derecho Civil, T. II, Derechos Reales, págs. 443 y 445.

La VI Reunión Nacional de Directores del Registro de la Propiedad (Argentina), celebrada en Mendoza en 1966, definió así la matriculación: "es el procedimiento que tomando como base una inscripción de dominio, tiene por objeto el ingreso de un inmueble a un registro, abriendo folio, donde se le determina y se le da una característica de ordenamiento, que mientras no se presente otro documento público que modifique dicha determinación, permanecerá inalterable".⁶

Rafael De Pina define a la Inmatriculación de la siguiente manera: "En sentido amplio, inscripción o anotación en registro público de personas, cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su existencia y, alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente.

Incorporación de una finca al Registro de la Propiedad introduciéndola de este modo en la vida registral. Intabulación".⁷

Asímismo, define la Intabulación como el "Acto consistente (en Roma) en colocar un pasquín en una finca o en lugar próximo a ella para indicar que había sido vendida o que se encontraba hipotecada.

Acto de incorporación al Registro Público de la Propiedad de los derechos que en el mismo deben hacerse constar".⁸

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal, vigente, en su artículo 3046 define a la Inmatriculación en los siguientes términos: "La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales...".

⁶ FALDO, El Registro de la Propiedad, en Curso de Derecho registral inmobiliario, pág. 220, citado por G.A. BORDA, ob. cit. pág. 443.

⁷ DE PINA RAFAEL, Diccionario de Derecho, pág. 305.

⁸ DE PINA RAFAEL, ob. cit., pág. 309.

Sobre la importancia de la inscripción de los bienes inmuebles y sus derechos reales, podemos decir que para que exista un Registro Público de la Propiedad privada, es necesario que una persona tenga un derecho sobre la misma, de tal forma que pueda registrar ese derecho.

Por encima de todas las definiciones doctrinales, el hombre tiene una tendencia instintiva y un anhelo a la tenencia o señorío sobre una cosa o sobre el goce de una cosa, es decir a la idea de ser propietario indiscutible, de un inmueble del que puede gozar libremente, gravarlo, disponer de él en vida o en muerte, transformarlo, etc.

Esa disposición, ese ejercicio es lo que constituye el contenido de su derecho, del señorío sobre la cosa.

Pero, para acreditar que es propietario de un inmueble y que pueda disfrutar libremente del mismo, conforme a su deseo, es necesario que el propietario demuestre, en todo momento, que posee la relación de hecho que subordina la cosa a su voluntad y que haya una sanción legal que le mantenga en esa relación, contra quien quiera perturbarla. Lo anterior lo puede demostrar, de una manera fehaciente, con un título de propiedad escrito y de una manera más clara y precisa, si el mismo se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, para que surta sus efectos contra terceros.

Actualmente es importante acreditar en alguna forma que un inmueble tiene propietario conocido y hacer constar de una manera fehaciente al público, el derecho que uno ostenta; la mejor forma de hacerlo es con la publicidad que se consigue mediante la inscripción -y la inmatriculación, en su caso- en el Registro Público de la Propiedad del título respectivo de propiedad.

El Código Civil vigente, nos habla de la Información de Dominio y de la Prescripción Positiva como medios de adquirir la propiedad y de obtener un título en caso de carecer del mismo.

Se hace más uso de estos procedimientos en los lugares donde la demanda de bienes inmuebles comienza a ser materia de tráfico, debido a que las fuerzas preponderantemente económicas e interesadas en los predios preceden en una y otra forma al arreglo de la propiedad raíz. Pero en los lugares donde los valores y la propiedad raíz permanece estancada, o sus propietarios por falta de recursos económicos o por el temor de recurrir a las autoridades por su ignorancia o falta de preparación, se amparan en contratos privados que aunque reúnan los requisitos de ley, carecen de matriculación en el Registro Público de la Propiedad.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los actos jurídicos en México, es completamente voluntaria, pues no obliga imperativamente para darles plena validez jurídica.

No obstante que no es obligatorio el registro, diversas disposiciones de carácter civil, penal, administrativas y la propia seguridad en el tráfico de los inmuebles, exige la inscripción para diversos actos: algunos basados en disposiciones legales, otros en circulares, y actos comerciales que tratan de adquirir una seguridad con la publicidad que se obtiene con la inscripción en el Registro.

El Estado con anterioridad se preocupó por dictar leyes que favorecieran a personas de escasos recursos, que hubieren celebrado actos o contratos de menor cuantía, tales como el no cubrir algunos impuestos y el de que no fuese obligatorio el registro de contratos privados.

Tal vez por no ser obligatorio el registro de dichos

contratos, no se les dió importancia y no se previó la necesidad de su inscripción, y antes de las últimas reformas, el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles no establecían la forma de solucionar el problema de la existencia de inmuebles sin registro, aún así, las disposiciones legales no satisfacen la solución al problema de la irregularidad en la tenencia de la tierra.

Por otra parte, los negocios jurídicos de los particulares entre sí son regidos por el convenio celebrado por esas personas. Cuando esos negocios o actos jurídicos tienen por objeto bienes inmuebles enajenables o derechos reales que recaen sobre los mismos, el convenio formalizado legalmente en el contrato respectivo sólo produce efectos para las partes contratantes, mientras no se inscribe en el registro correspondiente. Pero no basta con adquirir un inmueble y gozarlo en su posesión; es preciso tener la certeza de que tal cosa le pertenece en tanto sea su dueño, y la seguridad de que su derecho de propiedad y posesión le será respetado absolutamente por todo el mundo, incluso el Estado; por ello es preciso entonces recurrir a éste para que de alguna manera se proteja ese derecho.

Esa protección y esa certeza y seguridad tan anheladas, deben alcanzarse por medio de la actualización de las normas que rigen la materia de los relativos registros públicos.

El acto jurídico de adquisición de inmuebles o derechos reales es voluntario, puesto que su base es el libre consentimiento; pero si se conviene en celebrarlo debe realizarse ese acto en la forma y con los demás requisitos que la ley exige para que sea válido frente a todo mundo. Si se realiza el contrato en la forma escrita debida, pero no se cumple con el requisito o formalidad del registro, sus efectos serán plenos y definitivos sólo entre las partes y en favor de terceros, pero no en perjuicio de éstos, puesto que lo inscribible no inscrito no puede producir perjuicios

a terceros. Lo anterior significa que tan necesario en los contratos sobre inmuebles o derechos reales, es el requisito de la publicidad registral en dichos contratos y en algunos otros, para que su eficacia y validez sea completa y definitiva tanto entre las partes como en contra de terceros.

2. CLASES DE INMATRICULACION.

En nuestro Derecho se distinguen dos clases de Inmatriculación; establecidas en el artículo 3046 de el Código Civil vigente para el Distrito Federal:

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

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

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

A) LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.

El propio artículo 3046 citado, establece: "...II.-La inmatriculación por resolución administrativa se obtiene:

a) Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble;

b) Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto;

c) Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, en los términos del artículo 3051 de este Código.

d) Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble

adquirido por prescripción positiva, en los términos del artículo 3052 del presente Código, y

e) Mediante la inscripción de la posesión de buena fe de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del artículo 3053 de este Código.

La figura de la Inmatriculación Administrativa apareció en nuestro Código Civil mediante la publicación en el Diario Oficial de la federación de fecha 3 de enero de 1979, de el Decreto que reforma, adiciona y deroga diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

El artículo tercero de dicho Decreto reformó el título segundo de la tercera parte del libro cuarto, cambiando también la numeración.

La reforma permite la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, por resolución del Director del Registro Público en los artículos siguientes:

Artículo 3053.- Para la inmatriculación de inmuebles que carezcan de antecedentes registrales, los interesados podrán ocurrir ante el Registro Público a solicitarla, mediante el procedimiento que establezca el reglamento respectivo.

Artículo 3054.- Los interesados en la inmatriculación, además de satisfacer los requisitos que señale el reglamento deberán acreditar, a juicio del Director del Registro Público, que les asiste derecho para obtenerla.

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

Artículo 3056.- La inmatriculación, una vez hecha, no podrá

modificarse o cancelarse, sino mediante determinación judicial contenida en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público.

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

"Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros".

Artículo 3058.- Una vez ordenada la inmatriculación de un inmueble se hará, desde luego la inscripción en el folio correspondiente, previo el pago de los derechos que se deban cubrir.

En el Diario Oficial de la Federación del 17 de enero de 1979 se publicó el Reglamento del Registro Público de la Propiedad. En el capítulo IX se regulaba la inmatriculación de inmuebles en la siguiente forma:

Artículo 182.- El procedimiento de inmatriculación de inmuebles establecido en el Capítulo III, del Título Segundo, Tercera Parte, del libro IV, del Código Civil se regirá por las disposiciones de los artículos siguientes.

Artículo 183.- El interesado en la inmatriculación de un inmueble ocurrirá ante el Director del Registro Público de la Propiedad mediante solicitud escrita en la cual expresará:

I. Su nombre, nacionalidad y domicilio;

II. El título documental correspondiente al inmueble que se pretende inmatricular;

III. La ubicación, medidas, colindancias, superficie y demás datos que permitan la plena identificación del inmueble de que se trate, y

IV. Los nombres y domicilios de los colindantes.

Artículo 184.- A la solicitud a que se refiere el artículo anterior deberán anexarse:

I. El título documental a que se refiere la fracción II del artículo anterior;

II. El comprobante de que el inmueble de que se trata se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;

III. El plano catastral expedido por la Dirección correspondiente del Departamento del Distrito Federal, o en su defecto, plano autorizado por profesional con título registrado, y,

IV. Certificado de no Inscripción del inmueble de que se trate en el Registro Público de la Propiedad, expedido con anterioridad no mayor de 90 días.

Artículo 185.- Con la solicitud y documentos anexos a ésta, el Director del Registro Público de la Propiedad iniciará un expediente numerado.

Artículo 186.- Formado el expediente, se ordenará la publicación de un extracto de la solicitud y de los datos complementarios, por dos veces, con intervalo de 10 días hábiles, en el Boletín Registral, por cuenta del interesado. Además se girará oficio, con copia del extracto, al titular de la Delegación de la ubicación del inmueble, para su fijación en los tableros de avisos de la misma y en lugar visible de aquél.

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

Artículo 187.- Una vez recibidas las constancias de publicación del extracto a que se refiere el artículo anterior el Director del Registro resolverá sobre la inmatriculación solicitada dentro de los 30 días hábiles siguientes.

Artículo 188.- Si por causas imputables al interesado se interrumpiera el procedimiento durante más de 60 días hábiles, éste quedará sin efecto, sin perjuicio de poder iniciar uno nuevo.

Artículo 189.- Si durante el procedimiento se formulare oposición por algún interesado, se dará por terminado aquél y se reservarán al opositor sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

Artículo 190.- La resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que niegue la inmatriculación será

impugnable ante el Tribunal que corresponda.

Con fecha 7 de enero de 1988, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto que Reforma y Adiciona diversos preceptos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de cuya Iniciativa transcribo a continuación lo relativo a la Inmatriculación Administrativa.

"...Es evidente que para la regularización de la tenencia de la tierra, no es suficiente contar con disposiciones preventivas que, encaminadas a regular acciones futuras, no tienen eficacia frente a otras modalidades del problema ya existente y que más bien urgen a la adopción de medidas correctivas.

"Esto sucede al prever el artículo 50 de la Ley General de Asentamientos Humanos que mediante una adecuada oferta pública de tierra, se buscará reducir y abatir los procesos de ocupación irregular; sin embargo, si bien ello es factible tratándose de predios propiedad del Departamento del Distrito Federal o de la Federación que se puedan destinar a esos fines, preciso es no dejar en el olvido la presencia de asentamientos irregulares en predios no inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

"...Un tercer aspecto de la presente iniciativa lo constituye el replanteamiento total de la figura de la inmatriculación, actualmente prevista por los artículos 3046 al 3058 del Código Civil, a fin de mejorar el enfoque jurídico y los procedimientos y lograr a la vez, simplificar y preservar la seguridad jurídica en la primera inscripción de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, así como combatir la irregularidad jurídica en la tenencia de la tierra.

"La regulación que se propone en esta iniciativa encuentra su fundamento teórico en los siguientes principios generales que reconoce nuestra legislación civil.

"... III.- Que el sistema registral mexicano no tiene efectos constitutivos de derechos, sino meramente declarativos y publicitarios frente a terceros, como lo disponen los artículos 3007 y 3008 del referido Código Civil; y que el Registro Público de la Propiedad es la oficina administrativa dependiente del Departamento del Distrito Federal, encargada de inscribir los derechos reales sobre inmuebles y demás bienes y actos a que se refieren los artículos 3042, 3069 y 3071 del propio ordenamiento.

"A la luz de estos principios generales, ampliamente reconocidos por la doctrina jurídica mexicana establecidos en las normas legales que se han citado y sostenidos por múltiples ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es que debe analizarse y regularse la inmatriculación, que no es sino el acto administrativo por el cual se realiza la primera inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y que, obvio es decirlo, carece de antecedentes registrales.

"... Dado que la inmatriculación carece de efectos constitutivos de derechos, como ya se ha dicho, el artículo 3046 que se propone dispone que será optativo para el interesado, el gestionar la inmatriculación mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, pues ambos actos de autoridad solamente constatan que se dan los supuestos normativos para haber adquirido la propiedad o para que se considere poseedor a una persona, con posesión apta para prescribir.

"... En la fracción II del artículo 3046 se establecen las cinco hipótesis en que se puede obtener la inmatriculación por resolución administrativa:

a).- Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio público federal o local un inmueble, en congruencia a lo dispuesto por el artículo 17 fracción II, el artículo 85 fracciones I y VI y el artículo 87 de la Ley General de Bienes Nacionales, así como los artículos 33 y 34 de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal;

b).- Mediante la inscripción del decreto por el que se desincorpore del dominio público un inmueble, o el título expedido con base en ese decreto, por la misma razón de congruencia ya mencionada respecto de la hipótesis anterior;

c).- Mediante la inscripción de un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad de un inmueble, hipótesis respecto de la cual es omisa la legislación vigente;

d).- Mediante la inscripción de la propiedad de un inmueble adquirido por prescripción positiva, puesto que esta adquisición se logra por el mero transcurso del tiempo y la autoridad -judicial o administrativa- solamente constata que se han cumplido los requisitos para que opere esta forma de adquisición de bienes, y

e).- Mediante la inscripción de la posesión de un inmueble, que reúna los requisitos de aptitud para prescribir, dado que en este caso también la autoridad -judicial o administrativa- limita su actuación a tener por acreditado el hecho posesorio.

"...Los artículos 3050 al 3054 que se proponen, se refieren a la inmatriculación de resolución administrativa.

"...El artículo 3050 dispone que la inmatriculación administrativa debe realizarse por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, y dispone que será ordenada de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046, para dejar claro que los decretos que ordenen la incorporación o desincorporación de un bien del dominio público, no requieren de procedimiento administrativo

alguno ante el citado Registro, puesto que su expedición ya supone el cumplimiento de los procedimientos administrativos establecidos por la Ley General de Bienes Nacionales y, en su caso, por la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.

"El artículo 3051 contiene un procedimiento simple y privilegiado, puesto que se establece para quien es titular del derecho de propiedad de un bien, conforme a un título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad, al cual sólo le falta la inmatriculación para efectos de publicidad ante terceros.

"El artículo 3052 contiene el procedimiento que debe satisfacer quien ha adquirido la propiedad por prescripción positiva, procedimiento administrativo que protege los derechos de todo interesado al exigir su notificación a la persona de quien se obtuvo la posesión, de su causante y de los colindantes, así como la publicación de la notificación respectiva, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y en uno de los periódicos de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos, y además en el Diario Oficial de la Federación, si fueren rústicos. Esto con independencia de que si existe oposición se dará por terminado el procedimiento administrativo para que la controversia sea resuelta por el Juez competente.

"El artículo 3053 se destina a la hipótesis de la persona que desea acreditar la posesión de un inmueble, con aptitud apta para prescribir, remitiendo al propio procedimiento contenido en el artículo 3052, con la excepción de que el solicitante sólo debe probar su posesión presente pues sólo tendrá efectos a futuro, sin exigir que pruebe la posesión por el tiempo pasado que el Código Civil exige para que la propia prescripción opere.

"En el artículo 3054 se preven las consecuencias de una oposición formulada con posterioridad al término previsto por el

artículo 3052.

"Los artículos 3055 al 3058 se dedican a las disposiciones comunes a ambas clases de inmatriculación.

"En el artículo 3055 se precisa que sobre la inscripción de posesión de un inmueble, obtenida judicial o administrativamente, procede la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, si a partir de la fecha de la propia inscripción ha transcurrido el término legal para que opere, si se acredita ante el propio Registro haber continuado en la posesión y no existe asiento alguno que la contradiga.

"En el artículo 3056 se dispone que, ordenada la inmatriculación y pagados los derechos respectivos, se debe practicar la misma en el folio correspondiente.

"En el artículo 3057 se dispone que la inmatriculación no puede modificarse o cancelarse sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, en los términos del artículo 3056 vigente.

"En el artículo 3058 se confirma el respeto que, en materia de inmatriculación, debe observarse respecto de los programas de desarrollo urbano y las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, a efecto de evitar la presencia de ocupaciones irregulares en el futuro, pero se establece la salvedad a favor de los programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad.

"Con la regulación propuesta se respetan las informaciones judiciales, tanto de dominio como posesoria, y se da una opción ante la autoridad administrativa que al ser parte de la estructura orgánica del Departamento del Distrito Federal, permitiría

integrar en los programas de regularización de la tenencia de la tierra, no sólo las acciones para promoverla, sino la necesaria conclusión de las mismas con la resolución de declaración de propiedad que, al otorgar la seguridad jurídica correspondiente, contribuya a que el Registro Público de la Propiedad se disponga de la información inmobiliaria, para el conocimiento de la realidad urbana en sus aspectos físicos y jurídicos indispensables para la actuación administrativa en el control del uso del suelo.

"...Artículo Tercero.- Se reforman los artículos 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057 y 3058 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, para quedar como sigue:

"...Artículo 3050.- La inmatriculación administrativa se realizará por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad, quien la ordenará de plano en los casos previstos por los incisos a) y b) de la fracción II del artículo 3046".

"Artículo 3051.- Quien se encuentre en el caso previsto por el inciso c) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para solicitar la inmatriculación, la cual será ordenada si se satisfacen los siguientes requisitos:

I.- Que acredite la propiedad del inmueble mediante un título fehaciente y suficiente para adquirirla;

II.- Que acredite que su título tiene una antigüedad mayor de cinco años anteriores a la fecha de su solicitud, o que exhiba el o los títulos de sus causantes con la antigüedad citada, títulos que deberán ser fehacientes y suficientes para adquirir la propiedad;

III.- Que manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso, y

IV.- Que acompañe las constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si las hubiere".

"Artículo 3052.- Quien se encuentre en el caso del inciso d) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar que ha operado la prescripción, conforme al siguiente procedimiento:

I.- El interesado presentará solicitud que exprese:

- a) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas;
- b) La fecha y causa de su posesión, que consiste en el hecho o acto generador de la misma;
- c) Que la posesión que invoca es de buena fe;
- d) El nombre y domicilio de la persona de quien la obtuvo el peticionario, en su caso, y los del causante de aquella si fuere conocido, y
- e) El nombre y domicilio de los colindantes.

II.- A la solicitud a que se refiere la fracción anterior, el interesado deberá acompañar:

- a).- El documento con el que se acredita el origen de la posesión, si tal documento existe;
- b).- Un plano autorizado por ingeniero titulado, y
- c).- Constancias relativas al estado catastral y predial del inmueble, si existieren.

III.- Recibida la solicitud el Director del Registro Público la hará del conocimiento, por correo certificado y con acuse de recibo, de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causante, si fuere conocido, así como de los colindantes, señalándoles un plazo de nueve días hábiles para que manifiesten lo que a sus derechos convenga.

El Director del Registro Público de la Propiedad, además, mandará publicar edictos para notificar a las personas que pudieren considerarse perjudicados a costa del interesado por tres

veces en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y por una sola vez en un periódico de los de mayor circulación, si se tratare de bienes inmuebles urbanos. Si los predios fueren rústicos, se publicarán por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación;

IV.- Si existiere oposición de las personas mencionadas en la fracción anterior, el Director del Registro Público dará por terminado el procedimiento a efecto de que la controversia sea resuelta por el juez competente;

V.- Si no existiere oposición, el Director del Registro Público señalará día y hora para una audiencia, en la cual el solicitante deberá probar su posesión, en concepto de propietario y por el tiempo exigido por este Código para prescribir, por medios que le produzcan convicción, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita.

El Director del Registro Público podrá ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho, y

VI.- La resolución administrativa del Director del Registro Público de la Propiedad será dictada dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia a que se refiere la fracción anterior, concediendo o denegando la inmatriculación y declarando en el primer caso que el poseedor ha hecho constar los antecedentes y circunstancias que conforme a este Código se requieren para adquirir por virtud de la prescripción; dicha resolución deberá expresar los fundamentos en que se apoya".

"Artículo 3053.- Quien se encuentre en el caso del inciso e) de la fracción II del artículo 3046, podrá ocurrir directamente ante el Registro Público de la Propiedad para acreditar la posesión de un inmueble, apta para prescribirlo, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior, con excepción de que en la audiencia a que se refiere su fracción V, el solici-

tante deberá probar su posesión presente, por los medios que produzcan convicción al Director General del Registro Público, entre los cuales será indispensable el testimonio de tres testigos que sean vecinos del inmueble cuya inmatriculación se solicita".

"Artículo 3054.- Si la oposición a que se refiere la fracción IV del artículo 3052 se presentara una vez concluido el procedimiento y aprobada la inmatriculación, el Director General del Registro Público de la Propiedad suspenderá la inscripción, si aún no la hubiese practicado, y si ya estuviese hecha, anotará la citada oposición en la inscripción respectiva.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover el juicio que en su caso proceda, la oposición quedará sin efecto y se cancelará la anotación relativa".

"...Artículo 3055.- Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita".

"Artículo 3056.- Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble, y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspondiente".

"Artículo 3057.- La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse, sino en virtud de mandato judicial

contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad".

"Artículo 3058.- No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las del dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad".

"Transitorios...

"...Artículo Cuarto.- En las inmatriculaciones de inmuebles por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que se hayan realizado en un plazo mayor a cinco años de anterioridad a la entrada en vigor de las presentes reformas y adiciones, los interesados podrán solicitar la inscripción de dominio correspondiente, con sujeción a lo dispuesto por el artículo 3055 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

En aquellas en que aún no se cumpla el término establecido, los interesados podrán hacer la solicitud respectiva en el momento en que se satisfaga este requisito.

"Artículo Quinto.- Las solicitudes de inmatriculación por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de estas reformas y adiciones, deberán ajustarse al procedimiento que establecen los artículos 3052 y 3053 que se reforman."

Al hacerse la publicación de esta reforma, hubo algunas modificaciones a la Iniciativa, agregando a los artículos 3052 y 3055, lo siguiente:

En el artículo 3052 se agregó a la fracción I, un primer inciso (a)) y a la fracción II, inciso b), una frase, para quedar en los siguientes términos:

Artículo 3052.- ... I.- El interesado presentará solicitud que exprese:

- a) Su nombre completo y domicilio;
- b) La ubicación precisa del bien, su superficie, colindancias y medidas,...

Al artículo 3055 se le agregó la palabra "fehacientemente", para finalmente leerse:

Artículo 3055.- ...quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble en las condiciones para prescribir,...

En el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, vigente, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de agosto de 1988, la Inmatriculación se rige por el Capítulo VII, en los siguientes términos:

Artículo 106.- En el procedimiento de inmatriculación de inmuebles establecido en los artículos 3046 al 3058 del Código Civil, se observarán además, las disposiciones de los artículos siguientes.

Artículo 107.- Para la expedición del certificado de no inscripción al que se refiere el artículo 3046 del Código Civil, el interesado presentará solicitud que contenga los siguientes datos y documentos:

- I.- Nombre y domicilio del solicitante;
- II.- Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate;
- III.- Denominación del predio en caso de que la tenga;

IV.- Plano catastral expedido por el Departamento o, en su defecto, plano autorizado por profesionista legalmente acreditado, y

V.- En su caso, la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trate.

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

Artículo 109.- Una vez recibida la solicitud debidamente integrada, el Director General dispondrá de cinco días hábiles para iniciar la búsqueda de los antecedentes registrales y, para de considerarlo pertinente, solicitar a las autoridades administrativas competentes la información respectiva.

Artículo 110.- Una vez recabados los datos y la información necesaria, el Registro Público, dentro de los diez días hábiles siguientes deberá expedir el certificado de no inscripción, que deberá contener cuando menos;

I.- La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871 a la fecha de la expedición del certificado;

II.- La mención de que el inmueble de que se trata, no está afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal;

III.- El señalamiento de que el inmueble no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación ni del Departamento, y

IV.- El uso del suelo autorizado del inmueble de que se trate.

Artículo 111.- El Director General ordenará que se cancele la anotación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3054 del Código Civil, cuando el solicitante de la inmatriculación acredite ante el Registro Público que el opositor ha dejado de promover en el juicio correspondiente durante un lapso de seis

meses.

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

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

Personalmente no estoy de acuerdo con la Inmatriculación Administrativa, pues siendo un procedimiento llevado a cabo ante el Director General del Registro Público de la Propiedad, en el que no se ventila controversia alguna, y se constriñe únicamente a la ejecución de un acto administrativo, las resoluciones o decisiones administrativas dictadas no ofrecen seguridad jurídica a los particulares, al no lograr la calidad de cosa juzgada.

El Registro Público de la Propiedad es un órgano que pertenece disciplinaria y orgánicamente al poder ejecutivo, depende de él, por lo que siendo una autoridad y ejerciendo una función netamente administrativa, sus resoluciones no causan cosa juzgada y no se consigue la seguridad jurídica para el promovente de la Inmatriculación, pues el Director General del Registro Público de la Propiedad no es un juzgador y no está investido del Imperio de un juez, es decir, de la potestad legalmente conferida a los jueces de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado (jurisdicción).

Para fundamentar lo anterior, profundizaré sobre las funciones, actos y procedimientos judiciales y administrativos.

El estudio de la teoría de las funciones del Estado, requiere como antecedente indispensable el conocimiento, aunque sea en forma sumaria, de la teoría de la división de poderes, que es de donde aquella deriva.

La separación de Poderes impone la distribución de funciones diferentes entre cada uno de los Poderes; de tal manera que el Poder Legislativo tenga atribuída exclusivamente la función legislativa, el Poder judicial, la función judicial y el Poder Ejecutivo, la administrativa.

La legislación positiva no ha sostenido el rigor de esta exigencia, y han sido necesidades de la vida práctica las que han impuesto la atribución a un mismo Poder de funciones de naturaleza diferente.

En el Diccionario de Derecho, del maestro De Pina, encontramos la siguiente definición de Función Jurisdiccional: "Es la que realizan los órganos, ordinarios o especiales, de la jurisdicción, y que se traduce en la aplicación del derecho por la vía del proceso".⁹

"La función judicial, puede analizarse desde dos puntos de vista: como función formal y como función material. Desde el punto de vista formal, la función judicial está constituida por la actividad desarrollada por el Poder que normalmente, dentro del regimen constitucional, está encargado de los actos judiciales, es decir, por el Poder Judicial.

Como función considerada materialmente, algunos autores, como Duguit la denominan función jurisdiccional, por creer que la

⁹ DE PINA RAFAEL, ob. cit., pág. 281.

expresión 'judicial' sólo evoca el órgano que la realiza, debiendo, por lo tanto, reservarla para cuando se haga alusión a su aspecto formal.

La función jurisdiccional es una función del orden jurídico"¹⁰

Kelsen nos dice: "La función llamada jurisdiccional, es absolutamente constitutiva: es producción de Derecho en el propio sentido de la palabra. Pues el que se da de una situación de hecho concreta, a la cual se ha de ligar una consecuencia jurídica especial y la vinculación de la misma en concreto, toda esta textura aparece sólo merced a la sentencia judicial. Así como los dos elementos (hecho y consecuencia jurídica) deben ser ligados por la ley con la esfera de lo general, así también, el dominio de lo individual, tiene que serlo por la sentencia judicial. Por esto la sentencia es una norma jurídica individual: es la individualización o concreción de la norma general o abstracta".¹¹

"La sentencia para poder llenar la finalidad de mantener el orden jurídico y dar estabilidad a las situaciones de derecho, debe, como consecuencia lógica de la declaración que contiene, completarse con una decisión que ponga fin al conflicto y que restituya y haga respetar el derecho ofendido.

Igualmente, el acto con que trate de satisfacerse esa finalidad debe tener el mismo carácter fijo y estable. Esa fijeza y estabilidad sólo se lograrán dando a la sentencia fuerza definitiva e irrevocable, presumiendo que en ella está contenida la verdad legal.

La legislación positiva ha satisfecho esta exigencia

¹⁰ FRAGA CABRERO, *Derecho Administrativo*, pág. 52.

¹¹ KELSEN HANS, *Compendio Esquemático de una Teoría General del Estado*, pág. 105.

estableciendo en favor de la sentencia, una vez que contra ella se han agotado los recursos, la presunción absoluta de verdad, que no admite prueba en contrario; dándole la autoridad de cosa juzgada, res judicata pro veritate, pro lege habetur".¹²

Por lo tanto, para el maestro Gabino Fraga, el acto jurisdiccional es un acto estatal motivado por la existencia de un conflicto y que resuelve el mismo con el fin de mantener el respeto al derecho.

Para Andrés Serra Rojas, "la función jurisdiccional se manifiesta en su acto fundamental que es la sentencia, al igual que la ley corresponde a la función legislativa y la decisión a la función administrativa.

La expresión 'jurisdicción' viene del latín, *jurisdictio*, que significa 'decir el derecho'.

La función jurisdiccional es la función que normalmente se encarga al Poder Judicial y se define como la acción jurídica encaminada a la declaración del derecho, en ocasión de un caso determinado, contencioso o no y con fuerza de cosa juzgada.

La función jurisdiccional desde el punto de vista formal alude a la organización constitucional que asigna la tarea de ejercer dicha función al Poder Judicial de la Federación, fundamentalmente para preservar el Derecho.

La función jurisdiccional llamada también judicial, desde el punto de vista formal, es la actividad que normalmente corresponde al Poder Judicial".¹³

¹² FRAGA GABINO, *ob. cit.*, pág. 59.

¹³ SERRA ROJAS ANDRÉS, *Derecho Administrativo*, págs. 139, 140 y 142.

El artículo 94 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su primer párrafo determina: "Se deposita el ejercicio del Poder Judicial de la Federación en una Suprema Corte de Justicia, en Tribunales Colegiados y Unitarios de Circuito y en Juzgados de Distrito..."

Asimismo, el artículo 1° de la Ley Orgánica del poder Judicial de la Federación, previene: "El Poder Judicial de la Federación se ejerce:

I. Por la Suprema Corte de Justicia de la Nación;

II. Por los Tribunales Colegiados de Circuito;

III. Por los Tribunales Unitarios de Circuito;

IV. Por los Juzgados de Distrito;

V. Por el Jurado Popular Federal; y

VI. Por los Tribunales de los Estados y del Distrito Federal, en los casos previstos por el artículo 107, fracción XII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los demás en que, por disposición de la ley, deban actuar en auxilio de la justicia federal".

"La función jurisdiccional desde el punto de vista material, es una actividad del Estado subordinada al orden jurídico y atributiva, constitutiva o productora de derechos, en los conflictos concretos o particulares que se le someten para comprobar la violación de una regla de derecho o de una situación de hecho y adoptar la solución adecuada.

La finalidad del acto jurisdiccional es declarar imparcialmente el derecho en los casos controvertidos o de conflictos que son de su competencia. Es una actividad de ejecución de la ley hecha por el Poder Judicial, pero que responde a motivos, efectos y fines diversos de los fines administrativos.

La importancia de las formas contenciosas del proceso es

manifiesta. En todo acto jurisdiccional estamos en presencia de un conflicto de intereses, que amerita la intervención judicial para mantener o declarar el derecho o la naturaleza del derecho controvertido. Establecida la litis -en resultados o hechos y en consideraciones jurídicas-, ofrecidas las pruebas, la sentencia es la culminación de ese proceso.

La naturaleza jurídica de la sentencia descubre la intención de la ley y la aplica al caso en debate como objeto exclusivo de la resolución. El juez actúa de acuerdo con la lógica jurídica en forma análoga a la silogística. La sentencia altera el orden jurídico. Al producir nuevos efectos jurídicos que no se encontraban en el derecho original de las partes. Tal es el caso del artículo 529 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorios Federales. La acción para pedir la ejecución de una sentencia, durará diez años, contados desde el día en que venció el término judicial para el cumplimiento voluntario de lo juzgado y sentenciado.

La autoridad de cosa juzgada al establecer la verdad legal y los medios efectivos para realizarla, define el derecho, lo estabiliza y concreta, con eficacia definitiva. Uno de sus caracteres es restablecer el orden jurídico violado. 'Res iudicata pro veritate pro lege habetur'. Pero, además, proveerlo de toda la eficacia que se requiere para su cumplimiento, para sancionar o resarcir los daños causados, con el pago de daños y perjuicios.

El acto jurisdiccional es imparcial, hace cierto y estable el derecho dudoso o incierto".¹⁴

"El fin normal del proceso judicial es la obtención de una sentencia que, en forma vinculativa, resuelva entre partes una

¹⁴ SERRA ROJAS ANDRES, ob. cit., págs. 144 y 145.

controversia sobre derechos substanciales.

El proceso es una relación jurídica entre juez, actor y demandado, y para que el mismo exista, se necesita: La presentación de una demanda formal y substancialmente válida; por un sujeto de derecho (actor); ante un órgano jurisdiccional (juez) y frente a otro sujeto de derecho (demandado); teniendo los tres, partes y juez, requisitos de capacidad (en cuanto a las partes: capacidad de ser parte y capacidad procesal; en cuanto al juez: capacidad general, jurisdicción, y especial: competencia)".¹⁵

El maestro Cipriano Gómez Lara define al proceso de la siguiente manera: "El proceso viene a ser un instrumento para solucionar ciertos tipos de conflictiva social, es decir, se quiere ver en el proceso un instrumento de solución de la conflictiva social, que permita el mantenimiento de ese equilibrio de las relaciones jurídicas contrapuestas que por su choque, entre ellas, amenazan la paz social".¹⁶

Asimismo, encontramos la siguiente definición de proceso en el Diccionario de Derecho del autor Rafael de Pina: "Conjunto de actos regulados por la ley y realizados con la finalidad de alcanzar la aplicación judicial del derecho objetivo y la satisfacción consiguiente del interés legalmente tutelado en el caso concreto, mediante una decisión del juez competente".¹⁷

Ahora bien, la función administrativa desde el punto de vista formal, se define como la actividad que el Estado realiza por medio del Poder Ejecutivo.

Materialmente, Gabino Fraga define la función administra-

¹⁵ ESCOBAR BRUNHISIA JOSE, El Proceso Civil en México, págs. 1, 2 y 4.

¹⁶ GÓMEZ LARA CIPRIANO, Teoría General del Proceso, pág. 13.

¹⁷ DE PINA RAFAEL, ob. cit., pág. 403.

tiva como "una actividad del Estado que se realiza bajo un orden jurídico y que consiste en la ejecución de actos materiales, o de actos que determinan situaciones jurídicas para casos individuales".¹⁸

Andrés Serra Rojas nos dice: "Comprendiendo el criterio formal y material, decimos que la función administrativa es la actividad que normalmente corresponde al Poder Ejecutivo, se realiza bajo un orden jurídico y limita sus efectos a los actos jurídicos concretos o particulares y a los actos materiales, que tienen por finalidad la prestación de un servicio público o la realización de las demás actividades que le corresponden en sus relaciones con otros entes públicos o con los particulares, reguladas por el interés general y bajo un régimen de policía o control.

El Poder Ejecutivo se integra con todos los órganos a los que se encomienda la función administrativa, que se resuelve en un conjunto de actos administrativos de connotación y alcance jurídicos muy variados. La función administrativa consiste en tomar decisiones particulares, creadoras de situaciones jurídicas concretas, bajo la forma de actos condición y de actos subjetivos y se encamina a la satisfacción de las necesidades de interés público.

El acto de la administración pública de mayor significación y de efectos jurídicos principales, es el acto administrativo, o sea, la determinación de los derechos y obligaciones de las personas jurídicas.

El acto administrativo es una declaración unilateral, concreta y ejecutiva, que constituye una decisión ejecutoria, que emana de la Administración pública y que crea, reconoce, modifica, transmite o extingue una situación jurídica subjetiva, y su

¹⁸ FRAGA GARCÍA, ob. cit., pág. 71.

finalidad es la satisfacción del interés general. Es una decisión ejecutoria y no contenciosa. Es una declaración que emana de una autoridad administrativa, en el ejercicio de la función administrativa. Son declaraciones unilaterales.

El acto administrativo emana de una autoridad administrativa. Autoridad es la persona revestida de mando, su carácter o representación emana de ser titular de un órgano del Estado y tener facultad de decisión. Por extensión, el concepto de autoridad comprende cualquier persona que ejerce el poder del Estado.

Los derechos derivados de un acto administrativo no constituyen derechos reales".¹⁹

La definición de Acto Administrativo que encontramos en el Diccionario de Derecho del maestro Rafael de Pina es: "Declaración de voluntad de un órgano de la administración pública, de naturaleza reglada o discrecional, susceptible de crear, con eficacia particular o general, obligaciones, facultades, o situaciones jurídicas de naturaleza administrativa".²⁰

Así, la función administrativa, se exterioriza en actos materiales y jurídicos que constituyen los actos administrativos.

El resultado del acto administrativo es la emisión por parte de la autoridad, de una decisión o resolución que se presenta con el pronunciamiento que la autoridad hace de la convicción que tiene con los elementos que se allegó, y debe ser expresada por escrito y oportunamente, previo el procedimiento administrativo.

"El procedimiento administrativo es la forma o manera como

¹⁹ SERA RUIZ ANDRÉS, ob. cit., págs. 146, 147, 251, 252 y 256.

²⁰ DE PINA RAFAEL, ob. cit., pág. 50.

actúa o se conduce legalmente la Administración pública y los particulares en sus relaciones con ella".²¹

"El Procedimiento Administrativo está integrado por un conjunto de normas y de actos, encaminados a producir nuevos Actos Administrativos".²²

Gabino Fraga define el Procedimiento Administrativo como "El conjunto de formalidades y actos que preceden y preparan el Acto Administrativo, de la misma manera que las vías de prevención del Acto Legislativo y de la Sentencia Judicial, forman respectivamente el Procedimiento Legislativo y el Procedimiento Judicial".²³

Según Humberto Delgadillo, en el procedimiento administrativo, considerado como un conjunto de actos coordinados que preparan el acto administrativo, encontramos que su realización se da en una sucesión de momentos que integran diferentes fases, para concluir con el objetivo que se pretende, las cuales son: a) Iniciación, b) Instrucción, c) Decisión y d) Eficacia.²⁴

Por lo tanto, los procedimientos judiciales forman un sistema de normas obligatorias para funcionarios judiciales y particulares, en la secuencia que conduce a la sentencia y a su cumplimiento voluntario o coactivo según los casos. Son procedimientos que corresponden al desenvolvimiento de la función jurisdiccional, e implican, en forma frecuente, una controversia judicial.

El derecho procesal ejerce influencia sobre el derecho

²¹ DE LA TORRE MICHELLE, La contestazione del procedimento amministrativo. T. II, pág. 11, citado por SERRA ROJAS ANDRES, ob.cit., pág. 297.

²² DEL RIO GONZALEZ MANUEL, Derecho Administrativo, pág. 98.

²³ FRAGA GABINO, ob. cit., pág. 161.

²⁴ DELGADILLO HUMBERTO, Elementos de derecho Administrativo, págs. 162 y 163.

administrativo, proporcionándole sus resultados jurídicos.

En el procedimiento administrativo, la Administración sigue, con mayor libertad, el curso procedimental hasta su culminación en la decisión administrativa.

"La decisión administrativa se ve precedida por las operaciones y procedimientos administrativos, que forman el conjunto de actividades materiales e intelectuales, técnicas, artísticas, científicas, que anteceden o preparan la decisión administrativa y las operaciones y procedimientos, de efectos jurídicos secundarios encaminados a su cumplimiento o ejecución y a la satisfacción del interés general".²⁵

Mientras que la sentencia judicial supone la existencia previa de un conflicto de derechos, que es precisamente lo que va a resolver la sentencia, y el que explica que las partes en el conflicto sean las que animen todo el procedimiento judicial, en la actuación administrativa, por el contrario, el conflicto de derechos no surge sino hasta que se dicta la resolución, o sea precisamente después de que se ha seguido todo el procedimiento administrativo.

Según Gómez Lara, existen "diversos órganos que pertenecen disciplinaria y orgánicamente al Poder Ejecutivo, realizan funciones jurisdiccionales y llevan a cabo procedimientos paraprocesales, los cuales se desenvuelven ante autoridades ajenas al Poder Judicial, pero que tampoco tienen, ni siquiera desde un ángulo formal, una apariencia o estructura de tribunales. Sin embargo, sus procedimientos y sus soluciones tienen una tendencia procesal y, al mismo tiempo, una fuerte influencia de los procedimientos y de las soluciones que son genuinamente procesales. Es

²⁵ SERRA ROJAS ANDRÉS, ob. cit., pág. 147.

decir, es la aplicación de los criterios y de los principios procesales así como de ciertas formas y actuaciones propias del proceso, a zonas que, sin embargo, ya no son estrictamente procesales. Muchos de estos procedimientos se desenvuelven simplemente ante el jefe o el director de alguna oficina de tipo estrictamente administrativo".²⁶

Hemos observado, cuando se trata de la actuación de autoridades administrativas, que sus titulares carecen, por lo general, de las dotes de preparación, serenidad e imparcialidad que constituyen las prendas que se supone caracterizan a los titulares de los órganos judiciales, quienes ejercen la jurisdicción, conceptuada por José Becerra Bautista como "la facultad de decidir, con fuerza vinculativa para las partes, una determinada situación jurídica controvertida".²⁷

El mismo Becerra cita a D'Onofrio, quien define la jurisdicción como "la facultad CONFERIDA AL JUEZ, de declarar la voluntad de la ley, con efecto obligatorio para las partes y en relación al objeto de tal declaración y de efectuar todo cuanto la ley le ordena o le consiente para realizar tal fin".²⁸

El Diccionario de Derecho, de Rafael De Pina, define la jurisdicción como la "potestad para administrar justicia ATRIBUIDA A LOS JUECES, quienes la ejercen aplicando las normas jurídicas generales y abstractas a los casos concretos que deben decidir...La vieja Ley Española Orgánica del Poder Judicial, de 15 de septiembre de 1870, da una exacta idea del contenido de la actividad jurisdiccional cuando declara que la jurisdicción es la potestad de aplicar las leyes en los juicios civiles y criminales, juzgando y haciendo que se ejecute lo juzgado, y que esta

²⁶ GÓMEZ LARA CIRIACO, ob. cit., págs. 131 y 132.

²⁷ BECERRA BAUTISTA JOSÉ, ob. cit., pág. 5.

²⁸ BECERRA BAUTISTA JOSÉ, ob. cit., pág. 5.

potestad corresponde exclusivamente a los jueces y tribunales".²⁹

La consecuencia material de la jurisdicción es la sentencia como el acto de decisión que pone fin al conflicto planteado; y en el afán de alcanzar o aproximarse, al menos, a ese estado utópico de la Justicia y el Bien Común, ha hecho su aparición la Seguridad Jurídica como medio indispensable para el logro de aquellos elevados fines, naciendo así la institución de la autoridad de cosa juzgada. Un eminente jurista italiano, Arturo Rocco, ha dicho: "La cosa juzgada tiende a poner término a las contiendas y a las venganzas privadas, y a tutelar el derecho entre los coasociados".³⁰

Nicolás Coviello hace descansar dicha función "en el interés social de que las litis tengan un término...y los ánimos no estén continuamente agitados por el temor del resultado".³¹

Francisco Laurent ha dicho también: "Sin la cosa juzgada, el mundo sería un caos de litigios".³²

La resolución judicial llamada "sentencia definitiva" es el antecedente lógico de la cosa juzgada, en virtud de que la autoridad reconocida a ésta opera exclusivamente sobre aquella.

La frase "sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada" y otras frases equivalentes (sentencia definitiva, sentencia irrevocable, sentencia que ha causado estado, sentencia que ha causado ejecutoria, sentencia que pone fin a la controversia), significan una sentencia que ya no está sometida a oposición, ni a recurso alguno.

²⁹ DE FINA RAFAEL, ob. cit., pág. 322.

³⁰ Citado por LEONE GIOVANI, Tratado de Derecho Procesal Penal, III, trad. S. Sentís Melendo, pág. 323.

³¹ Citado por LEONE GIOVANI, ob. cit., pág. 322.

³² Citado por BILBAES ELIZABETH, Derecho Procesal Civil, pág. 365.

Cosa Juzgada, en general, es la eficacia otorgada por la ley a una sentencia definitiva que, por haber devenido firme, su mandato se convierte en relativamente inatacable, en aras de la seguridad jurídica y de la economía procesal.

Por todo lo anterior, podemos concluir que, siendo el Director General del Registro Público de la Propiedad, una autoridad administrativa, las resoluciones que él dicte, son sólo decisiones que se presentan con el pronunciamiento que hace de la convicción que tiene con los elementos que se allegó, emitiendo un mero acto administrativo, pues según lo expresado por el maestro Serra Rojas: "el acto administrativo es una declaración que emana de una autoridad administrativa en el ejercicio de la función administrativa".³³

El Director del Registro Público de la Propiedad es, repito, una autoridad administrativa por ser titular de un órgano del Estado, del Poder Ejecutivo, con facultad de decisión, y la que dicta en una resolución de Inmatriculación Administrativa, nunca causa cosa juzgada, ya que una autoridad administrativa no tiene la potestad de hacer tal declaración, pues no juzga, simplemente se limita a ordenar que se inscriba el contrato privado de compraventa por el cual el promovente de la Inmatriculación acreditó la propiedad del inmueble objeto del procedimiento, inclusive, antes de la Reforma de enero de 1988 al Código Civil, mencionada en páginas anteriores, el artículo 3057 disponía que la resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que ordenara la inmatriculación debería comprender la advertencia: "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros", de lo que se constata el hecho de que el Director del Registro Público no juzga y no puede declarar la propiedad, en virtud de que estaría

³³ SERRA ROJAS ANRES, *ob. cit.*, pág. 251.

constituyendo un derecho, lo que a todas luces es contrario a nuestro sistema registral, cuya característica principal es la de ser sólo declarativo y no constitutivo (Artículo 3008, Código Civil para el Distrito Federal).

Tomando en consideración que la Inmatriculación Administrativa constituye actos fuera de juicio, la resolución que dicta el Director del Registro Público de la Propiedad, carece de la autoridad de cosa juzgada o de firmeza, máxime que el expediente de inmatriculación puede darse por terminado en el momento en que algún interesado se oponga a dicha inmatriculación (artículo 3052, fracción IV del Código Civil), o bien, suspenderse la inscripción si la oposición se presentara una vez concluido el procedimiento, y, si la inscripción ya estuviese hecha, se anotaría la oposición en la inscripción respectiva (artículo 3054, Código Civil); aún más, la resolución administrativa puede dejarse sin efecto por la vía del amparo, ya que el desahogo de pruebas, específicamente la testimonial, se recibe sin citación contraria, amén de que al tratarse de un inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad y no tener dueño cierto o conocido se trata de un bien vacante, atento a lo dispuesto por los artículos 785 y 786 del Código Civil, y por ende, debe oírse al Ministerio Público, lo que en el procedimiento de Inmatriculación Administrativa no se hace por no existir precepto legal que lo establezca; en consecuencia, se viola la garantía de audiencia.

El procedimiento de Inmatriculación Administrativa fue muy utilizado en Administraciones pasadas, pero, aproximadamente de unos cinco años a la fecha, no se ha ventilado ningún procedimiento de éstos ante el Registro Público de la Propiedad.

Es por todo lo anteriormente expresado, mi particular opinión contraria al procedimiento de Inmatriculación Administrativa.

Anexo ejemplos de: 1) Resolución de Inmatriculación Administrativa promovida por un particular, del año 1981; 2) Testimonio de Escritura que contiene la protocolización de Resolución y Constancias relativas al procedimiento de Inmatriculación Administrativa, del año 1981; y 3) Formato de Resolución de Inmatriculación Administrativa utilizado en el Programa de Regularización del Comité de Regularización en Iztapalapa, en 1988.

B) LA INMATRICULACION JUDICIAL.

El artículo 3046 de nuestro Código Civil establece en su fracción primera:

"...I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a) Mediante información de dominio, y
- b) Mediante información posesoria..."

Al establecer el artículo 3047: "...podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles...", crea una incertidumbre para determinar cuál debe ser el procedimiento a seguir para inmatricular, ya que muchos juristas creen que el encomendado por el Código Civil al de Procedimientos Civiles, es el de Jurisdicción Voluntaria, previsto en su artículo 927, fracción II (Informaciones Ad Perpetuam); y otros consideramos que el procedimiento correspondiente, es el de una Jurisdicción Contenciosa, atento a lo dispuesto por el artículo 122, fracción III, lo cual estudiaremos más adelante.

El presupuesto principal para que opere la figura de la Inmatriculación es que exista un inmueble que carezca de antece-



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

* ANEXO 1)

FORMA 1

REFERENCIA	REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO D.L.F.
SECCION	JURIDICA
MESA	DE CORRESPONDENCIA
NUMERO DE OFICIO	
EXPEDIENTE	27/DJ/01003/02028/B1

ASUNTO: RESOLUCION .

- - - México, Distrito Federal, a veinticuatro de julio de mil novecientos ochenta y uno.-----

- - - VISTO, para dictar resolución el expediente relativo a las Diligencias de Inmatriculación, promovidas por la C. ALINE MACKISSACK MALDONADO, y,

R E S U L T A N D O :

- - - I.- Por escrito de seis de enero próximo pasado, recibido en la -
Oficialía de Partes de esta Dirección General, el catorce del mismo mes,
según Folio Diario de Entrada y Trámite número 002028, la C. ALINE MACKI
SSACK MALDONADO, promovió Diligencias Administrativas, para inmatricular
a su nombre el predio ubicado en la calle Santiago No. 3, esquina con --
Asunción, San Jerónimo, Distrito Federal, con superficie de 253.35M2., y
los siguientes linderos: AL NORTE, en 11.75m. con propiedad de la señora
María de la Luz Sela de Estrada; AL SUR, en 13.26m. con Zona Federal, --
(S.A.R.H.); AL ESTE, (oriente), en dos tramos de 25.12m. y 6.58m. con --
propiedad de los señores Josefina Ignacia Alarcón Medina y María Rosa --
Alarcón Medina, respectivamente; y AL ORESTE (poniente), en 18.55m. con
propiedad de la señorita Irene Mackissack Maldonado.-----

- - - II.- Que el inmueble de referencia, lo adquirió por compra que hizo
a las señoras Guadalupe, Silvana, Josefina Ignacia, María de Jesús y María
Rosa, todas de apellidos Alarcón Medina, en precio de ciento veintitris -
mil seiscientos setenta y cinco pesos, M.N., según contrato privado de --
compra venta celebrado en esta Ciudad del 2 de enero de 1980, predio que
ha venido poseyendo en forma pública, pacífica, continua, de buena fé y
a título de dueña.

- - - III.- Al escrito de referencia acompañó croquis de localización, -
boleta predial número 75-079-02-000, así como el testimonio de la escri-
tura número 5,306, otorgada el 24 de marzo de 1980, ante el Licenciado -
José Enrique Rojas Bernal, Notario No. 18 de Tlalnepantla, Estado de Mé-
xico, que contiene la protocolización, que a su solicitud practicó el --
mencionado Notario del contrato privado de compra-venta citado en el pá-
rrafo anterior, así como certificado de no inscripción, expedido por esta
Dirección el 17 de diciembre próximo pasado.--

- - - IV.- Por acuerdo de 6 de febrero próximo pasado y de conformidad con
los artículos 3053 y siguientes del Código Civil y 190, 191 y demás rela-
tivos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, con la solici-
tud y documentos exhibidos, se formó expediente, correspondiente al nú-
mero 27/DJ/01003/02028/B1, se ordenó la publicación por dos veces de diez
en diez días en el Boletín Registral de un extracto de la solicitud.

Al contestar este oficio, cíense los datos
contenidos en el cuadro del ángulo superior
derecho



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

FORMA C-1

DEPENDENCIA	_____
SECCION	_____
MESA	_____
NUMERO DE OFICIO	_____
EXPEDIENTE	27/03/01003/02025/01

ASUNTO: - 2 -

- - - V.- Por escritura de veinticinco de febrero pasado, la promovente exhibió los ejemplares del Boletín Registral correspondientes a los días 11 y 24 del mismo mes, donde aparecen las publicaciones del extracto de la solicitud.

CONSIDERANDO:

- - - Esta Dirección es competente para conocer de este asunto, de acuerdo con las disposiciones legales invocadas; que se han cumplido con todos y cada uno de los requisitos reglamentarios, no existir oposición hecha valer oportunamente por parte interesada, ya que no obra en el expediente -- constancia alguna al respecto, y atento al estado que guardan estas Diligencias, se esta en el supuesto de dictar resolución acerca de la inmatriculación solicitada, del inmueble descrito en el resultando primero.

- - - Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 3053, 3054 y siguientes del Código Civil Vigente, 195, 196 y relativos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, es de resolverse y se resuelve: - - -

- - - PRIMERO.- Ha procedido la vía administrativa de Diligencias de Inmatriculación respecto del inmueble descrito en el resultando primero, promovidas por la C. ALINE MACKISSACK MALDONADO. - - -

- - - SEGUNDO.- Dado la no oposición a las presentes Diligencias por parte de persona interesada, se ordena la inmatriculación del inmueble de que se trata en este Registro Público de la Propiedad, a nombre de la expresada señorita ALINE MACKISSACK MALDONADO, inmediatamente que se cumplan las obligaciones fiscales previstas en la Ley de Adquisición de Bienes Inmuebles y en la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, por lo que se refiere al pago del impuesto sobre Traslación de Dominio de bienes inmuebles.

- - - TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 3057 del Código Civil vigente, esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad, o posesión a favor del solicitante o de terceros.

- - - CUARTO.- Publíquese esta resolución en el Boletín Registral para que surta sus efectos.

- - - QUINTO.- Cúmplase. - - -

- - - ASI LO RESUELVE Y FIRMA EL C. LICENCIADO GUILLERMO GILTA SANCHEZ, DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.

GCS/115/16/1991



Al contestar este oficio, cítese los datos contenidos en el usafin del ángulo superior derecho

México, D. F., a 27 de noviembre de 1980.

Dic 5
C. DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE
COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL
P R E S E N T E .

En cumplimiento a los requisitos que debemos satisfacer en la solicitud del certificado de no inscripción, nos permitimos informar a usted la ubicación del inmueble; superficie en metros cuadrados, linderos y colindancias.

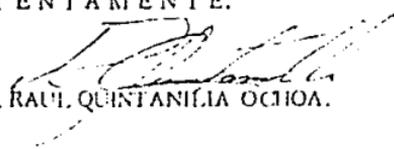
- Calle Santiago No. 3, Esquina con Asunción, San Jerónimo, Distrito Federal.

- Superficie de 253.35 M.2.

- Cuyos Linderos y Colindancias son los siguientes:
Al Norte, en 11.75 Mts., con la propiedad de la Sra. Marfa de la Luz Sela de Estrada; al Sur, en 13.26 Mts., con zona federal (S. A. R. H.); al Este (Oriente), en dos tramos de 25.12 y 6.58 Mts., con la propiedad de la Sra. Josefina Ignacia Alarcón Medina y la Sra. María Rosa Alarcón Medina; al Este (Poniente) en 18.55 Mts., con propiedad de la Señora Irene Mackissack Maldonado.

Agradecemos de antemano la atención que se sirva prestar a la presente, quedando de usted;

A T E N T A M E N T E .


SR. RAUL QUINTANILLA OCHOA.



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

PROGRAMA DE
REGULARIZACION DE PREDIOS

INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

TITULO DE PROPIEDAD



REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD



Lic. Victor Manuel Salas Cardoso

NOTARIO NUMERO 5

DISTRITO DE CUAUTILAN

ESTADO DE MEXICO

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA QUE CONTIENE LA IPOTECAD

LIANCION DE LA RESOLUCION Y CONSTANCIA JUDICIAS

AL CANCELAMIENTO DE LA INSCRIPCION ADMINISTRATIVA

DICTADA POR EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO - F

OLICO DE LA FORTALEZA DEL REGISTRO FEDERAL A FAVOR

DE EL SEOR TULAS FIGUEROA Y ALIA.

CALZ. GUADALUPE No 105 B-DESP. 8

TELEFONO 2-01-59

CUAUTILAN, ESTADO DE MEXICO

No. 14 513
VOL. 363
AÑO 1981

EL 17 DE JULIO DE 1910

1.-

14 513-

VOLUMEN TRESCIENTOS SESENTA Y TRES. -----

ESCRITURA CATORCE MIL QUINIENTOS TRECE. -----

Cuatitlán, Estado de México, a seis de octubre de mil no-
vecientos ochenta y uno. -----

VICTOR MANUEL SALAS CARDOSO, Notario Número Cinco del Dis-
trito de Cuatitlán, hago constar LA PROTOCOLIZACION DE LA-
RESOLUCION Y CONSTANCIAS RELATIVAS AL PROCEDIMIENTO DE IN-
MATRICULACION ADMINISTRATIVA, DICTADAS POR EL DINECTOR GE-
NERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO ---
FEDERAL EN EL EXPEDIENTE NUMERO VEINTINUEVE MIL CINCOCE-
NTOS Y SEIS MIL CINCUENTA Y TRES DEL DISTRITO FEDERAL EN
EL DISTRITO FEDERAL Y SEIS MIL CINCUENTA Y TRES DEL
DISTRITO FEDERAL Y SEIS MIL CINCUENTA Y TRES
tramitado por EL SEÑOR TONINO FERRER ALBA, -----

con fundamento en los artículos tres mil uno, tres mil cua-
renta y seis, tres mil cincuenta y tres y tres mil cincuen-
ta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y --
veintinueve, ciento noventa y uno, ciento noventa y dos, --
ciento noventa y tres, ciento noventa y cuatro, ciento no-
venta y cinco, ciento noventa y seis, ciento noventa y sie-
te y ciento noventa y ocho del Reglamento del Registro Pú-
blico de la Propiedad del Distrito Federal, de conformidad
con las siguientes declaraciones y cláusulas: -----

DECLARACIONES

1.- Con fecha catorce de julio de mil novecientos ochen-
ta y uno. -----

EL. EKOR TOMAS PARRA ALBA, - - - - -
solicitó y tramitó por su propio derecho el procedimiento
de inmatriculación administrativa y comprobó ante el Direc-
tor General del Registro Público de la Propiedad y del Co-
mercio del Distrito Federal, ser poseedor (a) y propieta-
rio (a) del inmueble que se describe a continuación: - - -

ubicado en lote cinco, manzana cuatro en la colonia, - -
Pueblo Atzacpalco. - - - - -

Delegación Gustavo A. Madero Distrito Federal terreno adqui-
rido por COMPRAVENTA, que celebró con LA SEÑORA MARIA ---
JAUREGUI CORREA, - - - - -

el diecinueve de junio de mil novecientos - -
ochenta y uno. - - - - -
por la cantidad de quinientos pesos moneda nacional - - -

Con la siguiente superficie y linderos: - - - - -

SUPERFICIE: DOSCIENTOS VEINTIUN METROS SETENTA Y NUEVE -
CENTIMETROS CUADRADOS. - - - - -

LINDEROS: AL NORTE: ONCE METROS SETENTA Y TRES CENTIMETROS
CON CALLE MEXICO, AL SUR: ONCE METROS CUARENTA Y SIETE---
CENTIMETROS CON CELIA RODRIGUEZ VIUDA DE ROJAS, AL ORIEN-
TE: DIECINUEVE METROS DIEZ CENTIMETROS CON VIRGINIA ES -
TRADA DE PASALLE, AL PONIENTE DIECINUEVE METROS CATORCE-
CENTIMETROS CON PROPIEDAD PRIVADA. - - - - -

II.- Que dentro del procedimiento comprobó tener empadrona-
do con la Tesorería del Distrito Federal y al corriente en
sus pagos fiscales, el inmueble de su propiedad cuyo com-
probante respectivo se manda agregar al apéndice de esta-
escritura bajo el número y letra "A". - - - - -



3.-

14 513.-

III.- Que con fecha catorce de julio de mil novecientos ochenta y uno. -----

Solicitó y obtuvo de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el Certificado de no inscripción del inmueble de su propiedad, motivo de la inmatriculación y que a continuación se transcribe y el cual se manda agregar al apéndice de ésta escritura bajo la letra "B". -----

"No. de Ent. 0 4 5 2 1 8 - EL C. LICENCIADO GUILLERMO COLIN SANCHEZ, DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL D.F.- C E R T I F I C A : - -

Que de acuerdo con el informe rendido a la Oficina de Certificaciones, y que habiéndose practicado una investigación en los índices con que cuenta esta Institución, desde el año de la fundación de la misma, hasta esta fecha; no se localizó inscripción alguna respecto al inmueble cuya identificación se describe en esta solicitud. El presente CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION, se expide con fundamento en lo dispuesto por los artículo 3001 del Código Civil y 29 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, y para los efectos previstos en los artículos 3046 fracc. V y 3053 del Código Sustantivo. Se expide para el solicitante: - -
T O N A S P A R R A A L B A . -----

se hace constar que la presente certificación deja a salvo los derechos de terceros que pudieran resultar afectados con la expedición de este documento en virtud de que no obran en esta Institución todos los libros, índices y se hace imposible tener la certeza absoluta de que el inmueble objeto de la solicitud esté o no inscrito.- México, D.F., -

00727259

5.-

14 513

promovió ante el suscrito por su propio derecho la inmatriculación administrativa respecto del predio ubicado en --- lote cinco, manzana cuatro en la colonia pueblo --- Atrascabco. ---

Delegación Gustavo A. Madero. Distrito Federal superficie de: CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. ---

y los siguientes linderos: ---

LINDEROS: AL NORTE: ONCE PUNTO SETENTA Y TRES METROS CON CALLE MEXICO, AL SUR: ONCE PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS, CON CELIA RODRIGUEZ VIUDA DE ROJAS, AL ORIENTE: EN DIECI-NUEVE PUNTO DIEZ METROS CON VIRGINIA ESTRADA DE SASALLE, AL PONIENTE: EN DIECINUEVE PUNTO CATORCE METROS Y COLIRCA, CON PROPIEDAD PRIVADA. ---

II.- Se admitió y se inició el referido procedimiento, ordenándose hacer las publicaciones de Ley, la comunicación al C. Director de Control de Bienes de la Contraloría General del Departamento del Distrito Federal, y el conocimiento de los colindantes de la iniciación de inmatriculación. ---

--- CONSIDERANDO ---

I.- Que T O M A S P A R R A A L B A . ---

celebró, respecto del predio citado en el resultando primera de esta resolución, contrato privado de compraventa con N A R I A J A U R E G U I C O R R E A . ---

por lo que con fundamento en los artículos 191 y 192 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Vigente, acredi

10775
Salas

tó debidamente su titularidad de conformidad con los preceptos mencionados. -----

II.- Con el recibo o comprobante del impuesto predial expedido por la propia Tesorería del Distrito Federal, planeado y autorizado y con el certificado de no inscripción, expedido por esta Dirección, a los catorce días del mes de --

• julio de mil novecientos ochenta y uno. ----- *
se dió estricto cumplimiento al artículo 192 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en Vigor. -----

III.- Asimismo, se dió oportunidad a los colindantes y al público en general, en cuanto a derecho a oponerse, según consta de los correspondientes oficios que obran en este expediente se hicieron las publicaciones por dos veces con intervalo de diez días hábiles, en el Boletín Registral -- cumpliéndose así el artículo 104 del Reglamento en cuestión. -----

IV.- Con fundamento en el referido precepto legal se giró oficio al Delegado Político en la ubicación del inmueble, con copia del extracto para su fijación en los tableros de avisos de la Delegación de la solicitud del procedimiento de inmatriculación solicitada por T O M A S -----

• P A R R A A L B A . ----- *

V.- No habiendo interrupción alguna del procedimiento durante más de 30 días hábiles imputables al promovente, integrado que fué el expediente. Sin haberse opuesto persona alguna, procede inmatricular el inmueble referido en esta resolución. -----

Por lo expuesto y fundado, y con apoyo en los artículos -- 3046, 3054 y 3055 del Código Civil Vigente, en relación --

7.-

14 513 .-

con el artículo 195 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, es de resolverse y se. - - - - -

- - - - - R E S U E L V E : - - - - -

PRIMERO.- De conformidad con los artículos 3053, del Código Civil para el Distrito Federal y 195 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, es competente para conocer del procedimiento administrativo de inmatriculación el Director General del Registro Público de la Propiedad y -- del Comercio del Distrito Federal. - - - - -

SEGUNDO.- Ha procedido el derecho del C. TOMAS -- -- -- -- --
PARRA ALBA. - - - - -

TERCERO.- Se procede a inmatricular el contrato privado de compraventa que motivó el procedimiento de Inmatriculación Administrativa, por lo que deberá enviarse el expediente-- respectivo, a la Notaría No. CINCO a cargo del LICENCIADO-VICTOR MANUEL SALAS CARDOSO, que precisamente solicita el promovente, para protocolizar las constancias relativas -- al procedimiento que se resuelve. - - - - -

CUARTO.-"Esta resolución no prejuzga sobre derechos de pro piedad o posesión que pueda existir en favor del sollicitante o de terceros", por lo que se emite la presente resolución en los términos del artículo 3057 del Código Civil. -

QUINTO.- Una vez protocolizado el contrato de compraventa- que sirvió de base en el presente procedimiento y las constancias del mismo, inscribase - el Registro Público del-Distrito Federal. - - - - -

SEXTA.- Notifíquese y Cúmplase. - - - - -

Así lo resuelve y firma el C. Director General del Regis- tro Público de la Propiedad del Distrito Federal, Lic. - -

Guillermo Colín Sánchez".- RUBRICA.- -----
 AL MARGEN INFERIOR DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL
 QUE DICE:- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.- DIRECCION.-
 MEXICO.- -----

Expuesto lo anterior, se otorgan los siguientes: -----

-----C L A U S U L A S : -----

PRIMERA.- Se protocoliza para todos los efectos legales que
 haya lugar la resolución y constancias relativas al procesa-
 miento de inmatriculación administrativa, tramitado por --

-EL SEÑOR TOMAS PARA ALBA. -----

 ante el Ciudadano Director General del Registro Público de
 la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, por tal-
 motivo el testimonio de esta escritura, una vez registrado
 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Fede-
 ral, servirá de título de propiedad a EL SEÑOR TOMAS --

-PARA ALBA. -----

-Respecto al predio ubicado en lote cinco manzana cuatro
 en la colonia pueblo Atzacolco. -----

 Delegación Gustavo A. Madero Distrito Federal Con la super-
 ficie y linderas determinados en el expediente mismo que--
 se manda agregar al apéndice de esta escritura bajo la le-
 tra "D". -----

SEGUNDA.- El título de propiedad a que alude la cláusula -
 anterior se rige por lo siguiente: -----

a).- El precio importa la suma de quinientos pesos mo-
 neda nacional. -----

como lo acredita, con el contrato respectivo y del cual se
 manda agregar al apéndice de esta escritura bajo la letra-

"E". -----

b).- La propiedad inmatriculado pasa a poder de -----

9.-

14 513"

EL SEÑOR TOMAS PARRA ALDA. -----

de acuerdo al artículo tres mil cincuenta y siete del Código Civil Vigente para el Distrito Federal. -----

TERCERA.- Para todo lo relacionado con ésta escritura, conbase a la inmatriculación administrativa, son aplicables -- las Leyes y competentes los Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal. -----

CUARTA.- Los gastos, impuestos y honorarios que devengue -- esta escritura serán por cuenta de la promovente. -----

QUINTA.- Asimismo manifiesto ser sabedora de que el pago -- del Impue.º Sobre la Renta, Adquisición de Bienes Inmuebles y Traslado de Dominio, están sujetos a revisión por -- las autoridades fiscales, por lo que si existiere alguna -- diferencia a su cargo se obliga a cubrirla tan pronto como sea notificada inclusive con los recargos y multas que impongan por falta de pago oportuno liberando al suscrito -- notario de cualquier responsabilidad por tales conceptos. --

SEXTA.- La presente Inmatriculación se encuentra exenta -- del pago de Traslado de Dominio, con fundamento en el acuerdo de fecha diez de febrero de mil novecientos ochenta y -- uno, Girado por el Ciudadano Jefe del Departamento del Distrito Federal, PROFESOR CARLOS HANK GONZALEZ, que en lo conducente se transcribe: -----

"AL MARGÉN SUPERIOR IZQUIERDO UN ESCUDO.- DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.- MEXICO.- C.C. SECRETARIOS DE GOBIERNO A Y B.- OFICIAL MAYOR.- TESORERO DEL DISTRITO FEDERAL. -- DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. -- DIRECTOR GENERAL DE LA COMISION DE DESARROLLO URBANO.- DELEGADOS DEL DEPARTAMENTO DEL D.F.- P R E S E N T E S .-----

Salas

CONSIDERANDO.-PRIMERO.- Que la ordenación y regularización del desarrollo urbano tiene entre sus finalidades principales, evitar la especulación con los predios destinados a la vivienda popular, a fin de que las personas de escasos recursos estén en posibilidad de contar con una habitación digna. - - - - -

SEGUNDO.- Que corresponde al Jefe del Departamento del Distrito Federal, establecer las políticas del propio Departamento intentando las acciones administrativas procedentes - en caso de ocupación ilegal de predios; promover la regeneración de las colonias populares y la regularización y --- rehabilitación de las colonias y zonas urbanas. - - - - -

TERCERO.- Que el Programa de Regularización de la Tierra, -- implementado por las Direcciones de Recursos Territoriales -- y del Registro Público de la Propiedad, tiene como objeti-- vo otorgar seguridad jurídica a la tenencia y uso de la tie-- rra, legalizar la propiedad rústica inmobiliaria en el Dis-- trito Federal, incorporar los predios regularizados a los-- sistemas registrales y de tributación y, dotar a los parti-- culares de sus títulos de propiedad para hacerlos sujetos-- de crédito. Con fundamento en lo dispuesto en los artícu-- los 3o. Fracción XXI, de la Ley de Desarrollo Urbano del -- Distrito Federal, 1o. 4o. 9, Fracción XIV, 20 Fracción VII, de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, -- 1o. 4o. 5o., Fracción I del Reglamento interior del Depar-- tamento del Distrito Federal; 356, 692 y 693 Fracción VI. - de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Fede -- ral, he tenido a bien dictar el siguiente: - - - - -

ACUERDO.-PRIMERO.- No se exigirá el pago del impuesto So -- bre Traslación de Dominio en las acciones de regularización

11.-

14 513-

Jurídica de los inmuebles que forman parte de asentamientos humanos irregulares que ya se encuentran de hecho y de manera irreversible dentro de los límites del Distrito Federal, a la fecha del presente acuerdo y en los que inter venga para su regularización el Registro Público de la Propiedad y la Dirección de Recursos Territoriales. - - - -

SEGUNDO.- En las operaciones de que se trata en el párrafo que antecede y en los inmuebles que se regularicen por el sistema de inmatriculación administrativa, no se causarán derechos de Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 692 y 693 fracción-- VI inciso a), de la Ley de Hacienda del propio Departamento en Vigor.- Atentamente.- SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELEC--

CION.- Distrito Federal, a 10 de febrero de 1981.- EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL D.F.- CARLOS HANX GONZALEZ.- FIRMA ILLEGIBLE". - - - -

SEPTIMA.- de conformidad con lo expresado en la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, no se causa el mencionado impuesto, de acuerdo con el artículo Primero de la misma, ya que el precio de esta operación es inferior a -- DIEZ veces el salario mínimo general, elevado al año de la Zona Económica del Distrito Federal. - - - -

YO, EL NOTARIO CERTIFICO: - - - -

I.- Que conozco al compareciente y lo conceptúo capacitado legalmente para la celebración de éste acto. - - - -

II.- Que por sus generales y advertida de las penas en que incurre quien declara falsamente el compareciente manifestó ser - - - -

Mexicano por nacimiento e hijo de padres mexicanos, al compareciente en el pago del Impuesto sobre la Renta sin haberlo justificado como sigue: - - - -

14513.-

• EL SEÑOR TOMAS PAJUA ALBA , originario de México, Distrito
 • Federal, lugar donde nació el veintiuno de diciembre - 4
 • de mil novecientos dieciocho, casado, comerciante con do-
 • micilio en calle México número quince pueblo Atzacualco, 1
 • Distrito Federal.-----

III.- Que tuve a la vista los documentos citados en esta --
 escritura.-----

IV.- Que leída y explicado esta escritura al compareciente--
 manifestó su conformidad con ella y la firmó el diez -- --
 ----- de octubre ----- del año en curso.- Doy Fé

• TOMAS PAJUA ALBA ----- RÚBRICA ----- •

• ANTE ----- MI ----- •

Victor Manuel Salas Cardoso.- Rúbrica.- El Sello de Autori-
 zar.-----

AUTORIZO DEFINITIVAMENTE:-----

Cuautitlán, Estado de México, a ocho ----- de febrero ---

----- de mil novecientos ochenta y dos.- Victor Manuel Sa-
 las Cardoso.- Rúbrica.- El Sello de Autorizar.-----

-----ANOTACIONES MARGINALES-----

-----NOTA UNO-----

Con la letra "C", agrego al apéndice, la Nota del Impuesto-
 sobre Adquisición de Inmuebles.- Doy Fé.- Cuautitlán, Esta-
 do de México, a t r e s ----- de febrero -- de mil nove-
 cientos ochenta y dos.- Salas.- Rúbrica.-----

-----NOTA DOS-----

Con la letra "D", agrego al apéndice copia de la NOTA de --
 PAGO del Impuesto de Traslado de Dominio del que un ejem---

Lic. Victor Manuel Salas Cardozo

NOTARIO NUMERO 6

CUAUTITLAN, ESTADO DE MEXICO



13.-

14513 .-

pliar se agregó al primer testimonio expedido para el ad-
quirente.- Doy Fé.- Cuautitlán, Estado de México a - - - -
o c h o ----- de febrero ----- de mil novecien-
tos ochenta y dos - Salas.- Rúbrica. - - - -

EXPIDO ESTE PRIMER TESTIMONIO PARA E L -- ADQUIRENTE --
T O N A S P A R R A A L I J A . - - - -

EN TRECE PAGINAS COTEJADAS UTRADAMENTE, CUAUTITLAN, ESTADO-
DE MEXICO, A O C H O ----- DE FEBRERO ----- DE MIL-
NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS -----CORREGIDO.----- DOY FE. --
tes'



INSCRITO EN EL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL

FOLIO REAL NUMERO 662469.37

MEXICO, D. F. A 12 de febrero DE 1982

EL C. REGISTRADOR



LIC. GUILLERMO COLIN SANCHEZ
DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO DEL D. F.



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

* ANEXO 3)

DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.	
MEXICO	
MAYO DE 1960	
LIBRO	27/01/31630/
FOLIO	/88.

ASUNTO. RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE INMATRICULACION.

----- EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL,
----- VISTO PARA RESOLVER EN DEFINITIVA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE INMATRICULACION CITADO AL ANVERSO, PROMOVIDO POR:

Y:

R E S U L T A N D O

----- I.- POR SOLICITUD PRESENTADA ASTE ESTA DIRECCION GENERAL EL DIA A LA CUAL LE BECAYO EL NUMERO DE FOLIO DIARIO DE FIDEUDA Y TRAMITE 11630/ /88, EL C. PROMOVIDO POR SU PROPIO DERECHO LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA DEL PREDIO DENOMINADO UBICADO EN DELEGACION IZTAPALAPA, DISTRITO FEDERAL, CON SUPERFICIE DE M2. Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL
AL
AL
AL

C O N S I D E R A N D O

----- PRIMERO.- QUE EL PROMOVENTE ACREDITO LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE DESCRITO MEDIANTE EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON FECHA , CON LO QUE COMPROBADA QUE TIENE MAS DE CINCO AÑOS DE ANTIGUEDAD, CUMPLIENDO CON LO DISPUESTO EN LAS FRACCIONES I Y II DEL ARTICULO 3051 DEL CODIGO CIVIL.-----

----- SEGUNDO.- QUE SE SOLICITO Y OBTUVO EL CERTIFICADO DE NO INSCRIPCION EXPEDIDO POR ESTA DIRECCION CON FECHA

----- TERCERO.- QUE BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD EL PROMOVENTE MANIFESTO ESTAR POSEYENDO EL PREDIO DE REFERENCIA, EN CUMPLIMIENTO A LA FRACCION III DEL PROPIO PRECEPTO LEGAL.-----

.....

- - - - CUARTO.- ANEXO LAS CONSTANCIAS RELATIVAS AL ESTADO CATASTRAL Y PREDIAL DEL INMUEBLE, CONFORME A LO DISPUESTO POR LA FRACCION IV DEL PROPIO ARTICULO.

- - - - QUINTO.- MANIFIESTA LA PARTE PROMOVENTE SER SABEDORA DE QUE EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES ESTAN SUJETOS A REVISION POR LAS AUTORIDADES FISCALES, POR LO QUE SE OBLIGA EXPRESAMENTE A PAGAR TAN PRONTO COMO SEA NOTIFICADO, LA CANTIDAD QUE RESULTE, YA SEA POR IMPUESTO OMITIDO O POR MULTAS Y RECARGOS POR FALTA DE PAGO OPORTUNO , LIBERANDO AL SUSCRITO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD POR TALES CONCEPTOS.- - - - -

POR LO EXPUESTO Y FUNDADO, Y CON APOYO DE LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 3046 FRACCION II INCISO C) Y 3051 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL, ES DE RESOLVERSE Y SE, - - - - -

R E S U E L V E

- - - - PRIMERO.- EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL ES COMPETENTE PARA CONOCER DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE INMATRICULACION.

- - - - SEGUNDO.- HA PROCEDIDO LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE PROCEDIMIENTO.

- - - - TERCERO.- INSCRIBASE EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA EXHIBIDO, POR EL CUAL EL PROMOVENTE ACREDITA LA PROPIEDAD DE DICHO INMUEBLE.

- - - - CUARTO.- NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL.

LIC. HECTOR NIETO ARAIZ.

dentes registrales. Para saber si está o no inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es necesario obtener un "Certificado de No Inscripción", expedido por este órgano registral en donde se haga constar que el predio correspondiente carece de algún antecedente o registro.

Guillermo Colín Sánchez manifiesta: "La certificación, es el acto a través del cual, el registrador DA FE de los actos o constancias inscritos en el folio o en el libro correspondiente, o de que no existen, así como también del contenido de los documentos de los archivos de la institución a su cargo.

La certificación, no es propiamente un acto procesal, se trata más bien, del cumplimiento de una obligación legal, producto de la naturaleza del procedimiento registral: la publicidad.

La certificación en unos casos es: 1°.- Un presupuesto legal para la celebración de algunas operaciones, como la compraventa (certificado de libertad de gravámenes, certificado de no inscripción); 2°.- Un requisito, para el registro de algunas operaciones; 3°.- Un documento público, para las distintas funciones a que pueda destinarlo el solicitante, de acuerdo con la clase de certificación de que se trate.

La certificación se verifica con base en las facultades legales de que está investido el registrador para esos actos concretos: DAR FE. Esta potestad, se circunscribe a patentizar o hacer constar en el documento correspondiente, lo que existe en los archivos, o lo que no existe, todo lo cual implica una obligación con respecto al registrador y a la vez, un derecho para el solicitante, como se desprende del contenido de las disposiciones jurídicas reglamentarias. Desde otro punto de vista, toda certificación constituye también un medio de prueba que surte los efectos legales correspondientes en diversas ramas del derecho.

Ha lugar también a considerar a la certificación, como un documento de carácter público, como se desprende del contenido del artículo 327, del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal.

La certificación de no inscripción, es un acto a cargo del registrador para DAR FE de que no existe registro o asiento en los libros de la oficina, de un bien determinado, de acuerdo con los datos proporcionados por el solicitante. Este tipo de certificación, tiene una finalidad de carácter interno para la oficina del Registro Público, porque se constituye en un medio de control para evitar la duplicidad de inscripciones; por ende, es un obstáculo procesal, especialmente, cuando se presenta para su inscripción un segundo testimonio. Es también un presupuesto lógico para determinadas situaciones jurídicas como la información ad perpetuum y la inmatriculación. Por último, es un medio de prueba con valor pleno, por tratarse de un documento público".³⁴

El artículo 3001 de nuestro Código Civil, establece: "El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

Asimismo, el artículo 3046, al respecto establece: "...Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público emita un certificado que acredite que el bien de que se trate no está inscrito, en los términos que se precisen en las disposiciones administrativas que para el efecto se expidan.

³⁴ COLIN SANCHEZ GUILLERMO, Procedimiento Registral de la Propiedad, págs. 129, 130, 133 y 134.

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

Los preceptos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, relativos a la certificación de no inscripción, son los siguientes:

Artículo 90.- Se expedirá, previa solicitud, información certificada, completa o en lo conducente, de los asientos que obren en el Registro Público.

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

Artículo 107.- Para la expedición del certificado de no inscripción al que se refiere el artículo 3046 del Código Civil, el interesado presentará solicitud que contenga los siguientes datos y documentos:

I.- Nombre y domicilio del solicitante;

II.- Ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate;

III.- Denominación del predio en caso de que la tenga;

IV.- Plano catastral expedido por el Departamento o, en su defecto, plano autorizado por profesionista legalmente acreditado, y

V.- En su caso, la última boleta predial que señale la superficie del inmueble de que se trate.

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

Artículo 109.- Una vez recibida la solicitud debidamente integrada, el Director General dispondrá de cinco días hábiles para iniciar la búsqueda de los antecedentes registrales y, para de considerarlo pertinente, solicitar a las autoridades administrativas competentes la información respectiva.

Artículo 110.- Una vez recabados los datos y la información necesaria, el Registro Público, dentro de los diez días hábiles siguientes deberá expedir el certificado de no inscripción, que deberá contener cuando menos;

I.- La expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871 a la fecha de la expedición del certificado;

II.- La mención de que el inmueble de que se trata, no está afecto al régimen de propiedad ejidal o comunal;

III.- El señalamiento de que el inmueble no forma parte de los patrimonios inmobiliarios de la Federación ni del Departamento, y

IV.- El uso del suelo autorizado del inmueble de que se trate.

En el Programa de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Regularización Territorial, y su Subdirección Judicial, se llegó a algunos acuerdos entre ésta dependencia y el Registro Público de la Propiedad, a fin de hacer expedita la solicitud y el despacho del Certificado de No Inscripción, entre los que destacan:

1).- La solicitud podrá hacerse por predio global, manzana o lote; por lo que el Certificado podrá expedirse de igual forma.

2).- La solicitud contendrá ubicación, superficie, medidas y colindancias del inmueble de que se trate, así como la denominación del predio.

3.- A la solicitud del Certificado de No Inscripción se anexará plano manzanero de la Dirección General de Regularización Territorial, mismo que se deriva del plano aprobado por la

Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica; o en su defecto, plano de la Tesorería del Distrito Federal. Para la aprobación del plano manzanero se verifica que el inmueble en cuestión no se encuentre afecto al régimen ejidal o comunal, y que no sea propiedad del Departamento del Distrito Federal ni de la Federación, entre otras cosas. Este plano debe contener la firma de cada poseedor de los lotes de la manzana en cuestión, haciendo constar su conformidad en forma recíproca, con las medidas, colindancias y superficies de los mismos.

De esta manera, se simplifica la expedición del Certificado de No Inscripción, sin embargo, esto no sucede tratándose de solicitudes de los particulares, a quienes se requiere:

1.- Solicitud por escrito del Certificado de No Inscripción, incluyendo en ella la descripción del inmueble, calle, número, lote, manzana, superficie, medidas, colindancias y nombre del predio de ser rústico.

2.- Plano autorizado o expedido por la oficina de catastro de la Tesorería del Distrito Federal.

3.- Copia de la boleta predial con la superficie respaldada por la Tesorería del Distrito Federal.

4.- Copia del título documental, en virtud del cual se adquirió el inmueble: contrato privado, cesión de derechos, etc.

5.- Oficio de la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, que indique y certifique que la propiedad no es ejidal ni comunal.

6.- Oficio de la Dirección General de Recursos Materiales y Servicios Generales, señalando que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario del Departamento del Distrito Federal.

7.- Oficio de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) que indique que el inmueble no forma parte del patrimonio inmobiliario de la Federación.

8.- Constancia de uso de suelo, alineamiento y número oficial, Registro del Programa de Desarrollo Urbano.

Nota: Los trámites estarán a cargo del interesado, quien una vez integrado el expediente, lo entregará en Oficialía de Partes, previo pago de derechos.

Así, el particular tiene que conseguir una serie de documentos cuya tramitación lleva semanas y aún meses, antes de reunir todos los requisitos para la solicitud del Certificado de No Inscripción.

En mi opinión, el particular debiera hacer la solicitud del Certificado de No Inscripción en la misma forma y con los mismos requisitos que la Dirección General de Regularización Territorial, y eliminar así, los puntos 3. al 8., ya que el artículo 107 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece los (únicos) documentos que debe contener la solicitud del Certificado, y de conformidad con el numeral 109 del mismo ordenamiento, es potestativa para el Director General del Registro Público de la Propiedad, la facultad de solicitar a las autoridades administrativas competentes, la información que le sea necesaria para la expedición del Certificado de No Inscripción.

Anexo los formatos de la solicitud y del Certificado de No Inscripción, mismos que fueron determinados por el Registro Público de la Propiedad para el Programa de Regularización Judicial de la Dirección General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal. (Anexos 4 y 5)

**a) PROCEDIMIENTO EN JURISDICCION VOLUNTARIA
PARA INMATRICULAR. INFORMACIONES AD PERPETUAM.**

El maestro Rafael De Pina define a la Jurisdicción Voluntaria como: "Especie de jurisdicción civil que es ejercida -de acuerdo con el criterio generalmente admitido- en relación con los



DEPENDENCIA	DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL
SECCION	SUBDIRECCION DE REGULA- MESA RELACION JUDICIAL
NUMERO DE OFICIO	
EXPEDIENTE	

ASUNTO: SE SOLICITA CERTIFICADO DE NO
INSCRIPCION.

México, D.F., a de de 1991.

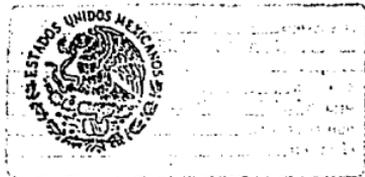
D. LIC. SERGIO SANDOVAL HERNANDEZ
DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE
COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL
P R E S E N T E

Para los efectos de los artículos 3017 del Código Ci-
vil y 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y con
la finalidad de interesar el expediente de regularización Judicial,
atentamente solicito de esa dependencia a su cargo la expedición
del certificado de no inscripción respecto de los inmuebles localiza-
dos en la manzana número , integrada por los siguientes
números de lotes , localizados entre
las calles de , de la colonia
, delimitación del Distrito Federal y
para mayor ilustración se acompaña plano manzanero debidamente au-
torizado con la constancia de los colindantes en forma notarial -
que justifican el hecho de la posesión por más de diez años que in-
teresan los poseedores sobre dichos inmuebles.

Lo anterior es para el efecto de promover la vía de
inmatriculación establecida por el artículo 122 fracción III del
Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

A T E N T A M E N T E
SUPRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
LA DIRECTORA GENERAL

ARQ. MARIA DE LOS ANGELES LEAL
RELRERO



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

DEPENDENCIA	DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL
SECCION	SUBDIRECCION DE REGULA- MESA RIZACION JUDICIAL
NUMERO DE OFICIO	299/91
EXPEDIENTE	ORDINAL-1298-J

ASUNTO SE SOLICITA CERTIFICADO DE NO
INSCRIPCION.

México, D.F., a 18 de Julio de 1991

2 SET. 1991

C. LIC. SERGIO SANDOVAL HERNANDEZ
DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
DEL DISTRITO FEDERAL
P R E S E N T E

Para los efectos de los artículos 3047 del Código Civil y 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, y con la finalidad de integrar el expediente de regularización Judicial, atentamente solicito de esa Dependencia a su cargo, la expedición del certificado de no inscripción, respecto de los inmuebles localizados en la manzana 02, integrada por los siguientes números de lotes del 1 al 37, localizados entre las Calles de Río Pantepec (antes Santa Coleta), Río Apazzinón (antes Jesús Garibay), Río Bavispe (antes Río Consulado), Río Caracuaro (antes Río Peritas), de la Colonia Puente Blanco, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, y para mayor ilustración, se acompaña plano manzanero debidamente autorizado con la constancia de los colindantes en forma recíproca, que justifica el hecho de la posesión por más de diez años que detentan los poseionarios sobre dichos inmuebles.

Lo anterior, es para el efecto de promover la vía de Inmatriculación establecida por el artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

DEPARTAMENTO
GENERAL
A T E N T A M E N T E
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION
LA DIRECTORA GENERAL

49-B

LOTES 37

ARO. MA. DE LOS ANGELES LEAL GUERRERO

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

EL LICENCIADO SERGIO SANDOVAL HERNANDEZ, DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

- - - - - CERTIFICA - - - - -

Que habiéndose realizado una búsqueda en los antecedentes registrales de propiedad inmobiliaria a través de los medios con que se dispone en esta Institución desde el día de su fundación y hasta la fecha, no se encontró asiento registral alguno como tal respecto del inmueble cuyas características que menciona la Dirección General de Regularización Territorial son las siguientes:

DERECHOS:

NO CAUSA

EL BUSCADOR:

A petición de la Dirección General de Regularización Territorial, con fundamento en los artículos 3001 del Código Civil; 107 y 110 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y para los fines de Regularización Territorial, se expide el presente Certificado para los efectos de los artículos 3047 del Código Civil, 20. fracción II de la Ley del Desarrollo Urbano y 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigentes en el Distrito Federal, sin prejuzgar sobre derechos de propiedad o posesión de terceros, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los días del mes de
de mil novecientos noventa y uno. - - - - -

POR ACUERDO DELEGATORIO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL SECCION BOLETIN REGISTRAL EL DIA 20 DE MAYO DE 1991.

LIC. MAURICIO LOPEZ MATOS

"B" N^o 597153

DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

EL LICENCIADO SERGIO SANDOVAL HERNANDEZ, DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL. -----

----- C E R T I F I C A -----

Que habiéndose realizado una búsqueda en los antecedentes registrales de propiedad inmobiliaria a través de los medios con que se dispone en esta Institución desde el día de su fundación y hasta la fecha, no se encontró asiento registral alguno como tal respecto del inmueble cuyas características que menciona la Dirección General de Regularización Territorial son las siguientes:

Manzana número 01 integrada por los siguientes números de Lotes del 1 al 12 localizados entre las calles de Cereso y Bellavista de la colonia Consejo Agrarista Mexicano, Delegación Iztapalapa Superficie de 2245.51 M². y las siguientes medidas y colindancias.

Norte: 23.78 mts. con Propiedad Privada.-----
Sur : 22.22 mts. con C. Bellavista. -----
Este : 97.37 mts. con C. Cereso. -----
Oeste: 97.35 mts. con Propiedad Privada. -----

A petición de la Dirección General de Regularización Territorial, con fundamento en los artículos 3001 del Código Civil; 107 y 110 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y para los fines de Regularización Territorial, se expide el presente Certificado para los efectos de los artículos 3047 del Código Civil, 2^o fracción II de la Ley del Desarrollo Urbano y 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigentes en el Distrito Federal, sin prejuzgar sobre derechos de propiedad o posesión de terceros; en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los ~~once~~ once días del mes de junio de mil novecientos noventa y uno.-----
EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL.-LIC. SERGIO SANDOVAL HERNANDEZ.

DIRECCION:
NO CAUSA

EL BUSCADOR:

POR ACUERDO DELEGATORIO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL SECCION B LETIN REGISTRAL EL DIA 20 DE MAYO DE 1991

jid.

LIC. MAURICIO LOPEZ MATOS

actos en que, por disposición de la ley, se requiere la intervención del juez sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas. La mayoría de los tratadistas le niega el carácter de verdadera jurisdicción, afirmando que constituye una actividad administrativa encomendada a los jueces. En la actualidad, ese criterio tiene sus opositores, los que sostienen que la jurisdicción llamada voluntaria es verdadera y propia jurisdicción. La denominación de voluntaria le viene a esta jurisdicción de la circunstancia de que -según la concepción tradicional- en ella no existe contenciosidad; pero refiriéndose a la fórmula legal empleada para definirla por la Ley de Enjuiciamiento Civil española, se ha dicho que "no es exacta, porque en algunos negocios de jurisdicción voluntaria hay disceptación o discrepancia, sin que el asunto pase a ser contencioso, por lo que cabe decir que existen negocios de jurisdicción voluntaria no contenciosos y contenciosos" (Prieto Castro). Rosenberg, por su parte, entiende que la distinción entre jurisdicción voluntaria y contenciosa no puede extraerse del nombre, porque el proceso no presupone siempre contienda "mientras que la jurisdicción voluntaria sirve con frecuencia a la solución de contiendas". Ante la dificultad que se ha encontrado para formular un criterio doctrinal preciso acerca de lo que debe entenderse por jurisdicción voluntaria, se ha dicho por algunos tratadistas que, a este respecto, sólo cabe atenerse al criterio del legislador. De acuerdo con ese criterio, en México son actos de jurisdicción voluntaria los comprendidos en el título décimoquinto del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal".³⁵

El maestro Cipriano Gómez Lara nos dice: "El vocablo jurisdicción voluntaria, sigue siendo sumamente utilizado y con él se quiere aludir a una serie de gestiones o de tramitaciones, en las cuales no hay litigio y que se desenvuelven o desarrollan frente a un órgano judicial, el que interviene a petición de algún sujeto de derecho, con el objeto de examinar, certificar, califi-

³⁵ DE PINA RAFAEL, *ob. cit.*, pág. 323.

car o dar fe de situaciones. La doctrina se ha planteado en diversas ocasiones la interrogante relativa a la naturaleza de estos actos de jurisdicción voluntaria. Algunos han considerado que son actos administrativos en manos de autoridades judiciales por mandato de ley. Otras opiniones, por el contrario, sostienen que se trata de una función sui géneris, de naturaleza especial, que no puede asimilarse ni identificarse a los actos administrativos ni a los actos meramente jurisdiccionales".³⁶

Escriche conceptúa la Jurisdicción Voluntaria: "Llámase así por oposición a la jurisdicción contenciosa, la que se ejerce por el juez en las demandas que ya por su naturaleza ya por su razón del estado de las cosas no admiten contradicción".³⁷

En el Diccionario de Derecho Usual, de Cabanellas, encontramos: "Jurisdicción Voluntaria es aquella en que no existe controversia entre las partes, la que no requiere la dualidad de las mismas. Se trata de actuaciones ante los jueces, para solemnidad de ciertos actos o para el pronunciamiento de determinadas resoluciones que los tribunales deben dictar".³⁸

El maestro Eduardo Pallares manifiesta que la Jurisdicción Voluntaria "es la que ejerce el juez, sin las solemnidades del juicio, por medio de su intervención en un asunto, que o por su naturaleza o por el estado en que se ahlla no admite contradicción de parte, o como dice la Ley de Enjuiciamientos, artículo 1207, son actos de jurisdicción voluntaria todos aquellos en que sea necesario o se solicite la intervención del juez, sin estar empeñada ni promoverse cuestión alguna entre partes conocidas y determinadas...Es la que ejercen los tribunales en los asuntos que no sean litigiosos".³⁹

³⁶ COMEZ LARA CIRIANO, ob. cit. pág. 105.

³⁷ ESCRICHE JOAQUIN, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, T. II, pág. 1114.

³⁸ CABANELLAS GUILLERMO, ob. cit., pág.

³⁹ PALLARES EDUARDO, Diccionario de Derecho Procesal Civil, págs. 471 y 474.

Luis Dorantes expresa: "La jurisdicción voluntaria es la que realiza el juez con cualquier finalidad que no sea la de la jurisdicción contenciosa. Y, si la finalidad de la actividad jurisdiccional es la de resolver controversia o litigio, entonces la verdadera jurisdicción es la contenciosa".⁴⁰

Sobre los procedimientos paraprocesales dice: "La palabra paraprocesal está formada por el prefijo inseparable griego "para" que quiere decir contigüidad, cerca de, semejanza, apariencia, y por el adjetivo "procesal" que significa relativo al proceso. De manera que el procedimiento "paraprocesal" es el que, aun estando fuera del proceso, está contiguo o cercano a él, o tiene algo de parecido con el procedimiento procesal, sin ser igual a éste. Entre los procedimientos paraprocesales que establece el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, aún cuando éste no los denomine así, encontramos los de la llamada jurisdicción voluntaria, que se tramitan independientemente de todo proceso".⁴¹

Becerra Bautista dice: "En la jurisdicción voluntaria los órganos jurisdiccionales realizan actividades administrativas, sin que exista contienda entre partes. En la doctrina, la jurisdicción voluntaria del derecho romano, se realizaba ante los órganos de la jurisdicción ordinaria, pero por un solo interesado o por acuerdo de los interesados, inter volentes".⁴²

El mismo autor cita también los principios que rigen la jurisdicción voluntaria:

"a).- Organos jurisdiccionales competentes en primer grado: La competencia funcional que la doctrina atribuye a los jueces en los procesos de jurisdicción voluntaria, corresponde en México, privativamente a los jueces civiles y de lo familiar (ambos de primera instancia), según los artículos 53 fracción I y 58

⁴⁰ DORANTES TAMAYO LUIS, Elementos de Teoría Gral. del Proceso, pág. 114.

⁴¹ DORANTES TAMAYO LUIS, ob. cit., pág. 233.

⁴² BECERRA BAUTISTA JOSE, ob. cit., pág. 13.

fracción I de la Ley Orgánica de Tribunales.

b).- Organos jurisdiccionales de segundo grado: Los artículos 898 y 899 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establecen la posibilidad de recurrir en apelación las providencias de jurisdicción voluntaria, por lo cual el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, es el tribunal de segundo grado.

c).- Competencia territorial: El domicilio del que promueve surte efectos para la competencia territorial en materia de jurisdicción voluntaria, salvo que se trate de bienes raíces, en cuyo caso se determinará la competencia por el lugar en donde están ubicados (art. 156, fracción VIII, Cód. Proc. Civ.).

d).- Legitimación procesal: Aún cuando no se trata de verdaderas partes, el juez tiene que exigir en cada caso, que el "promoviente de las diligencias" de que habla el artículo 898, acredite las posibilidades o facultades que derivan en su favor "de los varios intereses en juego, en relación con los fines específicos que debe perseguir a través del proceso mismo". Para promover informaciones ad perpetuum, tiene legitimación procesal, el que tenga interés de justificar un hecho o de acreditar un derecho (art. 927 Cód. Proc. Civ.).

e).- Intervención del Ministerio Público: En los casos de Información Ad Perpetuum, debe citarse al Ministerio Público para que "su citación se reciba la información".

f).- Audiencia de alguna persona: Enseña Redenti que si bien es cierto que la jurisdicción voluntaria no presupone la existencia de una acción-derecho en sentido substancial que corresponda a un determinado sujeto en contra o a cargo de otro, la ley prescribe o consiente oír a alguna persona (organizando una especie de proceso contradictorio). El fundamento de tales disposiciones -agrega el maestro de la Universidad de Bolña-se busca precisamente en el hecho de que la intervención de la autoridad afecta a intereses particulares e individuales al valorar el interés general. Para ajustarse al interés público

(público viene de populicus, pro-populo), deben tenerse en cuenta los intereses de los particulares, pero después de que han sido oportunamente valorados. El artículo 894 ordena que "cuando fuere necesaria la audiencia de alguna persona, se le citará conforme a derecho, advirtiéndole en la citación que quedan por tres días las actuaciones en la secretaría del juzgado para que se imponga de ellas y señalándole día y hora para audiencia, a la que concurrirá el promovente, sin que sea obstáculo para la celebración de ella la falta de asistencia de éste". Así, en los casos de Información Ad Ferpetuam, debe citarse al Ministerio Público y a los propietarios o partícipes del derecho real, para que "con su citación se reciba la información".

g).- Forma y efectos de los proveídos dictados por el juez: El artículo 897 sienta los siguientes principios: El juez no tiene que ajustar las providencias que dicta a los términos y formas establecidas respecto a la jurisdicción contenciosa. Puede variarlas o modificarlas, salvo que se trate de autos que tengan fuerza de definitivos y contra los que no se hubiere interpuesto recurso alguno; en este supuesto también puede variarlos, si se demostrara "que cambiaron las circunstancias que afectan el ejercicio de la acción". Las providencias son apelables: en ambos efectos, si el recurso lo interpone el promovente de las diligencias, y en el efecto devolutivo: cuando el recurrente sea un tercero, que haya venido voluntariamente, llamado por el juez o que se oponga a la solicitud que haya dado motivo a la formación del expediente (artículo 898). Las apelaciones se substancian en la forma establecida para las de las interlocutorias (artículo 899).

h).- Límites de la jurisdicción voluntaria: La jurisdicción voluntaria encuentra un límite: toda cuestión contenciosa hace que cesen los procedimientos voluntarios y que las cuestiones entre partes queden sujetas a los procedimientos ordinarios contenciosos. Si a la solicitud presentada se opusiere parte legítima, el negocio se continuará conforme al procedimiento contencioso, de

acuerdo con la naturaleza del asunto (artículo 896). Si la oposición se hiciere por quien no tenga personalidad ni interés para éllo, el juez desechará de plano e igualmente desechará las oposiciones presentadas después de efectuado el acto de jurisdicción voluntaria, reservando el derecho del opositor. Estas disposiciones están basadas en el principio: voluntaria jurisdicción transit in contentiosam interventu justii adversarii, es decir, la jurisdicción voluntaria se convierte en contenciosa, al intervenir un adversario legítimo".⁴³

El maestro Gómez Lara, cita: "De Pina y Castillo Larrañaga, hacen un amplio estudio sobre la naturaleza de este fenómeno procesal refiriéndose a tratadistas como Vicente y Caravantes, Guasp, Prieto Castro, Wach, Cuché y Vicent, Chioyenda, Carnelutti, Calamandrei, Prosé, Rocco y Kuisch, así como Rosenberg. Toda la elaboración doctrinal, parece tener como preocupación básica la que podría plantearse con estas dos interrogantes: ¿es la jurisdicción voluntaria, parte esencial de la función jurisdiccional del estado? ¿opuesta la jurisdicción voluntaria a la jurisdicción contenciosa tiene aquélla la misma naturaleza que ésta? Los autores en consulta, después de su profundo análisis llegan a la siguiente conclusión: "A nuestro entender la tendencia que ha de prevalecer acerca de la naturaleza de la llamada jurisdicción voluntaria, es seguramente la que afirma que es verdadera y propia jurisdicción y no meramente actividad administrativa o cuasiadministrativa. Aun los que sostienen este criterio reconocen en los actos de la jurisdicción voluntaria caracteres específicos que los distinguen de los administrativos aun prescindiendo del órgano que los produce. La actividad contenciosa entraña siempre una actividad con relación a un conflicto de intereses; la voluntad no supone esta oposición, sino la necesidad de documentar, tutelar o garantizar una especial situación jurídica. En realidad, los intentos de distinguir entre la jurisdicción contenciosa y la voluntaria han conducido al fracaso, precisamente porque no hay

⁴³ BARRERA BAUTISTA JOSE, ob. cit., págs. 470, 471, 472, 473 y 474.

manera de separar actividades que tienen idéntica naturaleza".

Con todo respeto para las ideas de tan insignes autores, no compartimos su punto de vista. En nuestra opinión, la única genuina jurisdicción, es la contenciosa. En otras palabras, como para nosotros el contenido de todo proceso es siempre un litigio, consecuentemente en toda tramitación en que no tengamos como contenido un litigio, no habrá una genuina jurisdicción. En otras palabras, creemos que puede sostenerse que la mal llamada jurisdicción voluntaria, no es, ni jurisdicción, ni tampoco voluntaria. En efecto, no es jurisdicción, porque reservamos tal denominación para la función estatal en la que aplicando una ley general a un caso concreto controvertido, lo dirime o soluciona y, este extremo, nunca se da en la jurisdicción voluntaria. Además la voluntariedad de la misma solamente puede quedar reducida al carácter potestativo u opcional de tramitarla o no, puesto que no puede llegar al extremo de sostenerse tal carácter voluntario en otro sentido; en otras palabras, si se quieren obtener los resultados que la ley prescribe como alcanzables, mediante los diversos trámites y procedimientos de la llamada jurisdicción voluntaria, éstos tendrán que realizarse para alcanzarlos.

En todos los trámites de la llamada jurisdicción voluntaria se reitera que existe un especial interés de la sociedad, del estado y de los propios particulares que los piden o solicitan, de que se sancione, certifique o autentifique algo, repetimos, para una mayor garantía de formalidad legal y, porque el legislador ha querido que muchos actos, para protección de la sociedad y de los interesados en ellos, no tengan plena validez ni puedan surtir efectos si no han sido realizados, sancionados y autorizados por los funcionarios judiciales.

Debe advertirse que, los sujetos de la jurisdicción voluntaria, no son partes, en el sentido procesal tradicional. En efecto, puede hablarse, sin lugar a dudas, de solicitantes, o promoventes de las diligencias pero nunca de partes en el verdadero sentido procesal. Quien promueve una jurisdicción voluntaria,

aunque esté realizando un acto de instar, no tiene la triangulación ni la proyectividad necesarias para que dicho acto constituya una verdadera acción, sino una mera solicitud o petición al tribunal.

Habría que preguntarse, sobre la posibilidad de que, en materia de jurisdicción voluntaria se dé la cosa juzgada. Esta es, como ha quedado doctrinalmente asentado, "Meta o culminación del proceso contencioso y, por tanto, extraña a la jurisdicción voluntaria que se caracterizaría, en cambio, por la reformabilidad de sus resoluciones. Es decir, podemos afirmar que en materia de jurisdicción voluntaria no puede hablarse propiamente de cosa juzgada y en ese sentido encontramos la disposición contenida en el artículo 897 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el que dispone que: "El juez podrá variar o modificar las providencias que dictare sin sujeción estricta a las términos y formas establecidas respecto a la jurisdicción contenciosa". "No se comprenden en esta disposición los autos que tengan fuerza de definitivos y contra los que no se hubiere interpuesto recurso alguno, a no ser que se demostrara que cambiaron las circunstancias que afectan el ejercicio de la acción (sic)". En el párrafo segundo del referido artículo 897, que hemos transcrito, parecería vislumbrarse un principio de definitividad, en algunas de las resoluciones de la jurisdicción voluntaria, sin embargo éste queda desvirtuado, al agregarse la frase de que llegue a demostrarse que cambiaron las circunstancias, lo que permitirá en todo caso dictar a los jueces resoluciones diferentes a las que primeramente habían pronunciado. Finalmente, cabría criticar el cierre de expresión de dicho dispositivo legal cuando con toda falta de propiedad, habla de ejercicio de la acción; esto constituye un verdadero absurdo legislativo, porque no puede hablarse en materia de jurisdicción voluntaria, de un genuino ni de un verdadero ejercicio de acción".⁴⁴

⁴⁴ GOMEZ IARA CIRIANO, Derecho Procesal Civil, págs. 241, 242, 243 y 244.

En nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, son 47 los artículos (del 893 al 939) que tratan todas las cuestiones relativas a la jurisdicción voluntaria. El artículo 893 determina: "La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas...".

Al respecto de la Jurisdicción Voluntaria, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido algunas ejecutorias:

- JURISDICCION VOLUNTARIA.- Si durante las diligencias de jurisdicción voluntaria se suscita un incidente de oposición contra el procedimiento seguido, el juez tiene competencia para conocer y resolver este incidente y revocar las decisiones que hubiere dictado en jurisdicción voluntaria, dado que, en ésta, la base en que descansan las resoluciones del juez es la conformidad de las partes, sin que pueda alegarse, para que no proceda tal revocación, que las decisiones dictadas tienen la autoridad y la fuerza de la cosa juzgada, porque no fueron recurridas.- Anales de Jurisprudencia, T. VI, pág. 515.

- JURISDICCION VOLUNTARIA.- Las diligencias respectivas sólo pueden surtir efectos con relación a quien las promueve.- Anales de Jurisprudencia, T. XVII, pág. 689.

- JURISDICCION VOLUNTARIA.- Las resoluciones dictadas en jurisdicción voluntaria, son actos fuera de juicio, y contra ellos cabe el amparo.

Jurisprudencia 206. (Quinta época). Pág. 661. Sección primera, 3a. Sala. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965. En la compilación de fallos de 1917 a 1954 (apéndice al tomo CXVIII), se publicó con el mismo título, N°. 615, 1097.

- JURISDICCION VOLUNTARIA, LAS RESOLUCIONES DICTADAS EN NO CONSTITUYEN COSA JUZGADA.- La posibilidad de anular el procedimiento de jurisdicción voluntaria, mediante un juicio contencioso,

no resulta violatorio de las tesis de jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, cuyo sumario dice: "Una vez terminado un juicio por sentencia ejecutoria, no es posible, legalmente pretender su nulidad por medio de otro juicio autónomo", porque la misma Suprema Corte ha precisado la naturaleza de la jurisdicción voluntaria en el sentido de que las resoluciones dictadas en ella "no constituyen cosa juzgada".

Amparo directo 8583/1962.- Manuel Morales González y Manuel Torres Cornejo. Junio 17 de 1964. Unanimidad de votos. Ponente: Mtro. Mariano Azuela. 3a. Sala. Sexta época. Volúmen LXXXIV. Cuarta parte. Pág. 79.

- JURISDICCION VOLUNTARIA.- Estando los jueces investidos de la facultad de dictar providencias, en vía de jurisdicción voluntaria, sin formal substanciación, natural es que tengan también la atribución correlativa de enmendar los yerros en que pudieran incurrir al usar de aquella facultad, sin sujetarse, en uno ni otro caso, a los términos y formas establecidos en los negocios pertenecientes a la jurisdicción contenciosa; de otro modo, una determinación pronunciada fuera de juicio podría perjudicar los derechos, propiedades o posesiones de otra persona a quien obligaría, para obtener la justa reparación, a seguir un juicio contra el que había obtenido a su favor el fallo dictado en jurisdicción voluntaria, y que sería contrario a las garantías que consagra los artículos 14 y 16 constitucionales.- Anales de Jurisprudencia, T. XVIII, pág. 915.

- JURISDICCION VOLUNTARIA.- Las resoluciones dictadas en jurisdicción voluntaria son apelables, cuando contra ellas ya no cabe el recurso de revocación, o cuando el juez que las dictó se niega a enmendarlas o las enmienda con perjuicio de algún interesado.- Anales de Jurisprudencia, T. XVIII, pág. 915.

- JURISDICCION VOLUNTARIA.- Las informaciones rendidas en la vía de jurisdicción voluntaria se reciben sin perjuicio de tercero y, por tanto, al no haber sido oído éste, sus resultados no pueden pararle en perjuicio, puesto que la información testimonial que contiene ha sido recibida sin su audiencia y sin que

haya podido ejercitar el derecho de repreguntar a los testigos.-
Anales de Jurisprudencia, T. XXXIII, pág. 1935.

Sobre las INFORMACIONES AD PERPETUAM, encontramos las siguientes definiciones:

"Información 'Ad Perpetuam'.- Acto de jurisdicción voluntaria que tiene por objeto llevar a cabo una averiguación o prueba destinada a justificar algún hecho o acreditar un derecho, para que en lo sucesivo conste inequívocamente. Estas informaciones, -reguladas por los artículos 927 a 931 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se protocolizarán ante el notario que designe el promovente, quien dará al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. La información ad perpetuam debidamente registrada constituye -según la Suprema Corte de Justicia de la Nación- presunción legal de verdad mientras no se demuestre lo contrario".⁴⁵

"Información Ad Perpetuam o Ad Perpetuam Rei Memoriam.- La averiguación o prueba que se hace judicialmente y a prevención para que conste en lo sucesivo alguna cosa. Generalmente hablando no se reciben disposiciones de testigos sino en los pleitos o causas, pero sucede alguna vez que una persona puede perder su derecho, si no se le admite desde luego a formar su prueba testimonial para cuando se halle en el caso de hacer uso de ella, como si uno teme, por ejemplo, que su adversario trata o puede tratar de moverle pleito después de la muerte de algunas personas ancianas o enfermas o de la ausencia de otras cuya declaración había de apoyar sus derechos o excepciones. En este caso, pues, y en otros semejantes, tiene facultad el interesado para pedir al juez que reciba anticipadamente la declaración a los testigos con citación del sujeto que tiene interés contrario en el asunto, y

⁴⁵ DE PINA RAFAEL, ob. cit., pág. 304.

por su falta o ausencia con la intervención de dos hombres buenos que presencien su juramento".⁴⁶

"Se entiende por Información Ad Perpetuam o para perpetua memoria, la investigación judicial que tiene por objeto acreditar judicialmente la existencia de determinados hechos, en cuya prueba está interesado quien promueve la información. Los autores agregan que se lleva a cabo sin perjuicio de tercero, y así se hace constar en la sentencia con que terminan dichas informaciones".⁴⁷

El maestro Pallares cita: "Caravantes la define como averiguación previa que se hace judicialmente y a prevención, para hacer constar hechos que pudieren afectar en lo sucesivo al interés o el derecho de los que la promueven.

Las informaciones de que se trata tienen por objeto exteriorizar en forma solemne y documental el derecho que asiste a la persona que las promueve o a cuyo nombre se promueve, o bien, preconstituir una prueba, fuera de juicio, de determinados hechos. Tienen analogía con ciertos medios preparatorios del juicio, tales como la rendición de prueba testimonial antes del juicio, los actos preparatorios del juicio ejecutivo. Sin embargo, hay diferencias importantes que distinguen estas dos figuras procesales, a saber: a).- Las informaciones se llevan a cabo en vía de jurisdicción voluntaria, y, por tanto, presuponen que no hay cuestión entre partes. Lo contrario acontece con los medios preparatorios que van a integrar los autos del juicio, cuando éste se promueve; b).- Las informaciones se llevan a cabo sin audiencias de una contraparte que no existe, mientras que en los medios preparatorios sucede lo contrario por mandato expreso de la ley; c).- Las informaciones se realizan para preconstituir una prueba sin tener a la vista un juicio concreto en el que hacerlas valer, sino para utilizarlas judicial o extrajudicialmente, sea ante las

⁴⁶ LOZANO ANTONIO DE J., Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia Mexicanas, T. II, pág. 649.

⁴⁷ PALLARES EDUARDO, Derecho Procesal Civil, pág. 640.

autoridades administrativas o en los negocios entre particulares. Los medios preparatorios, por lo contrario, se promueven para hacerlos valer en un juicio que en seguida va a iniciarse y a cuyos autos aquéllos se agregan; d).- Las informaciones deben sobreseerse si parte legítima se opone a ellas, porque se llevan a cabo en vía de jurisdicción voluntaria. No así los medios preparatorios a juicio.

Rigen respecto de las informaciones ad perpetuam los siguientes principios:

a).- Los testigos a que se refiere el artículo 929 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se llaman testigos de identidad o de abono, pero en este punto la ley incurre en círculo vicioso, porque cabe preguntar ¿quién abona a los testigos de abono? y así sucesivamente;

b).- La jurisprudencia de la Suprema Corte ha establecido la tesis de que es principio de derecho, que en un litigio ninguna información de esa clase tiene valor probatorio si se rindió con posterioridad a la fecha de la demanda;

c).- Varias ejecutorias dicen: 1º.- Que las informaciones no hacen prueba contra terceros que no tomaron parte en ellas; 2º.- Que el Ministerio Público que interviene en ellas, tiene facultades bastantes para preguntar a los testigos y objetar sus declaraciones; 3º.- Que la información debidamente registrada constituye una presunción legal de verdad mientras no se pruebe lo contrario; 4º.- Que la información no constituye un título bastante para fundar la acción reivindicatoria, porque aquélla se recibe fuera de juicio y sin citación del colitigante; 5º.- Que tampoco prueba el hecho al que se refieren.

La escritura de protocolización de una información ad perpetuam, carece de valor para destruir la escritura de compra-venta de un inmueble, pues además de que esa información sólo podría justificar la posesión del inmueble en favor de quien la haya promovido, no surte efectos legales contra tercero, ni puede ser estimada en juicio contradictorio como una información

testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, según lo ha establecido la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia (Pág. 1229 del vol. CII del Semanario Judicial de la Federación).

De conformidad con lo que dispone el artículo 3023 del Código Civil del Distrito Federal, las informaciones de dominio sólo proceden cuando no se está en el caso de deducir la acción que concede el artículo 1156 del mismo Código, ésto es, cuando los bienes no se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad a favor de persona alguna (Pág. 1590 del vol. CII del S.J. de la F.).

De acuerdo por lo dispuesto por la fracción VIII del artículo 156 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, en los actos de jurisdicción voluntaria, cuando se trata de bienes raíces, es juez competente el del lugar donde están ubicados. Ahora bien, la resolución judicial dictada en una información de dominio por un juez incompetente, por estar ubicados los bienes fuera de su jurisdicción, debe estimarse nula de PLENO DERECHO, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 154 y 155 del Código citado.

La Suprema Corte de Justicia ha establecido la jurisprudencia de que la información ad-perpetuum no puede surtir efectos definitivos contra terceros, ni puede ser estimada en juicio contradictorio, como una información testimonial, ofrecida y rendida con arreglo a la ley, puesto que la misma ordena que esa clase de pruebas se rindan siempre con citación contraria, entregando una copia del interrogatorio a la contraparte, para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos. De acuerdo con esta tesis, se limita el efecto probatorio de las informaciones ad perpetuum en los juicios contradictorios, es decir, en aquellos en que esté a discusión la validez y fuerza del título posesorio, para su oponibilidad a tercero, pero dicha tesis no es aplicable tratándose del amparo promovido por violación a la garantía del artículo 16 constitucional por un extraño al juicio, que es molestado en su posesión, pues como en tal caso no se discute la

validez de la posesión ni el alcance de su título frente a terceros, para que sea oponible a todo mundo, procede conceder valor probatorio a la información debidamente levantada antes e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, que el quejoso rinde para acreditar su posesión (Semanao Judicial de la Federación, vol. XCIX, pág. 1217).⁴⁸

Los supuestos para la procedencia de este tipo de solicitudes de Información Ad Perpetuum, son muy amplios e implican, que no tenga en ello interés, más que el promovente y se trate de justificar al gún hecho o de acreditar un derecho, o bien se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble o cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real. Deberá citarse en los deos primeros casos al Ministerio Público, y tratándose de posesión de un derecho real, al propietario y a los demás participantes del mismo.

El aspecto fundamental es el examen de testigos a los cuales les constan los hechos que se quieran acreditar. Estos deberán ser identificados y si no fueren conocidos por el juez o por el secretario, deberán otros testigos a su vez abonar la identidad de los primeros. Las informaciones levantadas se protocolizarán y el testimonio respectivo se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad, si se trata de bienes raíces y, finalmente, no podrán admitirse en jurisdicción voluntaria, informaciones de testigos sobre hechos que fueren materia de un juicio ya iniciado (artículos 927 a 931 del Cód. Proc. Civ.).

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido diversas tesis en relación con las Informaciones Ad Perpetuum:

- PRESCRIPCIÓN POSITIVA. INFORMACIONES AD PERPETUUM.-

⁴⁸ FALLES EDUO, Diccionario de Derecho Procesal Civil, págs. 373, 374, 375 y 376.

Las constancias relativas a las diligencias de información ad perpetuum no bastan para probar que se trata de una posesión útil para la prescripción, porque no engendra, en manera alguna, los efectos de la prueba testimonial, por no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocida a las partes por la normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio. La eficacia jurídica de las diligencias de información ad perpetuum promovidas en jurisdicción voluntaria con objeto de constituir un título de dominio, está condicionada a que no haya mejores derechos de tercera persona, puesto que se reciben sin perjuicio de terceros y la resolución que en dicho procedimiento se pronuncia carece de la autoridad de la cosa juzgada inherente a la sentencia.

Anales de Jurisprudencia, Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. XXXIII, Pág. 163, A.D. 150/57 Sucesión de Pedro Castillo. 5 votos.

INFORMACION AD PERPETUAM.- Es un principio de derecho admitido universalmente, que en un litigio ninguna información de esa clase tiene valor probatorio, si se rindió con posterioridad a la fecha de la demanda.- Anales de Jurisprudencia, T. VII, pág. 1351.

INFORMACION AD PERPETUAM.- Sólo se admiten como prueba mientras no sean desvirtuadas por otras más eficaces.- Anales de Jurisprudencia, T. XIII, pág.457.

INFORMACION AD PERPETUAM.- No es motivo legal para desestimar el valor probatorio de una información ad perpetuum, el que ésta haya sido rendida con posterioridad a la resolución judicial que afecta la propiedad del inmueble a que la información se refiere, si el que la solicitó es ajeno a los procedimientos del juicio y, al tener conocimiento de ello, preparó sus medios de defensa levantando esa información que sólo puede ser desvirtuada por otra prueba más eficaz, y dicha información es bastante para

sostener en el juicio de garantía la legalidad de la posesión y, por consecuencia, el decreto a ser protegido en ella, de acuerdo con lo que mandan los artículos 14 y 16 Constitucionales.- Anales de Jurisprudencia, T. XVII, pág. 1355.

INFORMACION AD PERPETUAM.- La debidamente registrada constituye presunción legal de verdad mientras no se demuestre lo contrario.- Anales de Jurisprudencia, T. I, pág. 377.

INFORMACION AD PERPETUAM.- (ACCION REIVINDICATORIA).- Para acreditar la propiedad no puede bastar una información ad perpetuam, porque es de explorado derecho que ésta sólo puede tener por objeto justificar o acreditar un derecho en el que no tiene interés más que la persona de quien procede la información. Las informaciones ad perpetuam, por su carácter de actuaciones en jurisdicción voluntaria, se reciben fuera de toda contención y, por lo tanto, no pueden tener valor probatorio por sí solas, ni como instrumentos públicos ni como informaciones, porque su inscripción sólo implica la autenticidad y existencia de las actuaciones, y la prueba de testigos no se recibe con citación contraria.- Anales de Jurisprudencia, T. XXVII, pág. 726.

INFORMACION AD PERPETUAM.- Como los extraños no pueden oponerse ni a la substanciación ni a la protocolización de las diligencias de información ad perpetuam, porque no son citados ni oídos en ellas, aun cuando no se hayan opuesto a las mismas, no puede tenérseles por conformes con las repetidas diligencias, y menos aún con el registro de éstas, porque aparte de las razones expuestas es discutible que la inscripción en el Registro pueda considerarse como consecuencia de la información.- Sem. Jud. Fed. Suplemento de 1933, pág. 932.

PRESCRIPCION ADQUISITIVA. LA INFORMACION AD PERPETUAM, NO DEMUESTRA LA POSESION APTA PARA PRESCRIBIR.- Las diligencias de

información ad perpetuam promovidas en jurisdicción voluntaria para demostrar la posesión de un bien, no satisfacen los extremos del artículo 2932 del Código Civil del estado de Tabasco al cual remite el artículo 2933 del propio Código sustantivo, pues dichos preceptos legales prevén que la información se recibirá con citación del Ministerio Público, del respectivo registrador de la propiedad y de los colindantes, que los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere y que no se recibirá la información sin que previamente se haya dado una amplia publicidad por medio de la prensa y de avisos fijados en los lugares públicos, a la solicitud del promovente, circunstancias que en la información ad perpetuam no se efectúan, por lo que sólo establece una presunción de la posesión pero no basta para probar que se trata de una posesión útil para la prescripción, pues las declaraciones de las personas que en ellas intervienen no engendran, en manera alguna, los efectos de la prueba testimonial por no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocido a las partes por las normas que regulan la recepción de la prueba en un juicio.

Amparo Directo 197/80.- Cecilia Guzmán Carrera.- 2 de septiembre de 1980.- Unanimidad de votos.- Ponente: Vicente R. Del Arenal Martínez.- Secretaría: Rosa Edilia Quevedo Ramos.- Informe 1980. Tribunal Colegiado del Décimo Circuito, Núm. 16, pág. 282.

INFORMACION AD PERPETUAM.- Ninguna información ad perpetuam puede ser estimada en jurisdicción contenciosa como prueba testimonial, puesto que los declarantes deponen en ellas sin citación contraria y no pueden ser repreguntados. Así, esa clase de diligencias sólo pueden estimarse como actos emanados del poder público, en cuanto se refiere a la forma de los mismos y a su fondo sólo mientras no surja un tercero con mejor derecho, por ello no son un título de propiedad; por tanto, no resulta indispensable para estimar sin valor alguno la exhibida por el deman-

dato, que se impugnara específicamente de nulidad.

Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. XI, Pág. 114, A.D. 97/59, Francisco M. Vilchis. 5 votos. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte, Tercera Sala, pág. 634.

INFORMACION AD PERPETUAM. SU VALOR PROBATORIO EN MATERIA DE PRESCRIPCION.- Aun cuando las constancias relativas a las diligencias de información ad perpetuam establecen una presunción de la posesión, no bastan para probar que se trata de una posesión útil para la prescripción, porque las declaraciones de las personas que en ellas intervienen, no engendran, en manera alguna, los efectos de la prueba testimonial por no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocido a las partes por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio. La eficacia jurídica de las informaciones ad perpetuam en jurisdicción voluntaria con objeto de constituir un título de dominio, está condicionada a que no haya mejores derechos de tercera persona, puesto que se reciben sin perjuicio de terceros y la resolución que en dicho procedimiento se pronuncia carece de la autoridad de cosa juzgada inherente a la sentencia.

Quinta Epoca: Tomo CXXX. Pág. 693, A.D. 2866/56, Ramón Rico y Toledo y Coags. Mayoría de 4 votos. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 636.

INFORMACION AD PERPETUAM. VALOR PROBATORIO DE LA.- La información ad perpetuam, que sólo se decreta cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho en los que no tenga interés más que la persona que lo solicita, no puede surtir efectos definitivos contra tercero, ni puede ser estimada en juicio contradictorio, como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, puesto que la misma ordena que esa

clase de pruebas se sindan siempre con citación contraria, entregando una copia del interrogatorio a la contraparte, para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos.

Quinta Epoca: Tomo XXXI. Pág. 1603. Chavarria Tranquilino. Tomo XXXVI. Pág. 509. Orozco, Teódulo. Tomo XXXVIII. Pág. 1302. Solórzano, Amadeo. Tomo XLI. Pág. 1259. Conde, Onofre. Tomo XLII. Pág. 1539. "Miguel Llovera y Cía." Sucs. Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Semanario Judicial de la Federación. Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 629.

El anterior criterio fue sostenido en la ponencia del Ministro García Rojas que sirvió de base para la sentencia dictada en el amparo directo 6997/1961, que aparece a páginas 65 del informe 1962, y que en su parte conducente dice: que las diligencias de jurisdicción voluntaria respecto de las informaciones ad perpetuam, para demostrar la usucapión, no es el procedimiento que legalmente proceda en virtud de que si se alega, que el terreno, materia de la usucapión, no tiene dueño, es entonces baldío, de conformidad con los artículos 1°. , 2°. , 3°. , 4°. y 5°. , de la Ley de veintiseis de marzo de mil ochocientos noventa y cuatro, y 4°. de la Ley de Terrenos Baldíos y Nacionales, Demasías y Excedencias de treinta de diciembre de mil novecientos cincuenta; o si lo tuvo, pero es incierto o desconocido, entonces es vacante y por lo tanto pertenece al Estado y estará sujeto al denuncia obligatorio. De todas maneras hay una persona interesada en dicho terreno y en consecuencia no se da el supuesto de la información ad perpetuam o sea el de "que no tenga interés más que el promovente". Por consiguiente, debe seguirse un procedimiento contencioso solemne, para que dentro de dicho juicio, se abra un término de prueba después de la publicación de los edictos, por el cual se llama a las personas que pudieran salir perjudicadas y puedan deducir sus derechos. Rindiéndose prueba pericial para determinar superficie, colindancias y linderos. En efecto, por no observar los principios de la ley que son los mismos que la Constitución General del país,

se cometen múltiples despojos, ya que el procedimiento de inmatriculación de inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en vía de jurisdicción voluntaria, pugna con los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

Así pues, de acuerdo con nuestra ley, la jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

Como se ve, la ley autoriza a los particulares para promover actos de jurisdicción voluntaria sin poner otro límite al ejercicio de ese derecho que el de que no haya cuestión entre partes, es decir, litigio.

La ley llama a las resoluciones que pronuncia el juez en vía de jurisdicción voluntaria, providencias y no sentencias, lo que demuestra que no les atribuye las características de una sentencia, no obstante lo cual admite que se interponga en contra de ellas el recurso de apelación.

En los casos de oposición a la jurisdicción voluntaria, ésta no podrá proseguir, y el negocio deberá irse al trámite que le corresponda.

La jurisdicción voluntaria no llega a tener una tramitación rigurosa como es el caso de la jurisdicción contenciosa, y así nos lo hace ver nuestro Código Procesal, al establecer que se podrán modificar las providencias que se dictaren sin sujeción a las formalidades establecidas para la jurisdicción contenciosa.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, criticó severamente este procedimiento (de las Informaciones Ad Perpetuam) para

usucapir, estableciendo en diversas tesis: Que ninguna información ad perpetuum podía ser estimada en jurisdicción contenciosa como prueba testimonial, puesto que los declarantes deponían en ellas sin citación contraria y, por lo tanto, no podían ser repreguntados.

Además, las informaciones ad perpetuum establecían una presunción de la posesión, no bastante, para probar que se trataba de una posesión útil para la usucapión, ya que su eficacia estaba condicionada a que no hubiese mejores derechos de tercera persona, puesto que se recibían sin perjuicio de terceros y su resolución carecía de la autoridad de cosa juzgada, inherente a la sentencia.

Por otra parte, como jurisprudencia definida, sentó que esa información no podía surtir efectos definitivos contra terceros ni podía ser estimada en juicio contradictorio, como una información testimonial ofrecida y rendida con arreglo a la ley, puesto que la misma ordenaba que esa clase de pruebas se rindieran siempre con citación contraria.

Con toda justificación esta Suprema Corte ha desconfiado en los títulos confeccionados unilateralmente en vías de jurisdicción voluntaria, por medio de informaciones testimoniales complacientes, en que no se observan los principios constitucionales. El artículo 3047 del Código Civil ordena que la información para demostrar la prescripción se ha de rendir en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. Ahora bien, como éste no creó para el caso un procedimiento especial, se ha creído que deba aplicarse el capítulo de las informaciones ad perpetuum por cuanto que el artículo 927, dice: "La información ad perpetuum podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: 1. De justificar al gún hecho o acreditar un derecho..." La más ligera consideración es bastante para hacer ver que el procedimiento que legal y constitucionalmente corresponde al

artículo 3047 del Código Civil no es ni puede ser el de la jurisdicción voluntaria. En efecto, si se alega que no tenía dueño anterior el terreno de que se trata, ni estaba inscrito título alguno a él referente, forzosa y necesariamente tendrá que acontecer una de estas dos cosas: o el terreno nunca ha tenido dueño y entonces es baldío; o lo tuvo pero es incierto o desconocido y entonces siendo vacante, es del Estado y estará sujeto al denuncia obligatorio. De todas formas hay, pues, una persona interesada en dicho terreno y, por lo tanto, no se da el supuesto de la información ad perpetuum o sea el de "que no tenga más interés que el promovente". En consecuencia, debe seguirse el procedimiento contencioso solemne haciendo el emplazamiento que marca el artículo 122, fracción III del Código procesal. Y así tiene que ser: dentro del juicio solemne se abrirá un término de prueba después de la publicación de los edictos para comprobar los extremos que para la prescripción establecen los artículos 826, 1151 y 1152 del Código Civil del Distrito Federal. Por no observar los principios de la ley que son los mismos de nuestra Constitución, se cometen y se han cometido múltiples despojos. La tramitación en jurisdicción voluntaria del procedimiento de inmatriculación a que el mencionado artículo 3047 se refiere, pugna con los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

El acto en que se concreta y exterioriza la función jurisdiccional del Estado, es la sentencia, la cual determina siempre una voluntad de la ley en relación al objeto deducido en juicio por las partes. De lo que se desprende, la necesidad de que la situación jurídica por ella creada llegue a ser irrevocable, o sea, el efecto que produce la sentencia, es el de impedir que el debate se abra de nuevo sobre las cuestiones resueltas, concediendo a las partes, la autoridad de cosa juzgada.

Para que se dé la autoridad de cosa juzgada, es necesario que exista una sentencia firme, lo que es consecuencia de la

preclusión, entendiéndose por ésta, la situación procesal que se produce cuando alguna de las partes no ha ejercitado en tiempo y en forma legal, alguna facultad o algún derecho procesal o cumplido alguna obligación de la misma naturaleza.

La preclusión, ha dicho la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consiste, acorde con la doctrina dominante: en la pérdida del derecho que compete a las otras partes para realizar determinados actos procesales, o, en general, actos procesales después de que han ejecutado otros actos o han transcurrido ciertos términos. Esta institución tiende a regular el desarrollo de la relación procesal, dándole precisión y firmeza al proceso, para hacer posible la declaración definitiva de los derechos y para garantizar su exacto cumplimiento. A ese respecto debe recordarse que en el citado Código procesal, sólo se admite la revocación de las resoluciones mediante la interposición oportuna de los recursos adecuados, salvo el caso de que se dicten en jurisdicción voluntaria, en el que, precisamente porque constituye una excepción al sistema general adoptado, fue necesario que se declarara explícitamente, que los jueces están capacitados para variar sus decisiones, aun cuando no se impugnen en la forma indicada. Además, la preclusión limita sus efectos al proceso en que tiene lugar; esto es, no rebasa los límites de la relación procesal en que los mismos efectos se producen.

Es preciso no confundir la cosa juzgada y la preclusión: ésta es la base práctica de la eficiencia de las sentencias; es una institución general en el proceso, que tiene aplicación en muchos casos distintos de la cosa juzgada. La cosa juzgada contiene siempre la preclusión de cualquiera cuestión futura; pero tiende a desarrollar sus efectos fuera del proceso, porque el bien reconocido por la sentencia debe valer precisamente como tal, fuera del proceso, es decir, en el comercio de la vida; en tanto que la preclusión, limita sus efectos al proceso en que tiene

lugar; esto es, no rebasa los límites de la relación procesal en que los mismos efectos se producen; se basa en sentencias que reconocen sólo un bien procesal, sin importancia en el comercio de la vida, y por tanto, no vincula al juez a procesos futuros.

En base a lo expuesto, podemos decir que, en la jurisdicción voluntaria, no se da la preclusión, ya que el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su artículo 133, prevé el caso de la preclusión pero solamente en jurisdicción contenciosa; y además porque el juez se encuentra facultado para variar o modificar las providencias que dictare sin sujetarse estrictamente a los términos establecidos respecto de la jurisdicción contradictoria, atento a lo dispuesto por el artículo 897 del citado cuerpo de leyes.

Por lo tanto, si consideramos a la cosa juzgada como "La facultad y la firmeza que la ley atribuye a la sentencia ejecutoria",⁴⁹ las providencias dictadas en jurisdicción voluntaria, no producen efectos de cosa juzgada, debido a que no tienen las características de inmutabilidad e irrevocabilidad, ya que según facultad consagrada en el artículo 94 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, este tipo de providencias, pueden alterarse y modificarse cuando cambien las circunstancias que afectan el ejercicio de la acción que se dedujo en el juicio correspondiente.

Con todo lo analizado, podemos ver que las providencias dictadas en jurisdicción voluntaria sobre informaciones ad perpetuam para probar el dominio pleno de un inmueble, carecen de la autoridad de cosa juzgada y por lo tanto no son oponibles a terceros; además la prueba testimonial ofrecida, al no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocido a las partes por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio, no justifican una posesión

⁴⁹ PALLARES ELIARDO, ob. cit., pág. 184.

útil para usucapir, ya que sus providencias se encuentran condicionadas a que no haya mejores derechos de tercera persona y por lo mismo no pueden constituir un título de dominio.

Por lo tanto, como conclusiones podemos observar que: El procedimiento de jurisdicción voluntaria, no es el correcto para usucapir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, porque carece de las formalidades esenciales del proceso y sus providencias de la autoridad de cosa juzgada, no siendo en consecuencia oponibles a terceros. Además, la prueba testimonial que se ofrece en jurisdicción voluntaria para usucapir, al no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocido a las partes por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio, no justifican una posesión útil para usucapir, ya que sus providencias se encuentran condicionadas a que no haya mejores derechos de tercera persona y, por ende, no pueden constituir un título de dominio. También, el procedimiento de jurisdicción voluntaria para usucapir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, al no tener las formalidades del proceso, pugna con los artículos 14, 16 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por lo tanto, en las Informaciones Ad Perpetuum, la intervención del órgano jurisdiccional se reduce a dar fe de la veracidad de las declaraciones de los testigos y, en los casos de que esas informaciones hayan convertido al poseedor en propietario, a hacer la declaración correspondiente.

b) SUS DIFERENCIAS CON LA JURISDICCION CONTENCIOSA.

El maestro De Pina define la jurisdicción contenciosa como "la manifestación de la jurisdicción civil que se ejerce para resolver, a instancia de parte o del Ministerio Público, un

conflicto actual o potencial de intereses".⁵⁰

Cabanelas la define como: "aquella en la cual existe controversia o contradicción entre las partes, que requiere un juicio y una decisión".⁵¹

El maestro Pallares dice que "es la que ejerce el juez sobre intereses opuestos y contestaciones contradictorias entre particulares, determinándolas con conocimiento legítimo de causa o por medio de la prueba legal; los jurisconsultos modernos caracterizan la jurisdicción contenciosa porque en ella se trata de componer un litigio, y admiten que puede tener lugar no sólo entre particulares sino también entre el Estado y los particulares".⁵²

Joaquín Escriche determina que la jurisdicción contenciosa "llámase así, por oposición a la jurisdicción voluntaria, la que se ejerce por el juez sobre las pretensiones opuestas de dos o más partes, y que las termina por medio de una sentencia en favor de la una y perjuicio de la otra".⁵³

Luis Dorantes dice: "la jurisdicción contenciosa, como su nombre lo indica, es la función que realiza el juez con el fin de resolver una contienda, una controversia, un litigio".⁵⁴

Carlos Arellano García manifiesta: "Desde el punto de vista de la existencia o inexistencia de controversia se ha establecido una diferenciación entre la jurisdicción voluntaria y la jurisdicción contenciosa. En la jurisdicción voluntaria no existe controversia. Los interesados acuden ante el órgano del Estado encargado

⁵⁰ DE PINA, RAFAEL, *ob. cit.*, pág. 323.

⁵¹ CABANELAS GUILLERMO, *Diccionario de Derecho Usual*, T. II, pág.

⁵² PALLARES EDUARDO, *ob. cit.*, pág. 471.

⁵³ ESCRICHE JOAQUIN, *ob. cit.*, pág. 1114.

⁵⁴ DORANTES TRIVANO LUIS, *ob. cit.*, pág. 114.

del desempeño de la función jurisdiccional para solicitarle su intervención por derivarse del derecho objetivo la necesidad de la intervención del órgano jurisdiccional pero, sin que haya promovida entre partes una cuestión contradictoria o controvertida. Por lo tanto, la jurisdicción voluntaria se caracteriza porque quienes solicitan la intervención del juez, no tienen planteadas posiciones antagónicas que haya de resolver el juzgador. En sentido estricto, material, no es jurisdicción pues, fundamental en ella es que se diga el derecho frente al antagonismo entre partes planteado ante el juzgador. Sólo podría considerarse jurisdicción desde el punto de vista formal, aunque desde el punto de vista material, estamos en presencia del desarrollo de una función administrativa.

Respecto a la jurisdicción contenciosa, diametralmente opuesta a la anterior, debe enfatizarse que, es menester la existencia de la controversia entre partes que originará el típico desempeño de la función jurisdiccional desde el punto de vista material, aunque desde el punto de vista formal fuera otro órgano del Estado, y no el poder judicial, quien desempeñara la función jurisdiccional. La jurisdicción contenciosa, por lo tanto, es la típica jurisdicción. El adjetivo calificativo "contenciosa", deriva de la expresión "contención" que significa, en la acepción usada, lucha, batalla, combate, enfrentamiento, litigio, controversia, pugna y, en suma, alude a la presencia necesaria de una situación concreta en la que los sujetos reclaman hechos y derechos en posición de antagonismo. La jurisdicción contenciosa es la típica jurisdicción pues, la jurisdicción voluntaria, en sentido estricto excede de lo jurisdiccional que tiene como elemento de definición la presencia de la controversia. Por lo tanto, en la llamada jurisdicción voluntaria, más que jurisdicción, hay administración y en la jurisdicción contenciosa hay una indiscutible jurisdicción. Por otra parte, la denominación "voluntaria", para la jurisdicción no contenciosa es inadecuada pues, cuando se inicia un proceso de la llamada jurisdicción

voluntaria, quien lo promueve, no lo hace por expresión volitiva libre o "voluntaria", sino que lo hace porque se ve precisado a hacerlo. Hay un forzamiento de su voluntad pues, si no se promueve la jurisdicción voluntaria no obtiene el resultado de certidumbre jurídica o de ventaja jurídica que arrojará la tramitación administrativa respectiva. Es posible que la tramitación de un proceso que se inicia como de jurisdicción voluntaria, se convierta en un asunto de jurisdicción contenciosa, por haber surgido la oposición de algún interesado".⁵⁵

Escriche establece las siguientes diferencias entre la jurisdicción voluntaria y la jurisdicción contenciosa: "1. La jurisdicción contenciosa se ejerce inter vivos, o por mejor decir in vivos, esto es, entre o sobre los que no estando de acuerdo tienen que acudir al juicio a pesar suyo o contra su voluntad a instancia o solicitud de alguno de ellos, y por eso se llama contenciosa, tomando su nombre de la contención o disputa que siguen ante el juez sobre derechos o delitos de las partes contrarias. Más aunque los intereses y las voluntades de las partes se encuentren accidentalmente en armonía, no por eso deja de pertenecer a la jurisdicción contenciosa la sentencia o decisión dada en una materia sujeta a litigio, porque hay necesariamente jurisdicción contenciosa siempre que hay poder de mandar, a una de las partes lo que la otra exige de ella. Por el contrario, la jurisdicción voluntaria se ejerce no in vivos, sino sólo inter volentes ó in volentes, esto es, a solicitud o por consentimiento de las dos partes que están de acuerdo, o en virtud de la demanda de una sola parte mientras no deba o no pueda comunicarse por el juez a la otra que tenga interés en contradecirla. Se ejerce in volentes...en las informaciones ad perpetuam. 2. Deben distinguirse dos especies de conocimientos de causa: una que puede llamarse informativa o informativa, porque resulta de todos los

⁵⁵ ARELLANO GARCIA CARLOS, Teoría General del Proceso, pág. 348.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

Los copias para ilustrar la conciencia del juez; y la otra que se llama legítima, porque no puede resultar sino de las pruebas recogidas por las vías legales. La primera especie de conocimiento se aplica a los actos de jurisdicción voluntaria, y la segunda a los actos de jurisdicción contenciosa: en los primeros puede el juez decidirse por los datos y noticias personales que tenga o juzgue oportuno procurarse; y en los segundos está obligado a juzgar secundum allegata et probata: en aquellos puede tomar por base de su resolución los hechos articulados por el demandante, o dejar de darles crédito por motivos que le sean personales; y en estos por el contrario, cuando un hecho esencial es negado por una de las partes, no puede tenerlo o darlo por cierto, cualquiera que sea el conocimiento particular que de él tenga, sino que debe ordenar su prueba: de manera que en los actos de jurisdicción voluntaria tiene el juez un poder discrecional, más o menos extenso según la especie o naturaleza de los casos; y en los de jurisdicción contenciosa ha de atenerse precisamente a lo que los interesados le demuestren".⁵⁶

Pallares cita otras diferencias entre ambas jurisdicciones: "Goldschmidt dice que la jurisdicción voluntaria se distingue de la contenciosa en que aquella es preventiva y realiza una función de policía jurídica, mientras que la contenciosa es de represión o justicia compensativa.

La jurisdicción voluntaria es diversa de la contenciosa, según Chioevda, no porque en una haya controversia y en la otra no, (puesto que en los juicios en rebeldía los interesados no controvierten), sino porque en la jurisdicción voluntaria falta el elemento esencial del juicio, la cuestión entre partes. Más aún, no hay partes aunque sean varias personas las que promuevan; "en la jurisdicción voluntaria, dice, existen una o más solicitantes, pero no partes", precisamente porque entre ellos no hay cuestión

⁵⁶ ESCRICHE JOAQUIN, ob. cit., págs. 1114 y 1115.

jurídica a resolver. Rechaza diversos puntos de vista que se han utilizado para caracterizarla, tales como los siguientes: que las sentencias dadas en la jurisdicción voluntaria no causan estado y sí lo causan las que se pronuncian en la contenciosa, ya que en ésta última hay fallos provisionales como son los que se dictan en las cuestiones de alimentos, interdicción de personas, suspensión de la patria potestad, etc. Tampoco es cierto que en la contenciosa el juez puede usar de la coerción y en la voluntaria no; las resoluciones relativas a la tutela son exigibles coactivamente en muchos casos. (Chiovenda pudo agregar, que en los juicios de mera declaración, el juez no usa de la coacción). Finalmente, que la jurisdicción voluntaria tenga como fin la prevención y la contenciosa la represión; hay juicios que tienen por fin prevenir un daño futuro, y viceversa, actos de jurisdicción voluntaria que no son preventivos.

Se adhiere a la opinión de Wach, según la cual, el carácter diferencial de la jurisdicción voluntaria es su fin constitutivo, porque en ella siempre se tiende a la constitución de nuevos estados jurídicos o al desenvolvimiento de relaciones ya existentes. En cambio, la contenciosa tiene como fin la actuación de relaciones existentes (?Y las sentencias constitutivas?).

Según Alfredo Rocco, mientras que la jurisdicción contenciosa tiene por objeto promover los obstáculos para la satisfacción de los intereses particulares y presupone una relación jurídica concreta ya formada, en la voluntaria sucede lo contrario, el Estado interviene para la formación de las relaciones jurídicas concretas, acreditando en forma solemne, la conveniencia o legalidad del acto que se va a realizar o se ha realizado ya.

Carnelutti sostiene que el proceso voluntario se distingue del contencioso porque: I.- En el voluntario falta la pugna de voluntades de las partes que intervienen, y, por ende, la falta de los elementos formales del litigio, aunque exista la pugna de intereses; II.- Porque en él interviene el órgano jurisdiccional, "en vista del ejercicio de un derecho subjetivo", para vigilar la

actividad jurídica de los particulares en algunos casos en que la cualidad del sujeto, o porque la estructura o la función del acto, hagan más grave el peligro del mal uso de ella; III.- En la jurisdicción voluntaria, el juez actúa "junto" a los interesados o a sus representantes, y no en medio de dos contendientes; IV.- Mientras en la jurisdicción contenciosa el órgano jurisdiccional actúa para la composición del conflicto de intereses, en la voluntaria sólo lo hace para mejor tutelar el interés en conflicto; V.- En general, en la jurisdicción voluntaria no se trata de la realización del derecho objetivo, sino del ejercicio de un derecho subjetivo; VI.- Finalmente, la jurisdicción voluntaria no excluye el ejercicio posterior de la contenciosa sobre el mismo asunto.

Vicente y Caravantes exponían las diferencias, a su juicio, existentes entre la jurisdicción voluntaria y la contenciosa: 1°.- La contenciosa se ejerce inter vivos, esto es, entre personas que tienen que acudir a juicio contra la voluntad por no hallarse de acuerdo sobre sus pretensiones respectivas, mientras que la voluntaria se ejerce inter vivos, es decir entre personas que se hallan de acuerdo sobre el acto que se ejecuta o a solicitud de una sola persona a quien importe la práctica de algún acto, en cuya contradicción no aparece interés de tercero; 2°.- La contenciosa se verifica con conocimiento legítimo de causa, y la voluntaria sin conocimiento de causa o con sólo conocimiento informativo, y de aquí la distinción que hacen de la jurisdicción voluntaria los autores en simple y cualificada, según que se necesite o no conocimiento; 3°.- La contenciosa se ejerce pronunciando un fallo o providencia con arreglo a lo que resulte de lo expuesto y probado por las partes, y en la voluntaria sólo se pide al juez la intervención de su autoridad para dar fuerza y eficacia a aquel acto. No desnaturaliza la jurisdicción contenciosa - dice Vicente y Caravantes- la circunstancia de que se encuentren ambas partes de común acuerdo sobre lo que el juez determine, como sucede, generalmente, en los juicios divisorios, cuando los comuneros se presentan ante el juez para que adjudique a cada uno de ellos la parte de la cosa común que le corresponda, pues (Voet) basta para que un acto se entienda de jurisdicción contenciosa,

que la decisión judicial dada sobre la materia sujeta al litigio tenga que llevarse a efecto en caso de que se resistiera a ello alguna de las partes, no obstante su conformidad en un principio. No sucede lo mismo respecto de la jurisdicción voluntaria, desde el momento en que aparece contestación de parte; desde el instante en que la solicitud promovida se hace oposición por alguno que tenga personalidad para formarla, se convierte en contenciosa y debe sujetarse a los trámites establecidos para el juicio que corresponda. Se ha dicho, al marcar las diferencias entre la jurisdicción voluntaria y la contenciosa, que el conocimiento de causa que se requiere a veces en aquélla es informativo, en lugar de que el que se exige en ésta es legítimo. Llámase el primero informativo (d'Argentré, Heinecio) porque resulta de todos los medios propios para ilustrar la conciencia del juez y dase el nombre de legítimo, porque resulta de lo que arrojan las pruebas judiciales o recogidas por vías legales. Así, en todos los actos de jurisdicción voluntaria puede el juez decidirse por los datos y noticias personales que tenga; en los de jurisdicción contenciosa está obligado a juzgar según lo que resulte del proceso; en los primeros, puede tomar por base de su decisión, los hechos articulados por el demandante o dejar de darles crédito por motivos que le son personales y, en los segundos, por el contrario, cuando se niega un hecho principal por alguna de las partes no puede darlo por cierto, cualquiera que sea el conocimiento particular que de él tuviere, sino que debe ordenar su prueba".⁵⁷

Guillermo Colín Sánchez menciona: "en la jurisdicción voluntaria está ausente la trilogía de actos procesales que han caracterizado y caracterizan al proceso actual; es decir, está ausente un conflicto de intereses y lo que se pretende es la declaración de una situación o estado de derecho. En cambio, en la jurisdicción contenciosa, siempre se manifiesta una controversia

⁵⁷ FALARES ELFRID, *ob.cit.*, págs. 474, 475, 476 y 477.

que ha lugar a definir en su oportunidad, ya que en la misma intervienen personas que litigan".⁵⁸

En resumen, las diferencias entre la jurisdicción voluntaria y la jurisdicción contenciosa, se basan en el fin que se persigue, los sujetos que intervienen, el efecto que se produce y el carácter de la jurisdicción.

a).- En los fines.- Estos pueden ser muy diversos:

1.- La finalidad principal que se persigue en la jurisdicción contenciosa es la de resolver controversias entre partes. En la jurisdicción voluntaria es la de garantizar, constituir, autorizar, examinar, certificar, calificar, dar efecto a un acto jurídico. Sin embargo, hay quienes sostienen que pueden haber procesos sin contienda, como es el caso de aquellos en los que el demandado no contesta la demanda y es declarado en rebeldía. Pero todo proceso supone el litigio, aunque luego éste desaparezca por cualquier motivo. "El litigio es un elemento necesario para la existencia del proceso y, por lo tanto, para el desempeño o desarrollo de la función propiamente jurisdiccional, ya que la jurisdicción siempre recae sobre una controversia".⁵⁹

2.- La jurisdicción contenciosa tiene como finalidad, la de reprimir violaciones de derecho; en tanto que la voluntaria, la de prevenirlas.

3.- La jurisdicción contenciosa, en general, persigue la actuación de relaciones jurídicas existentes; en cambio, la voluntaria tiende a la constitución de estados jurídicos.

b).- En los sujetos.- Puesto que en la jurisdicción contenciosa hay controversia que resolver, forzosamente tienen que haber partes contendientes. Por el contrario, en la voluntaria no

⁵⁸ COLIN SANCHEZ GUILLERMO, ob. cit., pág. 284.

⁵⁹ COMEZ LARA CIERIANO, Teoría General del Proceso, pág. 105.

se puede hablar propiamente de partes, sino de promovente, peticionario o como se quiera llamar al que la solicita. La jurisdicción voluntaria se ejerce a solicitud o por consentimiento de los interesados que están de acuerdo; en contraposición de la contenciosa, que se ejerce entre los que no estando de acuerdo tienen que acudir al juicio a pesar suyo o contra su voluntad, a instancia o solicitud de alguno de ellos. Por lo tanto en la jurisdicción voluntaria, falta la pugna de voluntades de los interesados que intervienen, y por ende, la falta de los elementos esenciales del proceso. Además, en la jurisdicción voluntaria el juez actúa junto a los interesados o sus representantes, y no en medio de dos contendientes.

c).- En el efecto.- En la jurisdicción contenciosa los actos, las resoluciones, adquieren autoridad de cosa juzgada; mientras que los actos de jurisdicción voluntaria son variables, modificables: por lo regular, son provisionales y pueden ser cambiados o revocados cuando cambian las circunstancias que dieron motivo para que se dictaran.

d).- En el carácter.- Se dice que la verdadera jurisdicción es la contenciosa, y que la voluntaria es una actividad administrativa encomendada a un órgano jurisdiccional. Otras opiniones la consideran como un acto sui géneris que se encuentra a medio camino entre la jurisdicción propiamente dicha y la actividad administrativa, que no puede asimilarse ni identificarse a los actos administrativos ni a los actos meramente jurisdiccionales.

Como conclusión, reproduzco un cuadro que condensa las diferencias entre la jurisdicción voluntaria y la contenciosa, según Alcalá Zamora:

PROCESO (Contencioso): Litigio - Partes - Acción -

EXPEDIENTE (Voluntario): Negocio - Participantes - Pedimento -

PROCESO (Contencioso): - Demanda - Jurisdicción - Juzgador -

EXPEDIENTE (Voluntario): - Solicitud - Atribución - Funcionario
Judicial -

PROCESO (Contencioso): - Sentencia

EXPEDIENTE (Voluntario): - Resolución (o Acuerdo).⁶⁰

⁶⁰ ALCALA ZAMORA Y CASTILLO NICEÑO, *Cuestiones de Terminología Procesal*, pág.

3. LA INMATRICULACION EN EL DERECHO COMPARADO.

La palabra inmatriculación es un vocablo novísimo en el tecnicismo jurídico español, de importación extranjera y recientemente incluido en la terminología peculiar del sistema hipotecario español, no se encuentran en los autores españoles definiciones de la inmatriculación en su acepción general, y sólo se ofrece por algunos especialistas hipotecarios, dentro de su especialidad, una idea más o menos precisa de su concepto, que en casi todos ellos se da por sobrentendido.

La palabra inmatriculación es de significación limitada y reduce su ámbito al del Registro de la Propiedad Inmueble, constituyendo una operación específica del mismo; con esta significación de orden registral la vienen empleando los hipotecarios españoles, aunque son pocos los que la definen.

Con referencia al sistema hipotecario español, la define Sanz como: "la primera inscripción que del dominio de una finca se hace en el Registro de la Propiedad, sin conexión alguna con otras fincas ya inscritas".⁶¹

En el sistema registral español, recibe el nombre de inmatriculación, la primera inscripción que a la finca se refiere. También significa el ingreso de ésta en el Registro, pero exige la inscripción del derecho de dominio e inicia con ella el historial jurídico del inmueble, es decir, que la parte descriptiva o física de la finca va unida a la jurídica en la inmatriculación española. Por esta razón no cabe practicarla de oficio (como en los sistemas alemán y suizo). Esta inmatriculación, o primera inscripción, da lugar igualmente a la apertura de un folio u hoja registral, que se lleva en forma narrativa, y en cuyo folio o folios, los que se juzguen suficientes, se contiene el registro particular de cada finca y para individualizar e identificar registralmente la finca

⁶¹ SANZ, Comentarios a la nueva Ley Hipotecaria, pág. 49, citada por CASO Y ROMERO IGNCIO DE, ob. cit., pág. 2261.

se da a cada una al inscribirse por primera vez un número diferente y correlativo. Individualiza la finca y particulariza el Registro en relación con ella, con carácter de exclusividad. Constituye una aplicación del principio de especialidad, complemento necesario del de publicidad, pues una exigencia cardinal de este sistema, derivada del principio de publicidad, es la de que cada finca o entidad hipotecaria aparezca inscrita bajo folio y número especial, con objeto de que las terceras personas a quienes la inscripción interese, sepan dónde han de encontrar cuanto al inmueble haga relación y cuanto defina su situación jurídica, sin temor a las limitaciones consignadas en otros asientos independientes.

Como afirma Alonso Fernández⁶², desde la primitiva Ley hipotecaria se produjo en el articulado de la legislación española cierto confusionismo sobre los medios de inmatriculación, problema de fundamental importancia, puesto que constituyen el principio y presupuesto necesario para el desenvolvimiento pleno del sistema, dando lugar esta falta de precisión a que se admitieran una serie de medios de inmatriculación, no todos ellos justificados ni desarrollados con la disciplina jurídica que fuera de desear, siendo el problema de la inmatriculación de fincas en el Registro de una complejidad tan grande que excedió a las previsiones de los admirados autores de la primitiva y genial Ley Hipotecaria de 1861, no distinguiéndose en dicha ley, ni en sus posteriores reformas, entre los llamados corrientemente actos inscribibles, los que son inmatriculadores, cuyo fin es incorporar al Registro de la Propiedad las fincas, elemento básico en el sistema hipotecario español, y los propiamente hipotecarios, que tienen por objeto o contenido la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales.

⁶² ALONSO FERNÁNDEZ, La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición, en "Revista crítica de Derecho inmobiliario", 1945, T. XVIII, pág. 305, citado por F. SEIX, *ob. cit.*, pág. 2263.

Si bien algunos autores piensan que la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad es un simple problema de Derecho transitorio, Alonso Fernández no comparte dicha opinión, ya que la norma que ha de regular la inmatriculación de fincas no debe limitarse a determinar las disposiciones que deben regir las relaciones jurídicas existentes al producirse un cambio legislativo, sino que se dirige a incluir en el sistema hipotecario los derechos que, cualquiera que sea la legislación vigente y sus cambios, han permanecido en el comercio jurídico extrarregistral, cuestión de tal permanencia que requiere unanimidad con contexto sustancial de ley, pues aún cuando se llegara a incorporar al Registro la totalidad de la propiedad inmobiliaria del país "ideal del legislador hipotecario que, como la estrella polar, nunca se alcanza, pero que cotidianamente nos marca el Norte", no cabría considerar resuelto de forma definitiva el problema de la inmatriculación, pues la propiedad inscribible continuamente cambia, ya que también cambia constantemente el carácter público o privado del destino de esa propiedad.

Los medios inmatriculadores son aquellos que sirven de título para la inmatriculación.

Ha sido característica acusada de la legislación hipotecaria española, a través de sus distintas modificaciones, el gran número de procedimientos o medios de inmatriculación que ha admitido y regulado, pudiendo distinguirse diez medios de inmatriculación, los que a continuación enumero y explico sólo los que nos interesan para este trabajo.

1º.- El expediente de dominio.- Esta modalidad pretende compaginar la triple finalidad que debe reunir todo expediente inmatriculador: seguridad en la adquisición del derecho que se trata de inscribir, perfecta identificación del inmueble que deba inmatricularse y substanciación breve y económica que facilite el

ingreso de los derechos en el Registro. Consiste en un procedimiento judicial, asimilable a los actos de jurisdicción voluntaria, que tiene por objeto acreditar la adquisición del dominio a los efectos de proporcionar un título inmatriculador, pudiendo también servir para reanudar el tracto registral interrumpido, así como para registrar los excesos de cabida.

Personas que pueden instarlo.- Pueden instar el expediente, no sólo el propietario que carezca de título escrito, sino también el que lo tenga y no pueda inscribirlo. Por otra parte, además del propietario, no hay duda de que puede promoverlo igualmente cualquier otra persona interesada, como el titular de cualquier derecho real sobre la misma finca.

Juez competente.- Lo es en todo caso, cualquiera que sea el valor de la finca o fincas objeto del expediente, el juez de primera instancia del partido en que radiquen o en que estuviera situada su parte principal, cuando radicare en demarcación correspondiente a varios partidos.

Naturaleza, incoación y tramitación del expediente.- Los escritores no están de acuerdo sobre la naturaleza de este expediente que unos consideran perteneciente a la jurisdicción contenciosa y otros a la voluntaria.

El expediente se inicia mediante un escrito del interesado o sus representantes. De ello parece desprenderse, y así viene entendiéndose, que no es necesario valerse del Procurador; y es opinión corriente que tampoco exige la intervención de Letrado. A este escrito se acompañarán las certificaciones que acrediten la falta de inscripción y los documentos que el interesado tuviere a su disposición acreditativos de su derecho. Contendrá la súplica de que, una vez tramitado el expediente, se declare justificado el dominio de los bienes de que se trate y se ordene su inmatriculación en el Registro de la Propiedad del partido mediante testimonio del auto firme que recaiga. Cuando el interesado alegare en su escrito que carece de título, no se le podrá obligar a exhibirlo. El juez dará traslado al Ministerio fiscal y a las

personas que determina el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y que habrá indicado en su escrito el solicitante, y convocará por medio de edictos a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada, a fin de que dentro de los diez días siguientes a la citación o a la publicación de los edictos, puedan comparecer ante el Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga. Se sigue un período de proposición y práctica de pruebas; luego un trámite de audiencia al Ministerio fiscal y a cuantos hubieren comparecido en el expediente, y, en vista de lo que alegaren, y calificando dichas pruebas por la crítica racional, el Juez, podrá acordar otras para mejor proveer, dictará auto declarando justificados o no los extremos del escrito inicial. Este auto es apelable por el Ministerio fiscal o por cualquiera de los interesados, substanciándose la apelación ante la Audiencia Territorial respectiva por los trámites establecidos para los incidentes. En dicho expediente no se admitirá otra oposición que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de toda o parte de la finca.

Título para la inmatriculación.- Consentido o confirmado el auto, será, en su caso, título bastante para la inmatriculación el testimonio judicial del mismo, que se insertará literalmente en dicho testimonio, con expresión de su firmeza.

Efectos.- La resolución favorable o adversa recaída en el expediente de dominio no produce efecto de cosa juzgada, pudiendo incoarse después, el juicio declarativo correspondiente por el que se considere perjudicado.

2º.- El título público.- Este medio inmatriculador consiste en un título público que acredite por sí, o mediante documento fehaciente que le acompañe, la adquisición anterior del transmitente o enajenante, o de no acompañarle tal justificación, sea complementado por acta de notoriedad.

Los requisitos de esta inmatriculación son:

a).- Que se trate de un título público, entendiéndose como tal el que reuniendo las condiciones de autenticidad, sea traslativo del dominio a favor del inmatriculante.

b).- Que haya sido otorgado por persona que acredite de modo fehaciente haber adquirido su derecho con anterioridad a la fecha del mencionado título.

c).- Que no esté inscrita la finca o derecho a nombre de otra persona, pues entonces no podría hablarse de inmatriculación.

d).- Que se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del lugar en que radique la finca, expedidos por el Registrador, los cuales se fijarán por espacio de un mes en aquél. Las inscripciones practicadas en virtud de títulos públicos anteriores a 1945, están exceptuados de la publicación de tales edictos; y en los demás casos, las inscripciones practicadas se notificarán por medio de los edictos a todas las personas que pudieran estar interesadas en ellas; y si no se presentare en el Registro el edicto con la diligencia acreditativa de haber estado expuesto por el tiempo reglamentario, transcurrido el plazo de tres meses siguientes a la fecha de inscripción, se cancelará ésta de oficio por nota marginal.

3º.- Certificaciones de dominio.

4º.- El título privado de adquisición incorporado al acta de notoriedad.

5º.- El acta notarial de posesión de aprovechamientos de aguas públicas adquirido por prescripción.

6º.- Las concesiones administrativas en general.

7º.- Las resoluciones judiciales en materia de bienes de Capellanías colativotfamiliares extinguidas.

8º.- Certificación de los bienes adjudicados a la Hacienda.

9º.- Reinscripción de títulos en Registros reconstituídos.

10º.- Resoluciones judiciales declaratorias de la propiedad de bienes inmuebles.- No existe ningún precepto que en concreto y explícitamente dé valor inmatriculador a estas resoluciones o

sentencias judiciales, sino una razón de pura lógica, pues tales resoluciones deben causar primera inscripción con más poderosa razón que el expediente de dominio, que sin integrar juicio contradictorio, cual declarativo, constituye un título bastante de suyo para la expresada primera inscripción.

Sin embargo, así como tratándose de bienes ya inscritos, y de pleito que se haya dirigido contra el titular de los mismos en el Registro, no puede desconocerse el valor absoluto de tales ejecutorias, en el caso de bienes no inscritos, que es el obligado supuesto de toda inmatriculación, una sentencia recaída en un juicio en que del demandado es elegido por el actor, no ofrece las garantías debidas para otorgarle eficacia inmatriculadora, a menos que de ella resulte que han sido citadas u oídas las personas que deban serlo, incluso el Ministerio fiscal, en la representación que le corresponde, pues mientras la inmatriculación está llamada a surtir sus efectos erga omnes, la ejecutoria está limitada a los que fueron parte en el juicio.

De la legislación argentina, muestro el procedimiento para usucapir bienes inmuebles, justificando la posesión sin título alguno o con un título desprovisto de valor legal.

Cuando se pretenda justificar la posesión treintenaria de un inmueble, para adquirir la propiedad, se aplicarán las reglas siguientes:

1.- La solicitud deberá contener la exposición de los hechos y circunstancias en que se funde, la descripción del bien, su ubicación, extensión y linderos, la fecha en que comenzó la posesión y la prueba de que intente valerse. Acompañará asimismo, un plano del inmueble y los documentos que tenga en su poder, relacionados con la posesión que se atribuya.

2.- Presentada la solicitud en forma, el juez requerirá

informes de la Dirección de tierras públicas, geodesia y catastro de la Provincia, sobre si el inmueble pertenece al Estado. Si fuera del ejido, el informe se requerirá además, de la Municipalidad. Dichos informes deberán producirse dentro del término de veinte días, a cuyo vencimiento, si no se evacuasen, se le dará por decaído el derecho a producirlo, sin necesidad de pedido del interesado.

3.- Si en los informes respectivos, el Estado o el Municipio alegaren la propiedad del inmueble, se le hará saber al interesado; y si éste insistiere en sus pretensiones, el escrito en que así lo manifestare se tendrá como demanda de la cual se correrá traslado por diez días al Fiscal del Estado o al Intendente Municipal, según el caso, siguiéndose en lo demás, el procedimiento para el juicio ordinario.

4.- Si el Estado o la Municipalidad manifestasen no tener derecho alguno a la tierra, o si no se evacuaran los informes en el término acordado, el juez mandará citar a todos los que se consideren con derecho al inmueble que se pretende prescribir, por medio de edictos que se publicarán por quince días en el Boletín Oficial y en uno de los diarios del lugar donde esté situado el bien, y si no lo hubiere, en alguno del pueblo más próximo.

5.- Si vencido el término de las publicaciones y hasta diez días después, se presentase alguna persona alegando ser propietaria del inmueble, deberá acompañar el título que lo acredite o indicar el archivo u oficina en que se encuentra, si justificase no poder presentarlo. Con dicho escrito se tendrá por trabada la litis, la que se sustanciará con arreglo a lo dispuesto para el juicio ordinario. Si no se presentase persona alguna deduciendo oposición, se ordenará la recepción de la prueba ofrecida en un término de veinte días y se dará intervención al Defensor de ausentes en turno, para que lo contraloree.

6.- La resolución que se dicte, deberá declarar si es o no suficiente la información y demás pruebas producidas para justificar la propiedad por prescripción, sin perjuicio de terceros. De ella podrá apelarse en relación. Una vez consentida o ejecutoriada, se mandará inscribir en el Registro de la Propiedad y padrones fiscales.

Sobre el sistema australiano podemos decir que el mismo es conocido con el nombre de "Sistema Torrens", porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia. En dicho país había dos clases de títulos. El directo que venía inmediatamente de la corona, que era por lo tanto inatacable; y el derivado de ella, que como no existía un sistema de registro, se prestaba a toda clase de fraudes pues se movía en un terreno de completa clandestinidad, Torrens procuró que todos los títulos fuesen directos, es decir, como si proviniesen directamente de la corona. Para ello se estableció el sistema de inmatriculación o sea el acceso por primera vez, al Registro Público. La inmatriculación era voluntaria, pero una vez hecha, la finca quedaba sometida al sistema registral. La inmatriculación tiene por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación y sus límites, y acreditar el derecho del inmatriculante, así como hacer inatacable ese derecho. De esta manera se crea un título único y absoluto.

Para inmatricular se sigue un procedimiento consistente en presentar una solicitud al Registro, a la que se acompañan planos, títulos y demás documentaciones necesarias. Esa solicitud y sus anexos se someten al examen de peritos que son unos, juristas y otros, ingenieros topógrafos. De esa manera se busca una gran perfección tanto desde el punto de vista legal, como desde el punto de vista físico. Enseguida, de acuerdo con el examen, se hace una publicación que contiene todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, fijándose un término para que pueda presentarse una oposición por cualquier interesado; vencido el cual, se hace el registro, o sea se

inmatricula la finca y se redacta el certificado del título.

El título, se expide en nombre del Estado, es irrevocable, presenta datos descriptivos y los derechos del titular, y sirve de prueba y de soporte a la propiedad. Sirve, también, para transmitir la propiedad del inmueble con mucha facilidad, mediante un simple "memorandum", que es como un endoso. El título puede ser subdividido (como por ejemplo en el caso de que se enajene solamente una porción de la finca).

En Alemania rige el sistema de Folio Real, o sea que cada finca posee su propia hoja. La "hoja", es un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales (no las obligaciones o personales); la hoja o folio tiene tres secciones, destinadas: la primera, a las relaciones de propiedad; la segunda, a las cargas y a las limitaciones; y la tercera, a las hipotecas, gravámenes, etc.

El registro se obtiene por un proceso de jurisdicción voluntaria. Es una relación del particular con la autoridad. Primero, se presenta una solicitud de inscripción, que es como una demanda cuyo momento de presentación al Registro se anota. En esa demanda, se contiene el consentimiento del afectado, por la inscripción (sólo por el consentimiento del titular, puede modificarse ese derecho en su perjuicio). La expresión del consentimiento es una declaración unilateral al Registro, permitiendo que se afecte su derecho. Por eso es un acto de disposición. La declaración es abstracta, es decir, que no se hace referencia al proceso causal, y no es necesario que aparezca el consentimiento del favorecido, o sea del beneficiado por la inscripción. Es, pues, la inscripción, el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico.

La inscripción determina el rango y tiene una doble eficacia: I.- Se presume que los derechos inscritos existen tal

como están registrados pero en el proceso de que hemos hablado, cabe la prueba en contrario (aunque ello es sin perjuicio de la consolidación del protegido por la fe pública); II.- La inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe, pues aunque luego resulte que no coincide con la realidad jurídica, el adquirente se convierte en verdadero titular (entre nosotros, cualquier negocio extrarregistral provoca discordancia entre el registro y la realidad. En Alemania, la discordancia es más rara y lejana, dada la abstracción del negocio jurídico y por ser la inscripción constitutiva de éste). La protección del registro alemán no se extiende ni a la circunstancia de hecho de las fincas (por ejemplo si realmente una finca tiene ciento diez metros cuadrados, no influirá en el derecho sobre ella el que el registro mencione ciento cuarenta metros cuadrados), ni a las circunstancias personales de los contratantes.

En los países germánicos la inmatriculación tiene por base los datos oficiales suministrados por el Catastro.

Del sistema suizo observamos que en varios cantones suizos el sistema registral es muy parecido al alemán, pues se lleva también el registro por el sistema de folio real y es constitutivo. En Suiza se exige un plano oficial, para lograr una concordancia con la realidad. Se requiere el consentimiento del dueño de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en el derecho sobre ella; y en las cancelaciones, basta la firma del acreedor puesta en el libro registral, para que pueda extinguirse el derecho.

CAPITULO II

MARCO HISTORICO DE LA INMATRICULACION.

1. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA INMATRICULACION EN EL DERECHO ROMANO.

Al fundarse el pueblo romano, uno de los objetivos de los itálicos era conquistar la tierra por medio de la guerra, fue así como se hizo un pueblo eminentemente guerrero para ampliar su imperio y, lógicamente, el dominio sobre las tierras conquistadas; con esto se logra un punto culminante de cambios y transición entre la costumbre que prevalecía de ser nómada a la vida sedentaria.

Se le llamó a este tipo de propiedad de la tierra o inmueble, la "res Mancipi", y como las tierras se encontraban en producción y la mayor parte de los itálicos se dedicaban a la guerra, se estableció la ley de la oferta y la demanda.

Los tipos de propiedad que quedaron instituidos en esta época primitiva fueron:

- 1.- Propiedad que sería destinada al cultivo divino.
- 2.- El "ager privatus", que no era otra cosa que la propiedad privada.
- 3.- La propiedad destinada a los fundos legales de las ciudades, ésta era la "ager publicus" o propiedad pública.

Como el Estado tenía que aumentar el erario público, gravitó con una renta anual las propiedades, pero a su vez extendió títulos o documentos de propiedad y con esto, la tierra fue adquiriendo un precio mayor.

Los jurisconsultos romanos no definen el derecho de propiedad, sólo se limitan a señalar los diversos beneficios que

procura la propiedad, y ellos son: a) El jus utendi o usus, que es la facultad de servirse de la cosa y de obtener todas las ventajas que pueda rendir fuera de sus frutos. b) El jus fruendi o fructus, derecho de recoger todos los productos. c) El jus abutendi o abusus, es decir, el poder de consumir la cosa, y por extensión, de disponer de ella en forma definitiva, destruyéndola o enajenándola.

Para el romano, contemporáneo de Tarquino o de los Gracos, constituía una cosa tenida en muy alta estima y cuya transferencia debía ajustarse a un severo ritual; a diferencia de los demás bienes que se transmiten por la simple tradición; aunque ese criterio jerarquizante fue perdiendo eficacia conforme el imperio se precipitó en la decadencia y vino a quedar totalmente ausente del Corpus Juris de Justiniano.

Cuando la tierra era aún el máspreciado bien puesto al alcance de los invasores, los "caballeros en leyes", fervientes admiradores de la antigüedad romana, reviven las viejas solemnidades de que se rodeaba la transmisión de los dominios quiritarios; avanzada la Edad Media, los antiguos "tabeliones" son reemplazados por los letrados y escribanos que intervienen en todo negocio de consideración; la fe pública se impone definitivamente sobre la dudosa buena fe de los particulares y, ya para el siglo XII, existen en la ciudad romana de Colonia, registros inmobiliarios que son un claro antecedente de los actuales.

El antiguo Derecho Romano prescribía ciertas formalidades para la traslación de la propiedad, cuya solemnidad variaba según la categoría de la cosa cuya propiedad se trataba de transmitir.

Los romanos en realidad, no representan el máximo adelanto de la época en materia de registro de propiedad, pues su práctica publicitaria era un tanto rudimentaria ya que no seguían ningún

procedimiento encaminado exclusivamente a ese fin, sino que por toda la publicidad se valían de las formalidades empleadas en las diferentes maneras de adquirir la propiedad.

En la época clásica, estos modos de adquisición se dividían en dos grupos: a) Los establecidos por el derecho civil eran: la *mancipatio*, la *in jure cessio* (que suponen el acuerdo previo de dos partes realizando una transferencia de propiedad), la *usucapio*, la *adjudicatio* y la *lex* (que producen sus efectos unilateralmente, sin que haya habido acuerdo entre propietario y adquirente). b) Las que procedían del derecho natural o del derecho de gentes; como eran, la *occupatio*, la *traditio* y determinada cantidad de causas especiales que enumeran los textos sin aplicarlas a un principio común.

Tal división de modos de adquirir importaba grandemente desde el punto de vista de las personas que podían llegar a ser propietarias. En efecto, los que poseían el *commercium*, es decir, los ciudadanos, los latinos y los peregrinos que tuviesen concesión especial, podían sólo ellos adquirir la propiedad por un modo de derecho civil. Los peregrinos que careciesen del *commercium* podían perfectamente adquirir por tradición los fundos provinciales, en virtud del derecho de gentes, y en general, las *res nec mancipi*; pero en principio no les era factible adquirir las *res mancipi*; que sólo se transferían conforme a los procedimientos del derecho civil.

La concesión del derecho de ciudadanía hizo cada vez más rara la condición de los peregrinos desprovistos del *commercium*, perdiéndose paulatinamente el interés de esta división, hasta desaparecer del todo en la época de Justiniano, en que también cayeron en desuso la *mancipatio* y la *in jure cessio*; la *usucapio* fue transformada, y la distinción de las *res mancipi* y *nec mancipi* dejó de existir.

Como modos de adquisición a título particular, pertenecen al *ius civile*:

a) La *Mancipatio*.- Existía únicamente respecto de las "res *mancipi*", no importando que se tratase de bienes muebles o de bienes inmuebles. Es una forma de contratación esencialmente formalista, porque las frases rituales, los gestos y la actitud general de los intervinientes, son el elemento sin el cual las partes no pueden quedar obligadas, ni surtir efectos los actos que celebren.

En la *Mancipatio*, existe el "mancipio *accipiens*", es el adquirente; el "mancipio *dans*", el transferente. Interviene también el "libripens" o portabalanza, que es el agente público, y los "testis *classicis*" que son cinco testigos. El "mancipio *accipiens*" y el "mancipio *dans*", ante el "libripens" y los "testis *classicis*", comparecían para que el primero pronunciara las palabras rituales "nuncupatio", a la vez que ponía su mano sobre la cosa que en el acto simbolizaba por ejemplo el predio enajenado y que podía consistir en un puñado de tierra o en otra cosa semejante. Después golpeaba la "libra" (la balanza), que sostenía el "libripens", con una rama de árbol.

b) La *In Jure Cessio*.- Se usaba tanto para las "res *mancipi*", como para las "res *nec mancipi*", tratándose de bienes muebles o inmuebles. Esta un juicio fingido que encubría un negocio de transferencia de bienes; un simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demandada.

El "in *jure cedens*" (transferente), o sea el demandado, concurría con el "vindicans" (adquirente), o sea el vindicante, demandante, ante el magistrado. Con los ritos procesales de la "legis *actio sacramenti in Rem*", el primero aceptaba la demanda del segundo. El magistrado, en atención a esta actitud de las partes de la aceptación de la demanda, declaraba que la propiedad

pertenecía al vindicante.

La in jure cessio como medio publicitario es más intenso que la mancipatio, puesto que a diferencia de ésta constituye un acto público que tiene lugar en plena audiencia judicial o sea rodeada de todo aparato procesal por cuyo motivo constituye el precedente más directo de las transmisiones efectuadas ante el Juez que después desembocaron en el sistema de la registración.

c).- La Usucapión.- Esta era una de las formas no convencionales de adquirir la propiedad, por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones: el justo título y la buena fe. Su nombre se compone de las voces USU CAPERE que significan adquirir el uso. Por este medio se regularizaban muchas veces las adquisiciones que adolecían de algún vicio de formalidad pero que de hecho la transmisión de la cosa y su prestación correspondiente habían sido legales. Esta forma tiene alguna importancia porque representaba alguna publicidad de la propiedad aunque solamente fuera "de hecho" y se limitara a las personas que por razones especiales o de vecindad tuvieran conocimiento de esa circunstancia.

La usucapión es una de las tendencias más remotas de la ley, para darle reconocimiento a la propiedad que se obtiene por el transcurso del tiempo, bastando cierto número de años de posesión con los requisitos de ley, para convertirse en propietario de un predio. Puede por ello, suponerse que el título de adquisición actual o uno de sus predecesores se haya perdido o sea desconocido. Con ello, la usucapión se convirtió en auxiliar del poseedor buscando además, poner fin al divorcio entre la posesión y la propiedad, transformando al poseedor en propietario.

El interés privado de un propietario desconocido o negligente, debe ceder a las consideraciones de orden público; impor-

taba a la sociedad de aquel entonces que las propiedades no permanecieran por largo tiempo inciertas y con la figura mencionada se ponía fin a esta incertidumbre y no consagra, por otra parte, el derecho del poseedor de buena fe sino después de haber expirado un plazo suficiente, para que el propietario pueda buscar y recobrar la cosa que le ha sido quitada. Por otro lado, es útil al propietario mismo, porque estableciendo que ha poseído con las condiciones y durante el tiempo requerido para usucapir, puede probar cómodamente su derecho de propiedad, lo que, sin este recurso, le sería bien difícil.

Largo tiempo después de haber fijado los jurisconsultos las condiciones necesarias para la usucapición, señalaban los textos otra institución destinada a proteger a los poseedores de fundos provinciales, a los que no se aplicaba la usucapición, es la *praescriptio longi temporis*. Más tarde, Justiniano fusionó esta *praescriptio* con la antigua usucapición.

Durante el período clásico, la *mancipatio* y la *in jure cessio* perdieron vigencia y se fueron sustituyendo paulatinamente por otra figura empleada también para realizar operaciones de compraventa denominada *insinuatio*, que era el primer paso de un procedimiento llamado *Traditio*, por cuya figura se transmitían las cosas frente a las personas que fungían como testigos, tomándose razón de todo esto en los registros públicos; en esencia este requisito era únicamente el que constituía la insinuación y por lo tanto, el que se conservó; se aplicaba principalmente a la transmisión por donación.

Esta época presenta una marcada tendencia a abandonar las formalidades de la *mancipatio* y la *in jure cessio*, transformándolas por otros actos que se caracterizaban esencialmente por la *Traditio* como una forma simple y expedita de practicar enajenaciones, la que se arraigó notablemente entre los romanos. La tradición era un modo de adquirir que consistía en la entrega

material de una cosa, con desapoderamiento, por el enajenante al adquirente, bajo ciertas condiciones fijas, sin ritos o fórmulas, y podía ser empleada por todas las personas, aún por los peregrinos ya que era una forma del derecho de gentes.

Sin negar que en algunos Territorios del Imperio, pudiera prevalecer la transmisión en el sentido de hacerla constar por escrito, e incluso su registración en juzgados, consejos u otros organismos oficiales no obstante la transmisión inmobiliaria estaba exenta de formalidades propiamente dichas. La registración era cosa esporádica y la formalización de un escrito tenía lugar sólo para efectos probatorios o de mera documentación. Substancialmente el sistema romano consideró la transmisión inmobiliaria como un acto meramente privado no requerido para su validez y eficacia, el cumplimiento de formalidad alguna y con este carácter fue vivido este sistema de no publicidad o clandestinidad en derecho intermedio.

La parte correspondiente al Derecho Romano, en la identificación de un régimen de publicidad de los actos destinados a transferir la propiedad es modesta hasta el punto de juzgarse casi inexistente. El principio era el que la propiedad se desplazaba, tanto por los terceros, como para el público, fuera de toda formalidad de publicidad, solamente debemos advertir que en el derecho antiguo, la transferencia se efectuaba por procedimientos que daban al acontecimiento cierto carácter de notoriedad. Pero esta publicación indirecta e involuntaria desapareció en gran parte, cuando la tradición suplantó los procedimientos arcaicos, de transferencia y completamente cuando la tradición real fue también relegada prácticamente a segundo plano por una tradición simulada que no aparecía exteriormente.

No podemos decir que en el Derecho Romano haya prevalecido el principio de clandestinidad, pues las ceremonias de traslación

de la propiedad eran públicas; pero tampoco sería exacto afirmar que existiese ya el principio de publicidad, en el sentido que le damos actualmente. En efecto, la creación de tales formalidades requeridas para la traslación de la propiedad, podemos atribuirla únicamente al espíritu romano esencialmente materialista y formal de esa época, en la que casi era desconocida la noción de la buena fe, tan indispensable en una sociedad civilizada moderna, o al menos, carecía de la fuerza moral que tiene en la actualidad.

Nada pues más ajeno al pensamiento romano, al instituir esas ceremonias, que la idea de velar por el interés de terceros, desarrollando también la confianza entre los mismos; cosa por otra parte muy natural en una época en que aún no se consideraba necesaria ni conveniente la circulación de la propiedad raíz, por lo que ésta permanecía casi inmovilizada, y se desconocían casi por completo las nociones de crédito público y privado y de Economía Política. Más aún, podemos decir que cuando el pueblo romano, dando un paso hacia adelante, empezó a percibir las ventajas de la circulación de la propiedad inmueble, siendo en esa época más numerosas las enajenaciones de esa clase de bienes y adquiriendo entonces toda su importancia la protección de los terceros, fue precisamente cuando en vez de perfeccionar y desarrollar en beneficio de éstos, su sistema de publicidad por medio de la tradición, lo debilitó completamente al grado de hacerlo ineficaz para tal objeto. En efecto, los romanos encontraron ya demasiado enojosas las ceremonias de la tradición real y la sustituyeron por la tradición ficticia: bastaba que el vendedor entregase al adquirente, en vez de la cosa misma, un símbolo que la representara; después fue suficiente la cláusula de constituto o precario, mediante la cual la venta era perfecta respecto de todo el mundo, aunque el vendedor continuase en posesión de la cosa, con la única condición de que la poseyese en nombre del adquirente. Tal cláusula, lo mismo que el resto de la convención, resultaba totalmente desconocida de los terceros, lo que trajo

como consecuencia numerosos fraudes. Nadie estaba seguro de tratar con el verdadero propietario de un inmueble. Frecuentemente una misma cosa o derecho raíz era vendido sucesivamente a dos o más personas: la primera venta era la que prevalecía; los gravámenes permanecían igualmente ocultos. Puede decirse que el Derecho Romano fue cayendo poco a poco dentro de la más absoluta clandestinidad, en lo que a esta materia se refiere.

Sin embargo, tan importante como adquirir la propiedad, es la forma de mantenerse en ella, lo cual se lograba, con la publicidad que se obtenía a través de la figura que se puede asimilar en su aspecto más remoto, a la actual inmatriculación; se trata de la Intabulación Romana, que consistía en colocar un pasquín en una finca o en lugar próximo a ella, como señal de que había sido vendida o de que estaba bajo hipoteca. Este es el único antecedente de que se tiene cuenta, sobre primeras inscripciones de propiedad en el Derecho Romano.

2.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA INMATRICULACION EN EL DERECHO ESPAÑOL.

La inmatriculación en el Derecho Hipotecario español, está constituida por la inscripción de dominio que se practica en el Registro de la Propiedad con relación a una finca que ingresa por primera vez en el mismo. Es como el acta de nacimiento de la finca en la vida registral.

La palabra "inmatriculación", carece propiamente de historia en España, por lo reciente de su empleo. Los autores de Derecho Hipotecario español la introdujeron no hace muchos años, tomándola de la doctrina germánica. En Alemania se dice: In die Matrikel eintragen, esto es, "registrar en la matrícula".

En el Anteproyecto de la Ley Hipotecaria Española que formó don José M. Porlés y que sirvió de base a la Comisión redactora del proyecto definitivo de la Ley Hipotecaria de 1944, ya se utilizaba la palabra inmatriculación como equivalente a "primera inscripción", haciendo también uso del vocablo desmatriculación, para designar el concepto inverso, o sea, la salida de la finca del régimen registral por pérdida de alguna de las condiciones esenciales para estar sometida el mismo.

Finalmente, el término inmatriculación, sin haber tenido todavía entrada oficial en el léxico español, ha logrado, no obstante, penetrar en los textos del Derecho Positivo Español, siendo acogido por primera vez en la Orden ministerial de 1º de julio de 1943, dictada sobre inscripciones en los Registros de la Propiedad destruidos por la guerra, y, posteriormente, lo empleó la Ley de Reforma Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944, quedando definitivamente incorporado al sistema hipotecario español por la Ley refundida de 8 de febrero de 1946 y el Reglamento para la ejecución de la misma de 14 de febrero de 1947.

Ahora bien, en cuanto al concepto de la inmatriculación con la significación de "primera inscripción" en el Registro, su historia arranca en España de la primitiva Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1861.

En esta ley se establecieron dos medios de inmatriculación, sin emplear, por supuesto, esta denominación. Tales medios fueron: el llamado título auténtico, que se deducía del texto del artículo 20, en relación con el de los artículos 389 y 390 de la ley, había de ser anterior al 1º de enero de 1863, y la titulación supletoria constituida por las informaciones posesorias. Además las fincas que habían sido objeto de inscripción dominical en los libros de las antiguas Contadurías de Hipotecas y que conservaban su validez, había que considerarlas inmatriculadas para los efectos del nuevo Registro, cuyos libros se formarían con los asientos de los antiguos, que podían ser trasladados a los mismos.

El medio inmatriculador del título público o auténtico (el del párrafo tercero del artículo 20, en el que se ha mantenido durante más de ochenta años ligado al régimen de la previa inscripción o tracto sucesivo) ha sido objeto de reiteradas modificaciones, en cuanto a la fecha tope del documento, en las Leyes de 1909, 1922 y 1932, que fijaron, respectivamente, la fecha del 1º de enero de cada uno de esos años. La Ley de 1934 cambió de orientación y la exigencia de la fecha límite fue sustituida por la publicación de edictos. En la Ley de 1944 se mantiene, con ligeras variantes, el mismo régimen de 1934, pero con la novedad de extraer del artículo 20 lo relativo a este medio inmatriculador para llevarlo al artículo 352, comprendido en el Título XIII de la Ley, denominado "De la concordancia entre el Registro y la realidad", que hoy es en la referida de 1946 el Título VI, con el mismo epígrafe y el adjetivo de "jurídica" que se le añade al final, y constituyendo en él, el texto de dicho artículo 352 los artículos 199, 205 y 207, éste en cuanto a la suspensión de

efectos de la inscripción inmatriculadora. A pesar de que se le separa del artículo 20, sigue exceptuándosele expresamente de la previa inscripción, propia del tracto sucesivo, no obstante que, como medio inmatriculador y, por tanto, de primera inscripción, ha de estar necesariamente excluido, por definición, de la inscripción previa.

En cuanto a los medios supletorios de inmatriculación, al lado de las informaciones posesorias admitidas por la primitiva Ley de 1861, estableció la de 1869 el expediente de dominio, que ha perdurado a través de todas las reformas posteriores, manteniéndose incluso en la última de 1944. Lo mismo sucedió con las informaciones posesorias, si bien la Ley de 1909 las suprimió como medio de reanudación del tracto registral y la Ley de 1944 las acabó de suprimir como medio inmatriculador, por estimar que la posesión es un hecho y, como tal, no puede entrar en el Registro, al que sólo tienen acceso los derechos reales. Por la misma razón han quedado excluidas del mismo, las resoluciones definitivas dictadas en los interdictos de adquirir, retener o recobrar la posesión que fueron admitidas por el número 1 del artículo 17 del Reglamento Hipotecario del 6 de agosto de 1915, y las certificaciones posesorias de bienes del Estado y Corporaciones civiles y eclesiásticas, admitidas también por los artículos 26 y siguientes de dicho reglamento.

Además, por el artículo 16 del indicado Reglamento Hipotecario, se admitieron como medios de inmatriculación las resoluciones judiciales recaídas en materia de bienes de Capellanías colativas familiares extinguidas, y se declararon inscribibles las dictadas sobre el mejor derecho de la conmutación de las existentes, siendo luego éstas últimas objeto del Reglamento Hipotecario de 17 de abril del 1925; por el artículo 204 del Estatuto de Recaudación de 18 de diciembre de 1928, lo fueron las certificaciones expedidas por los tesoreros o administradores de Hacienda

de bienes inmuebles adjudicados al Estado por débitos de contribuciones; y por la doctrina de la Dirección General de los Registros (Resoluciones de 9 de julio de 1863, 10 de abril de 1894, 31 de octubre de 1896, 26 de mayo de 1902, 20 de julio de 1922 y otras), los títulos de las concesiones administrativas, objeto asimismo del artículo 43 del Reglamento Hipotecario de 1915, y las resoluciones judiciales firmes y declarando la propiedad de bienes inmuebles y derechos reales.

Por el artículo 13 de la Ley de 15 de agosto de 1873 se admitieron igualmente los títulos que hubieran estado inscritos en un Registro destruido y que, sin haber sido reinscritos dentro del período de reconstitución, se presenten después a inscripción respecto de finca que no estuviera nuevamente inscrita. Con referencia al mismo supuesto, se dictaron posteriormente la Ley de 5 de julio de 1938 y la Orden ministerial de 1º de julio de 1934.

En la última reforma de 1944 se estableció además, siendo recogida en el texto definitivo de 1946, la inmatriculación mediante certificación de dominio, expedida por funcionario competente, respecto a los bienes del Estado, la Provincia y el Municipio y de las Corporaciones de Derecho Público, Servicios Organizados y de la Iglesia Católica.

Y en el Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, se instaura como medio inmatriculador el título privado de adquisición, incorporado al acta de notoriedad si de ésta resultan cumplidas las reglas tercera y cuarta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, y la finca se halla catastrada o amillarada a nombre del titular. Expresamente recoge el reglamento citado, aparte de los tres medios inmatriculadores establecidos en el artículo 199 de la Ley, el de los títulos de las concesiones administrativas (artículos 31, 60, 67 y 69) y el de las resoluciones judiciales en materia de bienes de Capellanías colativotfamiliares (artículo 11),

estableciendo, por último, el del acta notarial sobre aprovechamiento de aguas públicas adquiridas por prescripción (artículo 70).

3.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA INMATRICULACION EN EL DERECHO MEXICANO.

A) ANTECEDENTES DE LA INMATRICULACION EN LA EPOCA PRECOLONIAL.

En cuanto al sistema de la tenencia de la tierra en el México antiguo, existen una serie de distintos tipos de tierra definidos cada uno, en referencia a diversos estamentos, rangos sociales o instituciones, cada uno de los cuales está en posesión de la tierra. Es decir, que antes de poder describir la tenencia de la tierra hay que decir algo de la estructura sociopolítica, porque lo fundamental en el régimen de la tierra en el México antiguo es que para cada una de las instituciones fundamentales o para cada uno de los estamentos y rangos había distintos tipos de tierras ocupadas por esas instituciones o individuos.

Los pipiltin ocuparon los principales puestos de la organización social, ya sea en la administración civil, en el ejército o en el sacerdocio; asimismo se localizaba primordialmente en ellos la posibilidad de acceder a la propiedad privada de la tierra y de artículos especiales, y no sólo estaban exentos del pago de tributos y del trabajo agrícola (como rutina obligada, por supuesto), sino que podían llegar a ser tributados y disfrutar del servicio de otra gente.

Desde el punto de vista conceptual y religioso, macehualli es aquel que reconoce su origen en Dios, que hace penitencia, que se eleva a Dios; así entonces, macehualtin son todos, sean del estrato y del lugar que sean. Pero desde el punto de vista social y económico, el hecho es distinto: todos los que no son pipiltin, son macehualtin.

El pueblo azteca, como sabemos, lo formaban tres tribus que

se establecieron en el ahora Valle de México y que fueron la de los Aztecas propiamente dichos, la de los Tepanecas, y la de los Texcucanos. Estos tres pueblos, sitios tan cerca los unos de los otros, que sus territorios se confundían en uno solo, a la vez que ligados por las estrechas relaciones políticas que tenían dieron origen a una triple alianza que tenía por objeto defenderse y atacar a su vez, a los demás pueblos vecinos, y como consecuencia de esta mutua ayuda que se impartían entre sí estos tres pueblos, dió como resultado, no sólo que conservaran su independencia, sino que extendieron sus dominios en una forma única, de acuerdo con el grado de adelanto en que estos pueblos se encontraban; y es más, que opusieran una seria resistencia a los conquistadores, dificultándoseles, con este motivo, su tarea, que, de otra suerte, hubiera sido bien fácil.

La organización política de estos pueblos fue la monarquía absoluta, es decir, el Rey era la autoridad suprema; era dueño de vidas y haciendas y el propietario de todo el territorio que estaba sujeto a sus armas. Rodeándolo se encontraban, en primer término, los sacerdotes, que eran los representantes del Poder Divino y que pertenecían a la nobleza. En el mismo plano se encontraban los guerreros de alta jerarquía y nobles. En segundo término se encontraba la nobleza en general, que estaba constituida por personas de abolengo, como por ejemplo los parientes del Emperador.

Como consecuencia de esta monarquía absoluta, los aztecas no tuvieron de la propiedad individual el amplio concepto que de él tuvieron los romanos, o sea, el triple atributo de la propiedad: usar, disfrutar y abusar de ella; atributos que sólo correspondían al monarca; y en efecto, vemos que el monarca podía disfrutar de sus propiedades sin limitación alguna, pues podía transmitir las por donación, en todo o en parte, enajenarlas, pero con la particularidad de que siempre al donarlas, les imponía alguna

condición.

Todos los informes sobre la tenencia de la tierra indican que existían, como dije, distintos tipos de tierras asignadas para el uso de los varios estamentos sociales. De hecho, cada uno se define según la entidad a quien se le concedía y la función social que el goce de esa tierra comportaba.

La misma terminología náhuatl que usa de formas descriptivas define claramente la situación: el rey tenía las "tierras reales" (tlatocamilli); los señores, las "casas señoriales" (teccalli) o tierras de palacio ("tecpantlalli"); los nobles, las "tierras de los nobles" (pillalli); los macehuales de los pueblos, las "tierras del pueblo" (altepetlalli); y cada barrio en particular, las "tierras del barrio" (calpullalli). Otras tierras productoras de tributos, se conocían según el uso a que se destinaban esos tributos. De este modo había tierras para la guerra (milchimalli, literalmente "rodela de sementeras") y "tierras de los templos" (teopantlalli).

Se advierten en el territorio mexica estas divisiones y modos de posesión y uso de la tierra:

I.- Tierras administradas por el Estado. Son propiamente las altepetlalli, o altepemilli, es decir, las tierras o sementeras de la ciudad. De ellas se distinguen las siguientes modalidades:

a).- Teopantlalli, o tierras de los templos. Eran destinadas a sufragar los gastos de manutención del cuerpo sacerdotal, los de reparación y conservación de los templos y los de las celebraciones religiosas. Según parece, estas tierras eran de magnífica calidad y de sorprendente extensión.

b).- Tlatocatlalli o tlatocamilli, es decir, tierras o sementeras del señorío; llamadas también Itónal in tlácatl, o tierras del destino del señor. Eran arrendadas para sufragar los

gastos de palacio, que incluían, entre otros, el dar de comer a los huéspedes, a los pobres y a los principales. Estaban asignadas a los tlatoque, o gobernantes, en cuanto tales, de tal manera que a cualquier individuo, aunque fuese el tlatoani, o señor supremo, le estaba vedado disponer de ellas a no ser que pagase el arriendo correspondiente. Eran tierras que el común de la población tenía la obligación de cultivar para producir bienes destinados al tlatoani.

c).- Tecpantlalli o tecalli. Eran tierras que tenían los señores de la categoría de teuctli (plural teteuctin), o sea los jefes de lo que se llamaba un teccalli, casa señorial. En estas casas había, bajo el teuctli, un grupo de parientes suyos que eran los nobles o pipiltin de esa casa; había además macehuales adscritos a la casa. El teuctli, como jefe de ella, ejercía la autoridad sobre las tierras y labriegos que dominaba; por otra parte participaba en la organización política del señorío en su totalidad. Se parte, como en el caso del tlatoani, de cierta categoría sociopolítica -los teteuctin con sus cargos en el gobierno- y se puede decir que para hacer posible que desempeñaran sus obligaciones se les daban ciertas tierras que los mantenían a ellos y a sus dependientes. Sus frutos eran aprovechados para el sostenimiento de los servidores del palacio, los tecpanpouhque o tecpantlaca. Al igual que las tlatocatlalli, los derechos a estas tierras pasaban a los sucesores del cargo; pero siendo éste también hereditario, aparentaban ser propiedad de los cortesanos. Sin embargo, no había tal, puesto que no podían cederlas a su arbitrio ni tampoco se excluía la posibilidad de perder sus derechos.

d).- Tierra de los jueces o tecuhtlatoque. Eran las señaladas por el tlatoani como pago a los servicios de estos dignatarios. La asignación se hacía con respecto al cargo, y su labor con base en el arrendamiento.

e).- Milchimalli y cacalomilli. Eran las tierras señaladas para cubrir el avituallamiento durante las guerras. La única

diferencia entre ambas consistía en que con los frutos de la primera se hacía tlaxcaltotopochtli o tortillas de maíz tostadas, y con los de la segunda, grano tostado con el que se preparaban ciertos atoles.

f).- Yaotlalli, o tierras del enemigo. Eran las ganadas por guerra y por lo tanto el botín para México y sus aliados. Después de efectuarse su delimitación, pasaban a tomar las formas de posesión y aprovechamiento ya descritas.

II.- Tierras de propiedad comunal. Los Altepetlalli o Calpullalli, tierras de pueblos y barrios que ocupaban las comunidades de campesinos. Estos vivían en barrios o calpulli que tenían tierras para el uso de sus miembros, quienes recibían parcelas de uso familiar por las cuales tenían la obligación de dar servicios personales y pagar tributos, también aquí puede decirse que había todo un estamento que comprendía a los productores, a quienes se les daba tierra para que se mantuvieran y pudieran contribuir los excedentes destinados a los miembros del grupo dominante, es decir, a los tres rangos de tlatonani, teuctli y pilli. Así pues, calpullalli era el nombre de las tierras poseídas comunalmente por los integrantes de cada calpulli. En ellas, aparte de las cultivadas en forma comunal para el pago de tributos, estaban las entregadas en usufructo a cada uno de los miembros del calpulli. La condición para disfrutar de este derecho era precisamente pertenecer al calpulli; siendo así, un individuo y su familia podían tenerla de por vida, con las restricciones de no poder enajenarla ni dejar de labrarla durante un período máximo de tres años, ya que de lo contrario la perdían. Y lo mismo acontecía si la persona se iba a vivir a otro calpulli. Si un calpulli contaba con tierras vacantes -como las de los agricultores renuentes o de los emigrados a otro-, las podía ofrecer en arrendamiento a otra persona, con la condición de que sus frutos se dedicaran a cubrir las necesidades de aquél.

III.- La forma de posesión de la tierra en torno a la que más se ha controvertido es la tradicionalmente considerada como de propiedad privada. Las tierras sobre las que se ha aplicado esta categoría, son las siguientes:

a).- Pillalli, tierra de los pipiltin o nobles. El rango social de los nobles o pipiltin (singular pilli), eran miembros de una u otra casa señorial, descendientes de un teuctli de ella y les correspondía otro tipo de tierra, la pillalli, asignada a ellos por el teuctli de quien dependían. Los nobles que gozaban de estas tierras tenían la obligación de servir; unos eran militares, otros embajadores, otros calpixque (mayordomos colectores de tributos), etcétera. Es decir que también en este caso se parte de una categoría social de individuos con obligación de participar en la organización política, y la tierra que se les daba les permitía dedicarse de lleno a esas actividades. El tipo de posesión para estas tierras parece haber tenido dos modalidades: 1) Era propio de los miembros de la antigua nobleza transmitir a su descendencia los derechos a estas tierras. 2) A los individuos no nobles, por su valor y hazañas en la guerra, el tlatoani podía encumbrarlos y al mismo tiempo otorgarles tierra de donde se sustentasen. En ambos casos se advierte que la tenencia se fundaba en el alto status de las personas, ya fuese antiguo y recién adquirido. Para la primera modalidad existe el siguiente término preciso.

b).- Tecpillalli, tierra de los tecpiltin o individuos de ilustre cepa. Los derechos a estas tierras los poseían los pipiltin merced a una muy lejana ascendencia.

Ambos poseedores -los nobles y los encumbrados por hazañas- podían enajenar las tierras a su arbitrio, salvo el único impedimento de hacerlo a los macehualtin, es decir, a la gente común del pueblo. Por lo tanto el carácter individual de la propiedad resultaba en cierta manera restringido. En caso de contravenir la norma dicha de enajenación, las tierras tornaban a su legítimo propietario, el Estado, a través de su máximo representante, el huey tlatoani, para que éste las adjudicara en el momento oportuno a quien fuera necesario.

efectuá automáticamente la asignación de tierras a cada nueva generación sin que tengan que revertir al soberano para una nueva concesión.

Varias fuentes hablan de ventas de tierras y se pueden documentar casos concretos, pero estas ventas tenían importancia secundaria en relación al mecanismo administrativo de asignar y transferir tierras. Las ventas de tierras tenían un aimportancia limitada por el número reducido de transacciones y porque éstas tenían lugar dentro del marco impuesto por límites locales y estamentales, y parece ser que requerían la aprobación de las autoridades. Las tierras se vendían entre los nobles o entre los labradores de los pueblos y barrios, es decir, dentro de una misma población y dentro del estamento. En cuanto a los macehuales, no podían enajenar tierras por venta ni trueque ni de otra manera "sin expresa licencia y mandado del señor" y sin que el tequitlato o mandón que llevaba la matrícula de tierras y gentes del barrio se asegurase de que el nuevo poseedor pagaría el tributo correspondiente. Datos de la época colonial temprana informan de un tipo de tierra llamada tlalcohualli o milcohualli, "tierra comprada", que parece estar en contraste con las tierras patrimoniales o heredadas. Es necesario estudiar todos estos casos a fondo para determinar si se trata de la venta de tierras pillalli o si son otro tipo de tierras más libremente enajenables. Preciso es notar también que en náhuatl la distinción entre comprar y arrendar no es clara. También hay que preguntarse si habría distintas reglas para casas y solares urbanos y para terrenos de cultivo. Buena parte de los datos concretos sobre compraventas de tierras y solares son de fechas posteriores a la conquista, cuando ya se iniciaba la transformación colonial del régimen de propiedad.

Las compraventas de tierras -sea cual fuere su naturaleza precisa- se hallaban enmarcadas en la distribución política de la tierra. Las "tierras compradas" son una categoría residual y no se

Con lo dicho podría concluirse la afirmación de la inexistencia de la propiedad privada territorial entre los antiguos mexicanos, ya que la propiedad recaía únicamente en dos entidades: el calpulli y el Estado. En las tierras del primero, sus integrantes las trabajaban para su provecho y para las finalidades de su propia comunidad; en tanto que en las del segundo, el tlatoani, como cabeza del Estado y siguiendo las normas vigentes, adjudicaba sus derechos a los templos, al palacio, al ejército y a sí mismo.

Todo lo que sabemos acerca de la manera en que las tierras se adquirían, se perdían o cambiaban de la posesión de una persona a la de otra, indica que fundamentalmente eran decisiones políticas y administrativas las que lo hacían. Según las tradiciones históricas de cualquier región, cuando llegaba un grupo de gente tomaba posesión de tierras deshabitadas o se poderaba de ellas por conquista, expulsando o sojuzgando a pobladores anteriores. En otros casos un grupo inmigrante obtenía tierra como donación de la soberanía local a la que se incorporaba. El rey también daba tierras a sus servidores y a guerreros distinguidos como premio a sus hazañas, y que se las quitaba a los delincuentes como castigo. En las alianzas matrimoniales entre distintos señoríos una princesa podía llevar tierras como dote en casamiento, y esto era parte de la alianza, no únicamente matrimonial sino también política y económica entre los señoríos.

Los distintos tipos de tierra ocupados por individuos -desde las del rey a las de los macehuales- se transmitían de generación a generación por herencia, sujeta a la aprobación de la autoridad superior y al mantenimiento de las obligaciones para el gozo de la tierra. No se puede pensar por lo tanto, que la transmisión hereditaria militara contra el control político de la tenencia de la tierra. Un régimen de plena propiedad privada incluye el derecho de libre disposición testamentaria. La herencia según normas reglamentadas es un límite a la propiedad plena, que

efectúa automáticamente la asignación de tierras a cada nueva generación sin que tengan que revertir al soberano para una nueva concesión.

Varias fuentes hablan de ventas de tierras y se pueden documentar casos concretos, pero estas ventas tenían importancia secundaria en relación al mecanismo administrativo de asignar y transferir tierras. Las ventas de tierras tenían un aimportancia limitada por el número reducido de transacciones y porque éstas tenían lugar dentro del marco impuesto por límites locales y estamentales, y parece ser que requerían la aprobación de las autoridades. Las tierras se vendían entre los nobles o entre los labradores de los pueblos y barrios, es decir, dentro de una misma población y dentro del estamento. En cuanto a los macehuales, no podían enajenar tierras por venta ni trueque ni de otra manera "sin expresa licencia y mandado del señor" y sin que el tequitlato o mandón que llevaba la matrícula de tierras y gentes del barrio se asegurase de que el nuevo poseedor pagaría el tributo correspondiente. Datos de la época colonial temprana informan de un tipo de tierra llamada tlalcohualli o milcohualli, "tierra comprada", que parece estar en contraste con las tierras patrimoniales o heredadas. Es necesario estudiar todos estos casos a fondo para determinar si se trata de la venta de tierras pillalli o si son otro tipo de tierras más libremente enajenables. Preciso es notar también que en náhuatl la distinción entre comprar y arrendar no es clara. También hay que preguntarse si habría distintas reglas para casas y solares urbanos y para terrenos de cultivo. Buena parte de los datos concretos sobre compraventas de tierras y solares son de fechas posteriores a la conquista, cuando ya se iniciaba la transformación colonial del régimen de propiedad.

Las compraventas de tierras -sea cual fuere su naturaleza precisa- se hallaban enmarcadas en la distribución política de la tierra. Las "tierras compradas" son una categoría residual y no se

puede pensar que los terrenos se movilizaran libremente como mercancías. Más que un factor desintegrador del orden social, las ventas de tierras dentro de los límites establecidos pueden haber sido una manera de ajustar las existencias de tierras a las variaciones de población, tamaño de las familias y alteraciones en el equilibrio de poder, causados por los cambios demográficos y las luchas políticas. Es necesario insistir que no todo intercambio en el que se dan bienes por dinero (o cuasidinerero) es necesariamente un acto de libre compraventa.

En conclusión, el régimen de la tierra demuestra que dominaba la distribución políticamente determinada de este medio fundamental de producción. A cada estamento, a cada institución y puesto público, correspondía un tipo especial de tierras destinadas a sostener a sus poseedores en el ejercicio de las funciones de ellos requeridas en la organización política. El dominio político de la distribución de la tierra era lo suficientemente firme como para permitir que herencia y ventas, con los límites apuntados, efectuaran cambios y reajustes dentro del marco políticamente definido.

Así pues, puede decirse que no existía propiedad privada correspondiente al indígena, sólo una precaria posesión de la tierra.

Afirman algunos historiadores que la propiedad se identificaba para efectos del conocimiento público de la misma, mediante planos de diversos colores, en que se pintaba con púrpura los bienes de los más distinguidos; con grana los bienes de los nobles; y con amarillo las propiedades de los plebeyos. Entre los aztecas, estas formas tan rudimentarias de identificación y clasificación de la propiedad, se deben a que apenas si puede decirse que existía ésta en forma privada; por lo que sólo representan una referencia remota e histórica del concepto de propiedad concebido en la actualidad.

B) ANTECEDENTES DE LA INMATRICULACION EN LA EPOCA COLONIAL.

Los españoles, al conquistar nuestro país, se encontraron con que el dominio que ejercían los indígenas sobre el territorio que habitaban, guardaban una relación precisa con el estado de éstos, pues es bien sabido que encontraron tribus sedentarias pero movibles, las que carecían absolutamente de toda noción de propiedad territorial; otros pueblos con noción de ocupación, pero no con el de posesión; otros con la noción de posesión, pero no con la de propiedad, y otros, como el azteca, con la de propiedad, si es que así le podemos llamar, pero con las limitaciones que dejamos apuntadas anteriormente.

Podemos decir, pues, que el verdadero concepto de la propiedad nace, en México, con la conquista, y es más, podemos afirmar que tuvo su origen en la famosa Bula de Alejandro VI, conocida con el nombre de "Noverint Universi", que fue la disposición legal de la que más tarde se dedujo la legitimidad de las conquistas, pues de ésta se derivaron los derechos patrimoniales de los Reyes de España y estos derechos, a su vez, fueron el punto de partida de los cuales se desprendió toda la organización jurídica de las colonias, entre las cuales encontramos los derechos de propiedad territorial; y, cuando menos en teoría, todo derecho a las tierras americanas, tenía que deducirse de los mencionados derechos patrimoniales de los reyes españoles. Se ve, que el origen de la propiedad en México, jurídicamente hablando, así como en todas las colonias españolas, lo fue la mencionada Bula, porque como sabemos hubo muchas apropiaciones de las cuales, los reyes de España, ni siquiera tuvieron conocimiento. Ahora bien, a esta Bula podríamos llamarla fuente general del derecho de propiedad, y como fuentes particulares tenemos la Merced, la posesión, comenzada antes o a raíz de la conquista, la ocupación definida de los indígenas incorporados, y la ocupación precaria de los dispersos.

Además, debemos agregar que la corriente de los españoles que venían de la Nueva España, todos traían la idea de enriquecimiento y de dominación, y como únicos recursos, su persona y su ambición, ante todo procuraban enriquecerse, tomando como medio la minería o el comercio, y una vez logrado, procuraban adquirir tierras, con objeto de cimentar su riqueza, a la vez que vincularla con la nueva patria que habían adquirido, valiéndose para esta adquisición de todos los medios posibles, ya fuera ocupando las tierras vacías o llegando hasta el despojo de las que pertenecían a los indígenas, creando, de este modo, una nueva fuente de adquirir la propiedad.

Como otra de las fuentes de la propiedad, tenemos las composiciones que tuvieron por origen la imprecisión de los linderos de los predios, tanto individuales como comunales; imprecisión que se debió a los despojos de que eran víctimas los indígenas, al mal reparto de la propiedad y a los escasos conocimientos que tenían los peritos encargados de delimitarla, así como a lo dilatado y escabroso del terreno.

Para remediar dicho mal, el gobierno español se vió precisado a crear el sistema de las corporaciones que no eran otra cosa que comisiones encargadas de fijar perfectamente los límites de cada propiedad; pero como dichas comisiones se encontraban con los mismos problemas, resultaba que dejaban a éstas tan mal delimitadas como lo estaban antes, nada más que a causa de la indecisión de los límites entre las propiedades existentes, o bien había huecos que se ocupaban desde luego, o bien se extendían dichos linderos al capricho, creando así una nueva propiedad.

Molina Enriquez nos dice que la propiedad en México estaba dividida en propiedad no titulada conforme al sistema de titulación escrita y en propiedad titulada conforme al mismo sistema, implantado por la dominación española.⁶³

⁶³ Molina, citado por LOZADA DEL RIO RUBEN, *La Evolución de la Propiedad en México*, pág. 26.

Dentro de la primera división, encontramos la propiedad comunal indígena, comprendiendo también ésta, los terrenos ocupados precaria o accidentalmente por tribus esencialmente nómadas, y los ocupados también por tribus indígenas que tenían la posesión plena pero sin títulos de propiedad. Dentro de la segunda división encontramos toda aquella propiedad adquirida por Merced, que fue la que primordialmente se tituló, asimismo, como la adquirida por composición.

Para hacer la anterior división se tuvo en cuenta, como principal punto de partida, la tenencia o carencia de título conforme al sistema implantado por el gobierno de la Colonia.

La Corona Española se preocupó por proteger las formas comunales de la propiedad, procurando adaptarlas al sistema español de tenencia, conformando un aparato legal que funcionó hasta fines de la Colonia con relativa eficacia en lo que se refiere a la propiedad de los pueblos, no así a la propiedad de la nobleza (tecpillalli y pillalli), que fue afectada seriamente pasando poco a poco a manos de los españoles.

Al encontrarse la Corona con una economía premonetaria, como la mesoamericana, y al sobrevenir el agotamiento de la riqueza móvil, quedó obligada al repartimiento de la riqueza inmóvil; aceptó el reparto de concesiones de tipo feudal, estableciéndose en Nueva España una estructura de corte señorial. No había más remedio, ya que era necesario convertir al conquistador en colono e interesarlo en el cuidado de la tierra y el aseguramiento de su real anexión a la metrópoli. Cuando el reparto de la riqueza inmóvil se realizó, se estabilizó la Colonia y el sistema de repartimiento se convirtió en el núcleo y la estructura básica de la economía y de la sociedad de los primeros tiempos novohispanos.

La forma de posesión era un acto que se celebraba al hacerse una exploración y al iniciarse una conquista, para representar la ocupación que de aquel territorio hacía la Corona de Castilla. Esta ceremonia tenía que efectuarse ante testigos y dejar constancia escrita de ella el escribano que acompañaba a la expedición.

Los pueblos de indios tenían un régimen comunal para el aprovechamiento de la tierra. Veían en ésta un medio para satisfacer sus necesidades económicas y sociales. Producían para su propia subsistencia así como para mantener a las autoridades y grupos dominantes, dentro o fuera de los pueblos. A ellos les tributaban en especie, con bienes de consumo, artículos de lujo, cuando el pueblo era productor de mantas u otros productos similares. Este régimen comunitario llamó la atención de los misioneros y de él se valdrían para organizar las comunidades que consideraron más adecuadas al espíritu del cristianismo primitivo, pues en el afán de lucro y ambición de riquezas veían el obstáculo para una verdadera vida cristiana.

La comunidad indígena favoreció el asentamiento de los encomenderos y el cobro de tributos para el rey de España. Cada pueblo, como unidad económica bien localizada, fue obligado a soportar las cargas de bienes y servicios para los españoles. Destruídas las unidades políticas de la época prehispánica, los pueblos se mantuvieron como unidades económicas y sociales en el marco de la organización política de Nueva España.

No ocurriría lo mismo con los españoles que veían en la tierra un medio de enriquecimiento y de adquisición del poder. De ahí su afán por apropiarse de grandes extensiones. Al principio, las mercedes de tierras se dieron en lugares no ocupados por los indígenas. Pronto deberían surgir los conflictos entre los terratenientes españoles y los pueblos, pues los favorecidos por tales mercedes pretendieron ocupar las tierras labradas por los

indígenas para extender en ellas sus cultivos y ganados, reproducidos en el Nuevo Mundo con asombrosa rapidez.

A los conquistadores se les dio la tierra como recompensa de los servicios que habían prestado, peonías para los soldados de a pie y caballerías para los de a caballo. Se consideraba justo el retribuir equitativamente a los que habían colaborado en la conquista y pacificación de la tierra. Pero como los hechos de méritos y servicios fueron eclipsados por el valor de las empresas económicas y por el establecimiento de colonos laboriosos, las unidades para otorgar la tierra se hicieron, hacia 1550, atendiendo al destino económico que se les asignaba.

Españoles y criollos mostrarían muy pronto su fuerza expansiva: invadieron las tierras de las comunidades indígenas, se adueñaron de aquellas, ya desocupadas por el empobrecimiento de la población indígena, y lograron posesionarse, mediante negociaciones o invasiones violentas, de muchas otras. Testimonio abundantes de quejas y pleitos sobre tierras y aguas nos ponen sobre aviso de lo arbitraria que fue la ocupación del suelo en la región central de Nueva España y de cómo este hecho se habría de repetir en apartados lugares.

La política de las autoridades favoreció la defensa de las tierras de las comunidades indígenas. Estas supieron aprovecharla acudiendo constantemente ante el Virrey para pedir el amparo de sus tierras y para que no se dieran mercedes de estancias de ganado cerca de los pueblos, pues los animales perjudicaban sus cultivos.

El virrey enviaba visitantes frecuentemente para convenirse de que las estancias estuvieran a una distancia no menor de legua y media de los pueblos de indios, que se veían "cercados y estrechados" por las propiedades de españoles y criollos. Además

se concertaron de muy diversas maneras para defender sus tierras. Lo más corriente fue el "echar derramas", esto es, contribuciones extraordinarias para enviar representantes ante el Juzgado General de Indios de la Ciudad de México. El eterno pleito favoreció la cohesión social dentro de las comunidades, pero también los abusos de caciques y autoridades que aprovechaban las "derramas" para enriquecerse y pasar constantemente a la Ciudad de México como procuradores de sus pueblos, consumiendo el trabajo y los bienes del común en gastos y regalos a escribanos y funcionarios.

Los apuros financieros de la corona forzaron la legalización de las propiedades de tierra. Se exigió la confirmación y composición de los títulos de propiedad a cambio de un pago. Nacieron así inmensas propiedades que luego veríamos concentradas en la hacienda, unidad autosuficiente que se fue afirmando a los largo del siglo XVII como resultado de los reajustes en la propiedad, fusión de varias propiedades en una sola mano y cambios en el régimen de trabajo; reajustes que favorecieron la fijación de poblaciones dentro de los límites de las haciendas.

La forma en que los españoles fueron ocupando la tierra después de la conquista no se ajustó a regulaciones ni control efectivos; se trataba de apropiaciones de hecho, algunas veces en zonas que cultivaban y aprovechaban los indígenas; los despojos a los pueblos de indios se hicieron cada vez más frecuentes en los lugares más densamente poblados desde tiempos prehispánicos. En los apartados y menos poblados, desiertos en gran medida, el simple avance de los cultivos y, sobre todo, de los ganados, que se reproducían rápidamente al aprovechar pastos vírgenes, impusieron los "límites". A los españoles les llamaba la atención el rápido aumento de los ganados. Fue tan violento, que en un momento dado tuvieron que proceder a la matanza organizada y dirigida por las autoridades virreinales, que nombraban a los "jueces de matanza". En tales condiciones la tierra se usufructuaba desme-

didamente. Se poseía sin títulos; pocas eran las propiedades cuyos títulos correspondían a su extensión, pese a las muchas mercedes de tierras que se otorgaron y se extendieron en los años posteriores a la Conquista. Los terratenientes que primero se vieron obligados a limitar legalmente sus posesiones fueron aquellos que ocuparon terrenos en los lugares densamente poblados, pues pronto surgieron las protestas como consecuencia de los problemas de límites. Los indios, "cercados y estrechados" en sus pueblos por los ganados y los cultivos de los españoles, se hicieron "pleitistas y maliciosos";⁶⁴ entre demandas de protección y amparo en las tierras de la comunidad y procesos interminables, vivían los pueblos, gastando sus recursos, liquidando sus haberes y proveyendo a los principales y procuradores con dineros que obtenían a base de "derramas" o imposiciones extraordinarias que pesaban sobre el común de los naturales. Los propietarios españoles y criollos acusaban a los indios de maliciosos, de abusar de la protección que se les daba para defender sus tierras, pues extendían los límites más allá de lo que por derecho y por necesidad les pertenecía o debía pertenecerles. Una práctica común fue construir casas en las orillas o fuera de los pueblos, para que a partir de esas casas se consideraran las 1100 varas que correspondían como fundo legal al pueblo. Este hecho hizo que a finales del siglo XVII se determinara que la medida de las 1100 varas debería de hacerse a partir del centro del pueblo y no de su periferia. Por otra parte, a los propietarios de ganados españoles se obligó legalmente a cercar sus tierras, con objeto de impedir los daños en las sementeras de los indios.

Hacia 1580 y años posteriores, de 1600 en adelante, los ocupantes de la tierra se vieron obligados a componer (éste fue el término oficial que se usó) su situación frente a las autoridades; y al hacerlo se fueron convirtiendo en legítimos (no siempre

⁶⁴ LIRA ANRES Y MRO LUIS, *Historia General de México*, T. I, pág. 430.

legales) "señores de la tierra". El paso de la ocupación de hecho a la propiedad legal fue resultado de la política de la corona, pues, urgida de fondos, vio en la venta de las tierras que conforme a derecho le pertenecían, una entrada segura de recursos. La riqueza estaba entonces, se pensó, en la tierra baldía o malamente ocupada, por la que no se había pagado lo que se debía al rey como señor original de la tierra. Se ordenó entonces la confiscación de los terrenos poseídos sin título, y la venta de los desocupados. Las autoridades novohispanas no pudieron realizar lo que se les ordenaba; eran demasiado y demasiado grandes los intereses que se oponían a las medidas dictadas. Ante los hechos hubo necesidad de llegar a acuerdos con los poseedores. Estos pagaban para confirmar sus derechos, cuando había algún título que apoyaba lo que alegaban como suyo; componían pagando un derecho sobre lo indebidamente poseído. Así, las confirmaciones y las composiciones fueron un ingreso para el Real Fisco. Pero el hecho es que por la amenaza de perder lo ya titulado, en ocasiones, o simplemente poseído en otras, se trataba de legalizar una propiedad de la mayor extensión posible; se quería seguridad ante cualquier problema de límites. Estancias de ganado mayor, de ganado menor y caballerías para la agricultura se extendieron sobre títulos y se aseguraron sobre el terreno. La propiedad se fue consolidando primero en las regiones bastante pobladas; la seguridad en los títulos estimuló extensiones posteriores.

La hacienda, como propiedad territorial, fue la riqueza más prestigiada. En el siglo XVII la palabra hacienda, que significaba haber o riqueza personal en general, se fue aplicando para designar una propiedad territorial de importancia. La hacienda era el haber seguro, la tierra que podía exhibirse orgullosamente como propiedad de una familia. Pasó a ser la unidad económica por excelencia en Nueva España; se convirtió en unidad autosuficiente; atrajo población de pueblos de indios, y otra población dispersa se fue asentando también en las haciendas; mantuvo servicios

religiosos y aprovisionamiento seguro. Todo esto, en estrecha relación con los cambios importantes en el régimen del trabajo, favoreció el desarrollo y estabilidad de la hacienda en el centro y el norte de la Nueva España. Los dueños adquirieron una autoridad de hecho parecida a la de los señores tradicionales; es sabido que los grandes hacendados llegaron a tener, ya desde el siglo XVII, grupos de hombres armados y bien organizados para defender sus tierras y para imponer el orden dentro de la "jurisdicción" de la hacienda.

Como consecuencia de la fijación de la propiedad territorial y del poder de sus dueños, surgió esa clase de los "señores de la tierra", cuyas familias se fortalecían al unir a sus herederos, asegurando mayorazgos de importancia. Había un afán de acumulación de tierras, no tanto por su significado económico, sino por el prestigio y el poder, que servían para encubrir muchos remiendos económicos y legales de familias, cuyos bienes pasaban de prendas a embargos, como se advierte al seguir los documentos de los mayorazgos de la Nueva España.⁶⁵

Hubo ciertamente grandes propiedades territoriales organizadas como verdaderas empresas económicas. Destacan en primer lugar, las haciendas que pertenecían a la Compañía de Jesús.

Se había frustrado a fines del siglo XVI la permanencia de una casta de señores de hombres, con la desaparición de la encomienda, pero los nuevos "señores de la tierra", que habían "compuesto" sus títulos de propiedad, ya ahora inobjetables si estaban vinculados a la institución del mayorazgo, eran también señores en cierto sentido de sus peones acasillados. La hacienda, ya en manos de particulares, ya en manos de órdenes religiosas, dominaría por siglos el paisaje de la producción del país.

⁶⁵ LIRA ANDRES Y MRO ILLIS, ob. cit., pág. 433.

Los títulos primordiales son aquellos títulos escritos expedidos con el objeto de acreditar la propiedad o tenencia de la tierra. Son los que por primera vez se expiden para acreditar la propiedad de un predio, se encuentren registrados o no.

Ahora bien, dentro de la evolución que sufre la tenencia de la tierra encontramos diversos matices, de carácter jurídico, político, económico y sociológico, situaciones creadas por el mal repartimiento de la misma, por lo que se hizo y se hace necesario una revisión de los títulos expedidos por las diversas autoridades para acreditar o justificar a nombre de una persona el derecho que ostenta sobre un pedazo de tierra. El llevar a cabo una revisión de los Títulos Primordiales o sea de aquellos títulos que fueron expedidos por primera vez para justificar la propiedad; es para demostrar de una manera fehaciente la propiedad y continuidad de sus propietarios.

Entre la diversidad de títulos y denominaciones de los mismos encontramos los siguientes:

MERCEDES REALES.- Estas fueron concedidas en grandes extensiones a Hernán Cortés, quien a su vez concedió otras a sus oficiales y algunas a personas importantes. Dichas mercedes se estiman como remuneraciones por servicios prestados a la corona.

ENCOMIENDAS Y REPARTICIONES.- Eran porciones de tierras cedidas a los conquistadores con todo y habitantes para que fueran evangelizados los mismos.

BALDIOS.- Terrenos que no llegaron a repartir y que pertenecieron primero a la corona y finalmente a la Nación.

COMPOSICIONES.- Eran aquellas tierras sin título justo poseídas por personas que no pagaban una cantidad proporcional para mantenerlos con derecho. Eran los arreglos hechos por los particulares y la corona, con el objeto de regularizar sus títulos de propiedad, y con el objeto de revisar la titulación y regularizar la tenencia de la tierra, fueron nombrados los jueces

privativos con el fin de realizar las composiciones.

PROPIEDAD ECLESIASTICA.- Todas aquellas tierras que fueron entregadas al clero para su propio beneficio; y que acrecentó a través de multitud de abusos y formas.

LA VINCULACION.- Era un derecho social que llevaba consigo ciertos títulos y que unían la propiedad con la estirpe, por lo que la vinculación era más bien un derecho a transmitir la propiedad que un título de propiedad en sí mismo, pues para establecer la vinculación se necesitaba tener un título de propiedad.

EL MAYORAZGO.- Era el derecho de heredar al primogénito. Por lo que también era más bien un derecho que un título de propiedad; el cual tuvo gran importancia por ser el origen del latifundio.

PROPIEDAD COMUNAL.- Terrenos de uso común para determinado pueblo y fue otorgado a los indígenas.

FUNDO LEGAL.- Se llamó así a aquel terreno que era concedido por el virrey a un pueblo de indios para que vivieran, sembraran y levantaran sus casas sin limitaciones. El fundo legal se localizaba midiéndose distintas varas a partir del centro y hacia los cuatro puntos cardinales.

TERRENOS PROPIOS.- Cuando algún pueblo de indios era fundación nueva, tenía garantizada por disposición de la autoridad de la colonia un terreno cuyo producto se aplicaba a los gastos públicos. Eran cedidos a los ayuntamientos que los administraban o los arrendaban a los vecinos.

COMRAVENTA.- No cabe duda que en la época colonial debido a un mal control de la propiedad; muchas tierras llegaron a venderse ante los escribanos careciendo los vendedores no sólo de título escrito, sino de la causa generadora que los hacía propietarios, o poseedores de algún predio; pero que a través de esta venta surgía un título escrito de propiedad.

ADJUDICACIONES.- Títulos otorgados por las autoridades, de acuerdo con las facultades recibidas para tal efecto.

La Corona española instituyó los oficios de hipotecas. En Toledo, en el año de 1539, se ordenó que en cada pueblo, cabeza de jurisdicción, hubiera una persona encargada de un libro, en el que se inscribieran los censos e hipotecas de los bienes que se adquiriesen, con el fin de que los gravámenes no permanecieran ocultos.

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.

Los escribanos, anotadores y justicias receptores (quienes actuaban en defecto de aquéllos) tendrían un libro, o los que fueran 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 llevaran a cabo las anotaciones correspondientes, mismas que debían hacerse por años, facilitando de esa manera su consulta.

Para registrarse, el documento que debía presentarse sería el original; es decir, la primera copia otorgada por el escribano o juez receptor, hecha excepción de pérdida o extravío, caso en que se presentaría una copia. La anotación contendría los siguientes elementos: fecha del instrumento, nombre del escribano o juez receptor ante quien se había otorgado, calidad del contrato, nombres de los otorgantes y su vecindad. Si se trataba de una compraventa, hipoteca, fianza u otro gravamen, era necesario señalar los bienes raíces, con expresión de sus nombres, ubicación y linderos. Para esos efectos debían entenderse como bienes raíces los siguientes: casas, heredades y otros inherentes al suelo; censos, oficios y otros derechos perpetuos que admitieran gravamen o constituyeran hipotecas.

Los escribanos, anotadores y justicias receptoras quedarían obligados a llevar en un libro, o en varios separados, de cada uno de los pueblos de su distrito, para las inscripciones, de manera tal que se advirtiera, con claridad, el lugar de ubicación de los bienes raíces y de las hipotecas; asimismo, los asientos serían distribuidos por años, con el fin de que pudieran advertirse las cargas o gravámenes. Si los bienes estaban ubicados en distintos pueblos, distritos o partidos, en cada uno se registraría el instrumento en donde constara la hipoteca.

El hecho de no registrar en tiempo las escrituras e instrumentos públicos de hipotecas especiales y expresas sobre bienes raíces, no harían fe en juicio, ni fuera de él, para efectos de proseguir las hipotecas, ni tampoco para que se tuvieran como gravadas las fincas contenidas en el instrumento cuyo registro se había omitido.⁶⁶

Así pues, en México las instituciones españolas fueron trasplantadas íntegramente a la Nueva España; así vemos nacer ya en las postrimerías de la dominación española, en el año de 1778, los Oficios de Hipotecas, que tuvieron como finalidad, la de constatar las enajenaciones, cambios de propiedad, contrataciones y desmembramientos que sufriera la propiedad raíz; mediante Real Cédula de fecha 9 de mayo del citado año. La idea original de este ordenamiento, fue llevar el control de los gravámenes hipotecarios y cargas en general que afectaran a las fincas; a través de los llamados libros de oficio, que carecían de plenitud probatoria, pues más bien tenían un carácter privado; sin embargo su vigencia en México se extendió a través de un siglo; pues no fue sino hasta el año de 1870 en que se reemplazó por el nuevo Código Civil.

⁶⁶ COLIN SANCHEZ GUILLERO, *ob. cit.*, pág. 25.

C) ANTECEDENTES DE LA INMATRICULACION EN LA EPOCA INDEPENDIENTE.

Desde la dominación española hasta el año de 1856, las condiciones de la propiedad raíz, no habían variado sensiblemente; sólo los títulos de propiedad mercedada sufrieron una interrupción como consecuencia de la guerra de Independencia y algunas concesiones que se hicieron de los terrenos baldíos y de los llamados temporalidades que el gobierno federal retenía en su poder. Por lo demás, podemos afirmar que la propiedad conservaba su estado anterior.

Ese México nuevo, recientemente nacido a la vida de la libertad, no se constituyó sobre nuevas bases, sino que tuvo necesidad de calcar los moldes institucionales del coloniaje; pues aunque se rompieron definitivamente los vínculos políticos que le unían con España, heredó su organización jurídica, con las modificaciones consecuentes del hecho histórico que se consumaba. También siguieron rigiendo las leyes propias de la Colonia, como la Recopilación de Leyes de Indias. Pero la vieja legislación no sufrió modificaciones serias hasta que se operó el movimiento de la Reforma; entre tanto, el país continuó sujeto, a lo que, por lo que toca al Derecho Civil, se consideró representado fundamentalmente por las Partidas; éstas fueron la médula del Derecho privado primitivo de México independiente.

Posteriormente a nuestra independencia, los gobiernos siguieron preocupándose por titular terrenos, realengos, baldíos y por dictar leyes de colonización.

En los albores de la Independencia, por derecho de las cortes, de fecha 4 de enero de 1813, se ordenó que todos los terrenos baldíos de propios, excepto los ejidos necesarios y los pueblos, fueran reducidos a propiedad particular, ya que era una de las providencias que más imperiosamente reclaman el bien de los

pueblos, y establecía expresamente la prohibición de pasarlos por ningún título a manos muertas, establece además las bases y formas en que deban ser repartidas y tituladas.

En una forma más concreta encontramos la ley de 18 de abril de 1828 por la cual el gobierno independiente en uso de sus facultades, la Cámara de Diputados, hace una donación de terrenos. El C. Presidente de la República facultó a la Secretaría de Hacienda, para sacar a remate y extender títulos de propiedad de los bienes de las temporalidades de ex jesuitas.

Con fecha julio 2 de 1831 el Consejo de Gobierno a través de la Secretaría de Relaciones Exteriores legislando en materia de terrenos, comunicó al gobierno del Distrito Federal, la suspensión de venta de terrenos que no tuvieron dueño conocido. Posteriormente, el Reglamento de la Dirección de Colonización del año de 1846, crea la Junta de Hacienda para bienes pertenecientes al Distrito Federal y Estado de México.

En mayo de 1821 se dictaron las primeras reglas para el establecimiento de los oficios de hipotecas. Dichos registros de oficios, no tenían la característica que encierra actualmente el Registro Público de la Propiedad, que hacen prueba plena y surten todos sus efectos contra terceros.

Es de hacerse notar, que no sólo se practicaban en el Oficio de Hipotecas el registro de los gravámenes que reportaba una finca, sino que se llevaba un control ya de las escrituras y de otros gravámenes y no se menciona en ninguna de las disposiciones el que no pudiese registrarse las escrituras de compraventa.

No fue sino hasta la memorable fecha del 25 de junio de 1856 y siendo Presidente sustituto de la República el eminente político don Ignacio Comonfort, cuando la propiedad en México

sufre una transformación, en virtud de que se da la primera Ley tendente a la desamortización de los bienes pertenecientes a las corporaciones, tanto civiles como eclesiásticas; Ley inspirada únicamente en razones económicas. Consecuentemente a esta Ley, el 30 de julio del mismo año, se expide su reglamento.

Estas leyes tuvieron como principal fin, poner en circulación la propiedad amortizada por todas las Instituciones de duración perpetua o indefinida, en beneficio de las clases menesterosas. Las consecuencias fueron fatales, porque por una parte, teniendo estas leyes una forma tan deficiente, en relación con el movimiento inmenso y trascendental que iniciaron, no pudo hacerse dicha transformación, sino de un modo parcial, quedando en mucho burladas; por otra, en la parte en que fueron eficaces contra la Iglesia, que fue la Institución contra la cual se dictaron estas leyes, por ser ésta la que mayores bienes poseía, la desmortización se hizo en tales condiciones, que no benefició a la clase para la cual había sido establecida, sino que condujeron al país a la lucha armada, en la cual propugnaron, por un lado, las Instituciones Civiles y Eclesiásticas, para que no fueran desposeídas de sus bienes que justamente les pertenecían, ayudadas en parte por las clases que no habían sido beneficiadas con la Ley; y por el otro, el gobierno con la creencia de que dichas leyes eran la única solución a los problemas de economía y mala distribución de la propiedad existentes, como consecuencia de la amortización de las inmensas propiedades que estaban acaparadas por las instituciones mencionadas; problema que en gran parte se satisfizo, con las llamadas Leyes de Nacionalización.

Por medio de las Leyes de Desamortización se trató de convertir a los arrendatarios de los bienes de las corporaciones, en propietarios de esos bienes, teniendo la obligación de pagar una cantidad determinada al municipio y de hacer los gastos del contrato respectivo, quedándose a reconocer el precio de la

operación en hipoteca con interés y sin plazo fijo y sobre el bien que se adquiría; en el caso de que los arrendatarios no hicieran uso de sus derechos, estos pasaban a manos de denunciantes extraños.

Por lo que tocaba a los bienes no arrendados, se remataban en subasta pública, quedando a reconocer el comprador, sobre ellos, el precio del remate.

Pero los resultados de esta Ley fueron contraproducentes en la mayoría de los casos, pues siendo los arrendatarios gente que carecía de recursos suficientes para erogar, en un momento determinado, cierta cantidad de dinero para cubrir los gastos de escritura y la cuota asignada al Ayuntamiento, resultaba que, por lo general, abandonaban sus derechos, de los cuales se aprovechaban los de la clase acomodada, en su carácter de denunciantes extraños, que la misma Ley les confería, creando con este motivo, el mismo problema, nada más que con la diferencia que el acaparamiento de la propiedad ya no quedaba en manos de las corporaciones religiosas, sino que estuvo en poder de la clase conocida con el nombre de latifundista.

Habiéndose percatado el gobierno del licenciado Benito Juárez, con esa amplia visión de que el culto estadista estaba dotado, que el problema de la desamortización en México no había quedado resuelto, y siendo éste uno de los más serios obstáculos que imponía al desenvolvimiento económico del país, tomó las medidas que le parecieron más pertinentes para su eficaz y pronta resolución.

Las medidas tomadas para el efecto culminaron en la expedición de su tan discutida Ley de Nacionalización de los bienes del clero, expedida el 12 de julio de 1859, reafirmando de este modo la inmensa transformación que sufrió la propiedad

durante ese siglo, y ya iniciada años atrás por don Ignacio Comonfort.

Esta ley no fué otra cosa que la corrección juiciosa de la de Desamortización, puesto que llevando el mismo objeto de ésta, es decir, de quitar a la Iglesia sus bienes raíces, reducía su acción solamente al Clero. Esto produjo, como era natural, el efecto de que se abandonaran las leyes de Desamortización por las de Nacionalización, y ello originó las siguientes consecuencias:

Primera.- Que los indígenas propietarios comunales quedaran libres del peligro de nuevos despojos creado por las leyes de Desamortización.

Segunda.- Que la Iglesia perdió todos sus bienes con los que principalmente se sostenía.

Tercera.- Hizo entrar al patrimonio privado no solo la propiedad raíz, sino también los capitales impuestos por ellos.

Cuarta.- Pusieron en general, más al alcance de todos, los bienes de la Iglesia: los raíces, para que fueran adquiridos por cortos capitales; y los capitales impuestos, para que fueran adquiridos también como los bienes raíces y sus titulares, adquirieran inmuebles que habían pertenecido a la Iglesia.

Respecto a la forma que la referida Ley fijó para la nacionalización de dichos bienes, fue no como se creía, la expropiación, sino la reivindicación que cabía dentro de los moldes usuales del régimen de propiedad, confiriéndose el título relativo en escritura pública; pero como estos títulos los extendía siempre la Nación, en rebeldía de sus originales propietarios, pues éstos siempre escondían los suyos, dió origen a que la nacionalización constituyera una nueva fuente de la propiedad.

En resumen, la propiedad en México sufrió una enorme transformación con motivo de las Leyes de Reforma, pues constituida como estaba, en tres grupos, a raíz de la Independencia, y

que eran: la propiedad individual civil, la propiedad eclesiástica, la propiedad comunal indígena, pasó a estar constituida en propiedad individual civil, y en propiedad comunal indígena; representando ésta última, una pequeñísima parte que, con el transcurso de los años, desaparece como resultado del analfabetismo en que se encuentran nuestros aborígenes.

La propiedad individual civil, es la única que subsiste de la división legada por la dominación, después de las Leyes de Reforma, pero todavía con sus grandes vicios, pues esta clase de propiedad individual está constituida por el acaparamiento de grandes extensiones de terreno en manos de una veintena de particulares.

Un control de la tierra y de sus propietarios no se llevó, no obstante que el acaparamiento de las tierras estuvo en unas cuantas manos y que la Iglesia detentó la mayor parte de los bienes, tratando de hacer más equitativo el reparto de tierras, se dictaron las leyes de Reforma. La Reforma en México se caracterizó por la desamortización de los bienes de manos muertas, y aunque la idea era restarle poderío económico a la Iglesia, vino a perjudicar a los pueblos que gozaban de ejidos y de terrenos comunales.

A los títulos expedidos por la Corona, gobernantes y autoridades de menor jerarquía que imperaron hasta las leyes de Reforma (25 de junio de 1856) deben de agregarse la multitud de títulos que se otorgaron con motivo de estas leyes, al disponer que se pusieran en venta todos los bienes de las cofradías y demás que estaban en manos de la Iglesia, igualmente los terrenos de corporaciones y municipios tales como los terrenos comunales pertenecientes a los pueblos.

Los jueces y delegados de algunas poblaciones, con funda-

mento en dichas disposiciones enajenaron tierras comunales, que lejos de beneficiar a la clase trabajadora o campesina, vino a perjudicarla y a traer el caos no sólo en el campo sino a las poblaciones, no obstante que la idea fue dar a la propiedad una función social.

Por una parte se extendieron títulos de propiedad sin llevar un control o registro de los mismos y por la otra, lo único que se consiguió fue que cambiara de dueño, pues nuevamente la tierra, fué acaparada por la clase económicamente poderosa.

Para 1870, en que se creó el Registro Público de la Propiedad, ya se habían dictado leyes para la revisión y confirmación de títulos que amparaban propiedades; con la creación del gran registro de la nación, también se trató de controlar la propiedad.

Juárez reformó ampliamente el régimen de Derecho Privado Civil, del cual emana la organización registral de la propiedad. El proceso reformista jurídico, continuó por muchos años, y en 1873 se adicionó la Carta Fundamental de 1857. La antigua legislación registral que regía en Nueva España, aunque con modificaciones importantes, estuvo en vigor hasta que los primeros Códigos Mexicanos vinieron a sustituirla. El gobierno de Juárez encargó al doctor Justo Sierra que redactara un proyecto de Código Civil para México; el cual fue publicado en el año de 1861, habiéndose inspirado principalmente en el español de García Goyena, que a su vez recibió la influencia de la legislación francesa que puede considerarse como el común del que se desprenden las organizaciones registrales como la nuestra. Este proyecto aunque incipiente en México, es importante por la influencia que ejerció sobre nuestro Código Civil de 1870, que fue tomado en general, como modelo para toda la República; y que a su vez siguió los lineamientos de la Ley Hipotecaria Española, en la parte relativa.

Con esta legislación se fundó realmente el Registro Público de la Propiedad en México, el que comenzó a funcionar a partir de 1871 junto con su legislación reglamentaria; aceptando el principio de la voluntad de las partes para adquirir o transmitir bienes inmuebles o derechos reales, alejándose en consecuencia, de la inscripción de carácter constitutivo que impera en los registros sajones. Este Código adoptó más bien, una posición ecléctica entre el sistema alemán-australiano y el francés, que no concede obligatoriedad al registro. Pero dispone como excepción a este principio, siguiendo en esta parte lo dispuesto por la Ley Hipotecaria Española, que la hipoteca sólo produce efectos legales desde el día y hora en que se verificó su inscripción.

El Gran Registro de la Propiedad de la República, fue creado por la Ley de Tierras del 26 de marzo de 1894, el cual en su artículo 47 dice: "La inscripción en el Gran Registro de la Propiedad de la República será enteramente voluntaria para los dueños y poseedores de tierras; y por lo mismo, la falta de dicha inscripción no les privará de ninguno de los derechos que les correspondan conforme a las leyes vigentes; pero sin que gocen de las franquicias concedidas a las propiedades registradas.

El artículo 48 de dicho ordenamiento estableció: "Toda propiedad inscrita en el Gran Registro de la Propiedad de la República, será considerada por el gobierno federal como perfecta, irrevocable y exenta de todo género de revisión, en consecuencia, los efectos que la inscripción surtirá con relación al gobierno y autoridades de la Nación, serán que ninguna de éstas, sea cual fuere su categoría, ni sus agentes de cualquiera especie, puedan exigir en ningún tiempo la presentación de los títulos o documentos primordiales, ni mucho menos sujetarlos a inquisición o revisión de ninguna clase, pues el simple certificado de una inscripción surtirá el efecto de un título perfecto e irrevocable, sin que por ningún motivo pueda rectificarse la extensión superficial de la propiedad inscrita".

Esta misma ley establece cuáles son los terrenos baldíos, cuáles son considerados como demasías, cuáles son excedencias, y finalmente los que son considerados como Nacionales, así como la forma de adquirirlos.

Dicho registro era dependiente de la Secretaría de Fomento y era público, pudiendo examinar y pedir certificación y copia de las inscripciones cualquier persona. Finalmente, con la promulgación del Código Civil de 1870, se creó el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

En este estado llegó la propiedad hasta finalizar el siglo XIX y principios del XX; ya que no fue sino hasta el año de 1911 cuando de una manera efectiva, el revolucionario llamado Emiliano Zapata, interpretando fielmente el sentimiento campesino, disgustado a consecuencia del desigual reparto de la propiedad rural y del mal trato de que eran víctimas sus trabajadores por parte de los propietarios de la misma, dió el primer paso tendente al desmoronamiento del latifundismo nacional, defendiendo, con las armas en la mano y aún a costa de su vida, el anhelo más grande del campesino que se traducía en tener un pedazo de tierra que fuera suya.

Zapata se ahondó preocupadamente en hacer justicia a los pueblos devolviéndoles las tierras, montes y aguas de que habían sido despojados, e inició una época donde nadie se había atrevido en México, a desafiar abiertamente el latifundismo, que estaba bastante sólido y redacta así, en forma categórica, el articulado básico del Plan de Ayala; conforme a él las tierras y aguas que fueron usurpadas por los grandes y fuertes terratenientes deberían ahora ser restituidas a las comunidades de sus legítimos y legales dueños, sin tardanza y sin tener que gestionar nada ante los tribunales instituidos, los que estaban ya bañados de parcialidad hacia los fuertes capitales de los hacendados y terratenientes.

Se disponía en dicho Plan de Ayala que se otorgaría la posesión de las tierras restituidas conforme a las extensiones y linderos que los títulos expedidos designaren, con procedimiento sencillo seguido ante tribunales especiales. Se previó con esto las maniobras ilegales del poderío formado por el capital y los terratenientes, pues la tramitación consistía en la sola presentación de sus títulos expedidos, y sólo bastaba como fundamento el derecho que a plena razón y moral a los pueblos asistía para reclamar y luchar por las tierras que les pertenecían. Dos requisitos básicos se exigían, primero el título expedido, y segundo, demostrar que en algún tiempo las tierras les fueron usurpadas.

Este movimiento iniciado por Zapata y secundado más tarde por otros caudillos, como Venustiano Carranza y Alvaro Obregón, al triunfo de las armas de la revolución, (ya que solamente pudo verificarse ésta por medio de la violencia que conmovió desde sus cimientos al régimen existente de la propiedad), modificando por completo los sistemas en la propiedad territorial, pues del régimen de la gran propiedad individual civil, controlada por unos cuantos latifundistas, pasamos al de la pequeña propiedad individual y al comunal, cuyos benéficos resultados se hubieran podido apreciar en toda su amplitud, de haber llenado la masa campesina los requisitos de educación, comprendiendo ésta, preparación técnica para el trabajo; y disponer de los medios necesarios para poner en movimiento la propiedad adquirida. Esta evolución culmina con la expedición de numerosas leyes, entre las que podemos citar, como principales, la del 6 de enero de 1915, que más tarde fue elevada a la categoría de precepto constitucional, y la del 23 de abril de 1927, todas ellas tendentes a efectuar un mejor reparto de la propiedad, que llevado a efecto por medio de la restitución, para aquellos pueblos que la habían tenido, y de la dotación para aquellos que nunca la habían adquirido.

La Revolución de 1910 cristalizó la ley agraria de 1915, ley que vino a nulificar todo el reparto de las tierras comunales y por ende, a dejar nulos todos los títulos que se expedieron de las mismas.

Los títulos expedidos no contienen la anotación de que se traten de terrenos comunales o de otra índole, es por ello, que personas que teniéndolos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, se ostentan como propietarios, pues al ser expedidos no se llevó un registro ni control de los mismos, de tal manera que al declararlos nulos pudieron haber sido cancelados.

La multitud de títulos primordiales, no registrados y extraviados con motivo de la época revolucionaria, así como la falta de catastración de las poblaciones, fueron las causas de la confusión de los derechos de propiedad, haciendo más grave el problema de la gente y más indispensable la orientación y facilidades para que obtengan o legalicen su título de propiedad y puedan inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad.

Así, en un principio, tanto el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, de 1870, como el Código Civil de 1884, en su título vigésimotercero "Del Registro Público", Capítulo II "De los títulos sujetos a registro", respectivamente, no se llegaron a ocupar de las inscripciones de usucapación, lo que fue un grave error, ya que si bien es cierto que, con el simple transcurso del tiempo, hubiera buena o mala fe, el poseedor se convertía en propietario del bien inmueble, también lo es que, dicho propietario, no podía hacer uso de ese derecho, debido a que el bien usucapido no lo podía gravar, vender o hipotecar, por no existir una certeza formal de que ese poseedor hubiere usucapido y además había la incertidumbre acerca de los derechos del anterior titular.

En el Código Civil del Estado de México de 1957, se establece la figura jurídica de la Inmatriculación, tendiente a inscribir por primera vez en el Registro Público de la Propiedad un documento que ampare la propiedad de un predio y que no reúna las condiciones legales de forma, las cuales podrán ser subsanadas mediante un procedimiento de jurisdicción voluntaria que se lleva a cabo ante la autoridad judicial, juez civil de primera instancia, que en su resolución deja tácitamente a salvo los derechos de terceros, en las mismas condiciones que acontece con todos los procedimientos no contenciosos que por se de jurisdicción voluntaria, tampoco perjudican a quien no haya sido oído y vencido en juicio.

El reglamento del Registro Público de la Propiedad de 1940, en su artículo 115 estableció la obligación del registrador, de expedir a quien lo solicite, certificaciones literales, o en relación de las constancias y asientos que obren en los libros del Registro. Por otra parte, el artículo 122, creado a contrario sensu que el anterior, le obliga a certificar la inexistencia de asientos de ninguna especie o de especie determinada, referentes a los inmuebles, personas, o datos que se precisen.

Estas clases de certificaciones se solicitan con frecuencia al Registro, para la promoción de juicios prescriptivos; o diligencias de jurisdicción voluntaria sobre inmatriculación o información ad perpetuam, y ahora para la vía que establece el artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para la inmatriculación judicial; y como para adquirir la propiedad por estos medios la ley exige como máximo, una posesión de diez años, cuando se trata de bienes inmuebles, por lo regular los interesados anteriormente, solici- taban al registrador, se practicara una busca en sus libros y archivo, por un período de cinco a diez años, según el caso; pagando exclusivamente el importe de los derechos causados por ese

lapso; sin que oficiosamente el registrador pudiera expedir la certificación por un tiempo mayor del que se solicitaba. Esta situación dió lugar a que en muchos casos no apareciera en un certificado en el que se hacía constar que cierto predio no existía inscrito a nombre de persona alguna; una inscripción de fecha anterior a la que se solicitó, quizá con conocimiento de tal circunstancia por parte del interesado. Las consecuencias de este tipo de omisiones pueden ser muy variadas, incluyendo la posibilidad de llegar hasta una doble titulación de una misma propiedad, por la vía del procedimiento de información testimonial; y posteriormente la venta consecuente a un tercero de buena fe, que podría culminar con el despojo de la propiedad del auténtico dueño y primer inscribiente.

Afortunadamente, el actual reglamento del Registro Público de la Propiedad, establece que el Certificado de No Inscripción contenga la expresión de que el inmueble carece de antecedentes registrales desde 1871 a la fecha de la expedición del certificado, lo cual conlleva la búsqueda de antecedentes por el mismo tiempo.

El legislador de 1928, en sus artículos 1156, 1157, 3046 y 3047 -numerales actuales-, sienta las bases para seguir un procedimiento judicial en el que por medio de una resolución se reconozcan los derechos del usucapiens, resolución que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad, para ser oponible a terceros.

Los artículos anteriormente mencionados, prevén dos casos para usucapir: el primero, si el bien inmueble a usucapir se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y el segundo, si ese bien no se encuentra inscrito en el Registro Público.

Respecto al primero, no existe ningún problema porque

expresamente los artículos 1156 y 1157, establecen un procedimiento contradictorio para usucapir, ya que el usucapiens deberá instaurar el juicio en contra del que aparezca como titular en el Registro Público, del bien respectivo.

Referente al segundo, el artículo 3047 del Código Civil, establece que el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o, teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles. Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

En el mes de diciembre de 1976, el profesor Carlos Hank González, Jefe del Departamento del Distrito Federal, por instrucciones del Presidente de la República, Lic. José López Portillo, ordenó al Director del Registro Público procediera a integrar la comisión que se abocara a la realización de los estudios y reformas legales para el anteproyecto de un nuevo sistema registral más adecuado para las necesidades de la Ciudad de México.

Sobre esta reforma, y en relación a la Inmatriculación, Guillermo Colín Sánchez manifiesta: "A pesar de los fines que persigue el Registro Público, en nuestros días, es innegable que por multitud de factores, tanto en el Distrito Federal, como en las entidades federativas existe en forma acentuada el llamado problema de la regularización de la tenencia de la tierra, que se ha constituido en fuente inagotable de problemas.

"La Comisión encargada del estudio del nuevo sistema registral considera muy importante instituir un procedimiento que contribuya a erradicar la clandestinidad de la propiedad, razón por la cual se regula la inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

"Hasta antes de esta reforma, el Registro Público de la Propiedad se había concretado al cumplimiento de sus funciones características, por ende, nunca se le había impreso ningún matiz que permitiera concebirlo con otras dimensiones, susceptibles de contribuir a resolver de alguna manera, alguno o algunos de los complejos problemas referentes a la llamada "regularización de la propiedad". Esta nueva atribución del Registro Público, se traduce, no en un quehacer registral más, sino en una verdadera función social.

"El procedimiento de inmatriculación a cargo del Registro Público de la Propiedad, reporta innumerables beneficios en torno a la propiedad, ya que aún, el más eficiente sistema registral, no conduciría a resultados plenamente positivos mientras puedan permanecer sustraídos a él, inmuebles que en todo caso le compete abarcar.

"La complejidad de los problemas de dominio que se originan en las grandes ciudades, plantea la necesidad de establecer medidas encaminadas a proscribir la clandestinidad, razón por la cual, la incorporación de bienes sustraídos hasta la fecha a la inmatriculación, por diversas causas, reportará grandes ventajas.

"No sólo en la ciudad de México, sino también en muchas regiones del país, desde tiempos ancestrales, personas de escasos recursos han amparado su propiedad con simples contratos privados, en muchas ocasiones hasta hechos constar en un "papel de estraza", y con base en ello, han venido transmitiendo un inmueble de generación en generación.

"Semejante fenómeno, acarrea como consecuencia, la clandestinidad mencionada, y con ello, evasión fiscal e imposibilidad, para quienes estén ubicados en esa hipótesis, de ser sujetos de crédito".⁶⁷

Por todo lo anteriormente expresado es que en una época se dió auge a la Inmatriculación Administrativa, con las cuestiones que apunté en el capítulo anterior.

⁶⁷ OLIN SANCHEZ GUILLERMO, ob. cit., págs. 43 y 44.

LA NORMATIVIDAD DE LA INMATRICULACION
JUDICIAL DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL.

1. LA INMATRICULACION JUDICIAL EN EL CODIGO CIVIL.

En el Diario Oficial de la Federación de 3 de Enero de 1979, se publicó el "Decreto que Reforma, Adiciona y Deroga diversos artículos del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

El artículo tercero de dicho Decreto reformó el Título Segundo, de la Tercera Parte del Libro Cuarto, originando un nuevo articulado.

Se crea el artículo 3046: "La inmatriculación se practicará:

I.- Mediante información de dominio;

II.- Mediante información posesoria;

III.- Mediante resolución judicial que lo ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período, por lo menos de cinco años;

IV.- Mediante la inscripción del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto; y

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

El anterior artículo 3023, quedó entonces como el artículo 3047, que en su fondo jurídico estatuyen lo mismo, y textualmente

estableció: "El que haya poseído bienes por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156, por no estar inscritos en el Registro Público los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante el Juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca en el catastro y en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial.

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

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

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

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

Asimismo, se crea el artículo 3049, que manifestaba: "Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya inscripción se solicita mediante información de dominio o de posesión, podrá alegarlo ante la autoridad judicial competente.

La presentación del escrito de oposición, en la forma que establece el Código de Procedimientos Civiles suspenderá el curso

del expediente de información; si éste estuviere ya concluido y aprobado, deberá el Juez poner la demanda en conocimiento del registrador para que suspenda la inscripción y si ya estuviere hecha, para que anote dicha demanda.

Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición, quedará sin efecto, haciéndose, en su caso, la cancelación que proceda".

El artículo transitorio segundo del Decreto, establece que: "Quedan derogadas las disposiciones legales que se opongan al presente Decreto y se abroga el que reforma varios artículos del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, así como el Título II de la Tercera Parte del Libro Cuarto de este mismo Código, de fecha 31 de diciembre de 1951 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de enero de 1952".

El 7 de Enero de 1988 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto que Reforma y Adiciona diversos preceptos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de cuya Iniciativa transcribo a continuación lo relativo a la Inmatriculación Judicial.

"...Sede de los Tres Poderes de la Unión, centro del acontecer político y cultural del país y punto de confluencia de gran parte de la actividad económica, el Distrito Federal es un núcleo concentrador con rezagos, desigualdades y distorsiones producidos entre otras causas, por el acelerado crecimiento poblacional que lo hacen figurar como uno de los lugares de mayor densidad demográfica en el mundo.

"El análisis de los efectos de la concentración, muestra que entre otros aspectos resulta indispensable fortalecer y renovar el carco jurídico tendiente a regularizar la tenencia de

la tierra, como parte importante de una política global para el control efectivo sobre el uso y destino del suelo y la atención de la demanda y déficit de vivienda.

"Los problemas que indudablemente ocasionan los asentamientos humanos irregulares, traducidos en la falta de seguridad jurídica en cuanto a la propiedad inmobiliaria y que han dado lugar al crecimiento desmedido de la mancha urbana, conflictos sociales derivados de la misma tenencia de la tierra, insuficiencia de recursos para proporcionar infraestructura, equipamiento y servicios de urbanización que se agrava por las condiciones geográficas de localización de los propios asentamientos humanos, así como las exigencias de la población para tener acceso a viviendas dignas y decorosas, el Estado las enfrenta de acuerdo con las líneas de estrategia contempladas en el Plan Nacional de Desarrollo, en donde se parte de una concepción de urbanización ordenada y controlada para conducir el proceso de desarrollo equilibrado en el territorio del Distrito Federal.

"Es evidente que para la regularización de la tenencia de la tierra, no es suficiente contar con disposiciones preventivas que, encaminadas a regular acciones futuras, no tienen eficacia frente a otras modalidades del problema ya existente y que más bien urgen a la adopción de medidas correctivas.

"Esto sucede al prever el artículo 50 de la Ley General de Asentamientos Humanos que mediante una adecuada oferta pública de tierra, se buscará reducir y abatir los procesos de ocupación irregular; sin embargo, si bien ello es factible tratándose de predios propiedad del Departamento del Distrito Federal o de la Federación que se puedan destinar a esos fines, preciso es no dejar en el olvido la presencia de asentamientos irregulares en predios no inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

"Consciente de lo anterior, el Ejecutivo Federal a mi cargo ha estimado conveniente presentar a esa Representación una iniciativa que reforma y adiciona diversos preceptos del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, que contempla tres objetivos fundamentales:

"...Un tercer aspecto de la presente iniciativa lo constituye el replanteamiento total de la figura de la inmatriculación, actualmente prevista por los artículos 3046 al 3058 del Código civil, a fin de mejorar el enfoque jurídico y los procedimientos y lograr a la vez, simplificar y preservar la seguridad jurídica en la primera inscripción de inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, así como combatir la irregularidad jurídica en la tenencia de la tierra.

"La regulación que se propone en esta iniciativa encuentra su fundamento teórico en los siguientes principios generales que reconoce nuestra legislación civil.

"I.- Que los derechos reales sobre los bienes existen en el número limitado que señala y regula la legislación civil, mismos que solamente pueden ser adquiridos y transmitidos en las formas que, también limitativamente, reconoce nuestra legislación, puesto que ellos contribuye a la seguridad jurídica en el importante ámbito del patrimonio constituido por los derechos reales, principal y preponderantemente por el derecho de propiedad;

"II.- Que la prescripción positiva es un medio de adquirir bienes, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, como expresamente lo disponen los artículos 1135 y 1136 del Código Civil, por lo que la intervención de la autoridad no se requiere para que opere esta forma de adquisición de bienes, sino, en los casos actualmente regulados como procedimientos no contenciosos ante autoridad judicial, sólo

para hacer constar la posesión ejercida sobre el bien de que se trate, por el tiempo y con las condiciones legales prevenidas, lo que originará las constancias susceptibles de ser inscritas para fines de publicidad registral; la autoridad judicial, cuando conoce de prescripción positiva en juicio controversial, solamente declara que la prescripción se ha consumado y que, por ende, se ha adquirido la propiedad, como también lo dispone expresamente el artículo 1156 del ordenamiento citado, y lo propio hace cuando conoce de la prescripción positiva en una información de dominio,

"III.- Que el sistema registral mexicano no tiene efectos constitutivos de derechos, sino meramente declarativos y publicitarios frente a terceros, como lo disponen los artículos 3007 y 3008 del referido Código Civil; y que el Registro Público de la Propiedad es la oficina administrativa dependiente del Departamento del Distrito Federal, encargada de inscribir los derechos reales sobre inmuebles y demás bienes y actos a que se refieren los artículos 3042, 3069 y 3071 del propio ordenamiento.

"A la luz de estos principios generales, ampliamente reconocidos por la doctrina jurídica mexicana establecidos en las normas legales que se ha citado y sostenidos por múltiples ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es que debe analizarse y regularse la inmatriculación, que no es sino el acto administrativo por el cual se realiza la primera inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y que, obvio es decirlo, carece de antecedentes registrales.

"Bajo estos medulares principios sustantivos es que deben analizarse las hipótesis que pueden originar la necesidad jurídica de inscribir por primera vez un inmueble en la oficina registral, para agotar dichas hipótesis y dar a cada una el tratamiento legal que resulte congruente con las características de cada una de las hipótesis normativas.

"Obvio es decirlo, pero resulta conveniente por las deficiencias que ha presentado y presenta la legislación relativa a inmatriculación, que en el capítulo relativo a esta figura, introduce confusión al referirse a inmuebles ya matriculados, puesto que respecto de ellos no es aplicable la figura, y la secuela de inscripciones se da, sin problema, por la aplicación de las normas relativas, ya que si se constituye o transmite un derecho real sobre inmuebles registrados, por medios contractuales, bastará con que el contrato se encuentre correctamente celebrado y con la formalidad que la ley exija, para que el documento en que conste se registre partiendo de la inscripción previa existente, y si se trata de prescripción positiva, se aplique lo dispuesto por los artículos 1156 y 1157 del Código Civil. Por estas razones, en la regulación que se propone en esta iniciativa, deliberadamente se ha eliminado toda referencia a las hipótesis concernientes a bienes inmuebles que ya se encuentren matriculados.

"Igualmente conviene precisar que la inmatriculación tradicionalmente se ha restringido a la propiedad o posesión de un inmueble, excluyendo la posibilidad de que se pretenda una primera inscripción en el Registro Público de la Propiedad respecto de otros derechos reales o respecto de otros hechos o actos jurídicos que pueden ser materia de registro de conformidad a las normas aplicables.

"En virtud de lo anterior, el texto del artículo 3046 que se propone en esta iniciativa, define la inmatriculación como la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales, y exige, para todo caso, el presupuesto indispensable para que opere esta figura, que lo es la expedición de un certificado que acredite que el bien no está inscrito, expedido por el propio Registro Público de la Propiedad.

"Dado que la inmatriculación carece de efectos constitutivos de derechos, como ya se ha dicho, el artículo 3046 que se propone dispone que será optativo para el interesado, el gestionar la inmatriculación mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, pues ambos actos de autoridad solamente constatan que se dan los supuestos normativos para haber adquirido la propiedad o para que se considere poseedor a una persona, con posesión apta para prescribir.

"El propio artículo 3046, en su fracción I, preceptúa que la inmatriculación por resolución judicial se puede obtener mediante información de dominio o mediante información posesoria, por ser los procedimientos tradicionales establecidos por la legislación procesal.

"...Los artículos 3047 al 3049 propuestos, se dedican a la inmatriculación por resolución judicial. El artículo 3047 se refiere a la información de dominio ante la autoridad judicial, por lo que remite a las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles; este precepto corresponde al artículo 3047 vigente, pero elimina de su texto la referencia a bienes ya matriculados, que sólo introduce confusión, así como disposiciones procesales que son materia del Código de Procedimientos Civiles y que son incongruentes entre sí.

"El artículo 3048 se dedica a la información posesoria ante la autoridad judicial, e igualmente remite a las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles; corresponde al artículo 3048 vigente, pero elimina de su texto las disposiciones procesales, por las razones ya apuntadas.

"El artículo 3049 corresponde al artículo 3049 vigente, relativo a la oposición en cualquiera de los procedimientos de información judicial, mejorando su redacción actual.

"El contenido de la disposición del artículo 3051 vigente se elimina, puesto que el artículo 3046 ya precisa que la inmatriculación sólo procede respecto a la propiedad o posesión.

"...Los artículos 3055 al 3058 se dedican a las disposiciones comunes a ambas clases de inmatriculación.

"En el artículo 3055 se precisa que sobre la inscripción de posesión de un inmueble, obtenida judicial o administrativamente, procede la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, si a partir de la fecha de la propia inscripción ha transcurrido el término legal para que opere, si se acredita ante el propio Registro haber continuado en la posesión y no existe asiento alguno que la contradiga.

"En el artículo 3056 se dispone que, ordenada la inmatriculación y pagados los derechos respectivos, se debe practicar la misma en el folio correspondiente.

"En el artículo 3057 se dispone que la inmatriculación no puede modificarse o cancelarse sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, en los términos del artículo 3056 vigente.

"En el artículo 3058 se confirma el respeto que, en materia de inmatriculación, debe observarse respecto de los programas de desarrollo urbano y las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, a efecto de evitar la presencia de ocupaciones irregulares en el futuro, pero se establece la salvedad a favor de los programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad.

"Con la regulación propuesta se respetan las informaciones judiciales, tanto de dominio como posesoria, y se da una opción

ante la autoridad administrativa que al ser parte de la estructura orgánica del Departamento del Distrito Federal, permitiría integrar en los programas de regularización de la tenencia de la tierra, no sólo las acciones para promoverla, sino la necesaria conclusión de las mismas con la resolución de declaración de propiedad que, al otorgar la seguridad jurídica correspondiente, contribuya a que el Registro Público de la Propiedad se disponga de la información inmobiliaria, para el conocimiento de la realidad urbana en sus aspectos físicos y jurídicos indispensables para la actuación administrativa en el control del uso del suelo.

"Por lo expuesto, y consciente de que es obligación del Estado procurar una mayor justicia social y establecer los procedimientos y mecanismos que respondan ágil y adecuadamente a las exigencias y necesidades de la comunidad, lo que hace que el Derecho se conciba y actúe como instrumento de cambio social, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 71, fracción I, de la Constitución Federal, me permito someter al Honorable Congreso de la Unión, por el digno conducto de ustedes, la presente iniciativa de Decreto que Reforma y Adiciona diversos preceptos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

"...Artículo Tercero.- Se reforman los artículos 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057 y 3058 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, para quedar como sigue:

"Artículo 3046.- La inmatriculación es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales. Para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que el Registro Público expida un certificado que acredite que el bien de que se trata no está inscrito.

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

- I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:
- a) Mediante información de dominio, y
 - b) Mediante información posesoria..."

"Artículo 3047.- En el caso de la información de dominio a que se refiere el inciso a) de la fracción I del artículo anterior, el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos establecidas en el Libro Segundo, Título Séptimo, Capítulo II del Código Civil, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea susceptible de inscripción por defectuoso, podrá ocurrir ante el Juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

"Comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

"Artículo 3048.- En el caso de la información posesoria a que se refiere el inciso b) de la fracción I del artículo 3046, el que tenga una posesión de buena fe apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad en favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el Juez competente.

Para lo anterior, se deberá seguir el procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles para las informaciones a que se refiere el artículo 3047.

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

"Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones previstas en el Reglamento del Registro Público.

"Artículo 3049.- Cualquiera que se considere con derecho a los bienes cuya propiedad o posesión se solicite inscribir por resolución judicial, podrá hacerlo vales ante el Juez competente.

"La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información; si este estuviese ya concluido y aprobado, deberá el Juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha para que anote dicha demanda.

"Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición quedará éste sin efecto, asentándose en su caso, la cancelación que proceda.

"...Artículo 3055.- Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión de un inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá ocurrir ante el Director del Registro Público de la Propiedad para que ordene la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión, quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite haber continuado en la posesión del inmueble con las condiciones para prescribir, sin que exista asiento alguno que contradiga la posesión inscrita.

"Artículo 3056.- Una vez ordenada judicial o administrativamente la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble, y cubierto el pago de los derechos respectivos, se hará

la inscripción en el folio correspondiente.

"Artículo 3057.- La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse o cancelarse sino en virtud de mandato judicial contenido en sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

"Artículo 3058.- No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las de dominio cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de usos, destinos o reservas de predios, expedidos por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación de predios, a menos que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra aprobados por la autoridad.

"Transitorios. Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al siguiente día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

"Artículo Segundo.- El Ejecutivo Federal y el Jefe del Departamento del Distrito Federal dictarán las disposiciones administrativas para cumplimentar lo dispuesto en el presente Decreto.

"Artículo Tercero.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

"Artículo Cuarto.- En las inmatriculaciones de inmuebles por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que se hayan realizado en un plazo mayor de cinco años de anterioridad a la entrada en vigor de las presentes reformas y adiciones, los interesados podrán solicitar la inscripción de

dominio correspondiente, con sujeción a lo dispuesto por el artículo 3055 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

"En aquellas en que aún no se cumpla el término establecido, los interesados podrán hacer la solicitud respectiva en el momento en que se satisfaga este requisito.

"Artículo Quinto.- Las solicitudes de inmatriculación por resolución del Director del Registro Público de la Propiedad que se encuentren en trámite a la entrada en vigor de estas reformas y adiciones, deberán ajustarse al procedimiento que establecen los artículos 3052 y 3053 que se reforman".

Al hacerse la publicación de esta reforma, hubo algunas modificaciones a la Iniciativa, agregando al artículo 3055 la palabra "fehacientemente" para finalmente leerse: "...quien la ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en la posesión del inmueble en las condiciones para prescribir...".

Al establecer el artículo 3047: "...podrá ocurrir ante el juez competente para acreditar la prescripción rindiendo la información respectiva, en los términos de las disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles...", crea una incertidumbre para determinar cuál debe ser el procedimiento a seguir para inmatricular, ya que muchos juristas creen que el encomendado por el Código Civil al de Procedimientos Civiles, es el de Jurisdicción Voluntaria, previsto en su artículo 927, fracción II (Informaciones Ad Perpetuum); y otros consideramos que el procedimiento correspondiente, es el de una Jurisdicción Contenciosa, atento a lo dispuesto por el artículo 122, fracción III del mismo ordenamiento.

Como el artículo transitorio tercero del Decreto que

reforma y adiciona diversos preceptos del Código Civil, publicado el 7 de enero de 1988, anteriormente transcrito, dispone que: "Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto", muchos juristas y litigantes opinan que los artículos 3046 y 3049, derogan la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que del estudio de estos preceptos, se desprende que la inmatriculación de bienes inmuebles debe hacerse en jurisdicción voluntaria mediante las informaciones ad perpetuam.

Las opiniones referidas se fundamentan en que el artículo 3046 en su fracción I, ordena claramente que la inmatriculación debe hacerse mediante información de dominio y porque el artículo 3049 concede "oposición" a la persona que se considere con derecho al bien cuya inscripción se solicita, oposición reconocida en las diligencias de jurisdicción voluntaria.

A mi parecer, considero que la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, no se opone al artículo 3046, porque dicha fracción exige como prueba indispensable para la procedencia de la usucapión, una información de dominio, al decir: "...Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos..."; además, la fracción I del artículo 3046, únicamente al estatuir que la inmatriculación se practicará mediante "información de dominio", no se refiere al procedimiento para usucapir, sino al medio que se tiene para esos fines, información o medio que también, exige la fracción III del artículo 122.

Referente al artículo 3049, hay que hacer las siguientes consideraciones:

En primer lugar, al regir dicho precepto sobre las informaciones de dominio, hace pensar que el procedimiento a seguir

para usucapir bienes no inscritos, sea el de jurisdicción voluntaria, ya que en lo conducente dispone que se podrá oponer la persona que se considere con derecho al bien cuya inscripción se solicita, esté o no concluido el expediente de inscripción o información.

En segundo lugar, cabe preguntarse: si la persona que se considera con derecho a los bienes cuya inscripción se pretende, no interpone su oposición en el expediente de información y en su lugar lo impugna mediante el juicio de amparo, dicho juicio lo perdería? La respuesta que doy es NO, porque como manifesté en el Capítulo I de este trabajo, el procedimiento de jurisdicción voluntaria no produce efectos preclusorios ni sus providencias, la autoridad de cosa juzgada.⁶⁸

En tercer lugar, supongamos que esa persona, interpone su oposición en el expediente de información en los términos ordenados por el precepto que se analiza, qué pasaría?, sencillamente lo siguiente: la oposición de que hablamos deberá fundamentarse en la negativa del derecho de que promueve la citada inscripción. Por lo tanto, de acuerdo a lo establecido por el artículo 896 del Código Adjetivo Civil, la sustanciación de esa oposición debe hacerse conforme a los trámites establecidos para el juicio que corresponda. Y resulta que, el único y verdadero juicio que prevé nuestra legislación procesal civil para la usucapión de inmuebles no inscritos, es el establecido en la fracción III del artículo 122 del cuerpo de leyes mencionado.

Por lo anterior, la fracción III del artículo 122, no se opone a las reformas aludidas y, por ende, no se encuentra derogada. En consecuencia, ahora en esa fracción III, deberá aplicarse por analogía el artículo 3047 y cumplirse con todos sus

⁶⁸ Sobre el particular, abundé en la presente tesis, en la pág. 47 y siguientes.

requisitos.

Ahora bien, suponiendo sin conceder que dicha fracción III estuviese derogada, la persona que se considere perjudicada en sus derechos, puede impugnar y ganar el expediente de información, mediante el juicio de amparo, toda vez que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ya externó su criterio en el sentido de que las informaciones ad perpetuam en vía de jurisdicción voluntaria, no son el procedimiento legal a seguir para usucapir inmuebles no inscritos, puesto que los declarantes deponen en ellas sin citación contraria y por eso no pueden ser repreguntados, además de que sus resoluciones carecen de la autoridad de cosa juzgada.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que esas informaciones en jurisdicción voluntaria, son violatorias de los artículos 14, 16 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que al no tener las formalidades esenciales del proceso, se viola la garantía de audiencia y se despoja a terceras personas de los inmuebles correspondientes, sin haber sido oídos y vencidos en juicio. En otras palabras, al promoverse esas diligencias, se deja en estado de indefensión a un tercero, ya que el procedimiento seguido como la sentencia que se dicta, son siempre sin citación contraria y, por lo tanto, no se da oportunidad a posibles interesados de probar el interés jurídico que pudieran tener en esas diligencias.

Del año de 1979 al año de 1982, se promovió un gran número de inmatriculaciones administrativas, cuyas resoluciones quedaron inscritas en el Registro Público de la Propiedad amparando únicamente la posesión, ya que las mismas contenían la advertencia: "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión a favor del solicitante o de terceros", ordenada por el artículo 3057 del Código Civil antes de la reforma de enero de 1988, razón entre otras que comenté en el Capítulo I, en lo

relativo a la Inmatriculación Administrativa, por la que no se declaró la propiedad y se inscribía sólo la posesión; así, transcurridos cinco años, acreditando haber mantenido la posesión en la forma y con los requisitos que establece la ley, los interesados deberían apersonarse ante el Director del Registro Público para que ordenara la inscripción de la propiedad adquirida por prescripción positiva, en el folio correspondiente a la inscripción de la posesión.

Durante la presente administración, el Registro Público de la Propiedad no ha tramitado ni una sola inmatriculación administrativa, ni ha llevado a cabo alguna inscripción de propiedad sobre las realizadas en años anteriores; al parecer, esta administración no quiere tocar asunto alguno sobre el tema de Inmatriculaciones Administrativas.

Por todo lo anterior y en base a la necesidad que se tiene de otorgar seguridad jurídica a los poseedores inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de una resolución administrativa, con fundamento en los artículos 3049 primer párrafo, 3055, 3056 y 3057, y sobre todo en el artículo cuarto transitorio del Decreto que reformó los numerales 3046 a 3058 del Código Civil, publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 7 de enero de 1988, en razón de que dicho artículo cuarto transitorio establece que en la inmatriculación de inmuebles por resolución del Registro Público de la Propiedad que se hayan realizado en un plazo mayor de cinco años con anterioridad a la entrada en vigor de las reformas de referencia, los interesados podrán solicitar la inscripción de dominio; la Dirección General de Regularización Territorial, a través de su Subdirección de Regularización Judicial, como gestor de los colonos interesados, a partir del año de 1992, ha promovido ante los Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial, un gran número de procedimientos ordinarios civiles de inmatriculación judicial, en contra del C.

Director General del Registro Público de la Propiedad, demandando se declare por el juez, en sentencia ejecutoriada, que se ha consumado la prescripción positiva en favor de los interesados y que han adquirido, por ende, la propiedad de los lotes que poseen; la inscripción de dicha sentencia en el folio real correspondiente a la inscripción de la inmatriculación administrativa; la declaración de que queda sin efecto la mención "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión que pueda existir en favor del solicitante o de terceros"; se declare que han adquirido el dominio de sus inmuebles y se efectúe la inmatriculación judicial relativa, a su favor.

No puedo dejar de mencionar que este tipo de procedimientos (de "Consolidación", como se les llamo al principio, en la Dirección General de Regularización Territorial y en los Juzgados de Inmatriculación Judicial) se idearon en virtud de que el número de acciones de Inmatriculación Judicial se redujo considerablemente, al no expedirse más Certificados de No Inscripción por parte del Registro Público de la Propiedad, y los cinco Juzgados de Inmatriculación, de reciente creación, estaban quedándose sin trabajo, fue así que se estudió la posibilidad de llevar a cabo estas "consolidaciones de propiedad" y surgió entonces un "nuevo programa" en la Subdirección de Regularización Judicial de la Dirección General de Regularización Territorial; el de las "Consolidaciones"; acciones que se buscaron en el Universo de Trabajo de dicha dependencia, que se integraron con gran rapidez y desde entonces se han llevado a cabo estos procedimientos ordinarios civiles de inmatriculación judicial, para otorgar seguridad jurídica a quienes tenían inscrita sólo su posesión en virtud de una resolución de inmatriculación administrativa.

2. EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES RESPECTO A LAS INFORMACIONES AD PERPETUAM.

Nuestro Código Civil en su artículo 3047, concede acción al que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones para usucapirlos, siempre y cuando no estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad y así poder obtener el título de dominio, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

Por esa razón, las personas que pretendían justificar una posesión útil para usucapir sobre bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, se presentaban ante los jueces civiles con fundamento en los artículos 3047 del Código Civil y 927 fracción II del de Procedimientos Civiles, a promover en Jurisdicción Voluntaria, las llamadas Informaciones Ad - Perpetuum.

El artículo 927 establece que la información ad perpetuum podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate: I. De justificar algún hecho o acreditar un derecho; II. Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, y III. Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

La fracción II de este precepto debe relacionarse con el artículo 3047 del Código Civil según el cual "el que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y en las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles".

El citado artículo 927 ordena que en los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con citación del Ministerio Público; que el Ministerio Público, con cuya citación se recibirá la información, puede tachar a los testigos por circunstancias que afecten su credibilidad; que el juez está obligado a ampliar el examen de los testigos con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho (artículo 928); y que si los testigos no fueren conocidos del juez o del secretario, la parte deberá presentar dos que abonen a cada uno de los presentados (artículo 929).

En el artículo 930 se dice que las informaciones se protocolizarán en el protocolo del notario que designe el promovente, quien dará al interesado el testimonio respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y en el 3047 del Código Civil, en el supuesto del que parte, se establece que "comprobados debidamente los requisitos de la prescripción, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Registro Público".

Ante las contradicciones de estos artículos, estimo que debe aplicarse el que fija mayores requisitos toda vez que de no cumplirse, no se inscribiría el testimonio respectivo.

El artículo 931 dice que en ningún caso se admitirán, en jurisdicción voluntaria, informaciones de testigos sobre hechos que fueren materia de un juicio comenzado.

También debe relacionarse con el artículo 927, el 3048 del Código Civil, que prevé el supuesto del que tiene una posesión apta para prescribir bienes inmuebles no inscritos en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir.

En este supuesto también puede registrar su posesión, mediante resolución judicial que dicte el juez competente, ante quien la acredite, del modo que fija el Código de Procedimientos Civiles.

Como en los casos anteriores se trata de actos de jurisdicción voluntaria, el artículo 3049 del Código Civil, faculta al que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite mediante información de posesión, a alegarlo ante la autoridad judicial competente.

El citado artículo 3049 contiene, además las siguientes disposiciones de tipo procesal: "La presentación del escrito de oposición suspenderá el curso del procedimiento de información si éste estuviese ya concluído y aprobado, deberá el juez poner la demanda en conocimiento del Director del Registro Público de la Propiedad para que suspenda la inscripción, y si ya estuviese hecha, para que anote dicha demanda. Si el opositor deja transcurrir seis meses sin promover en el procedimiento de oposición quedará éste sin efecto, asentándose en su caso, la cancelación que proceda".

Así, la intervención del órgano jurisdiccional se reduce a dar fe de la veracidad de las declaraciones de los testigos y, en los casos de que esas informaciones hayan convertido al poseedor en propietario, a hacer la declaración correspondiente.

Me remito a las consideraciones hechas sobre el procedimiento en jurisdicción voluntaria para inmatricular, es decir, las Informaciones Ad Perpetuam, de las que traté en el Capítulo I, de la página 47 a la 73, para mayor abundamiento.

3. EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES, EN EL ARTICULO 122,
FRACCION III, RESPECTO A LA INMATRICULACION
JUDICIAL, Y SU REFORMA PUBLICADA EL 4 DE ENERO DE 1991.

Nuestro legislador, siguiendo los lineamientos de la jurisprudencia definida, establecida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el sentido de que las diligencias de Información Ad Perpetuam no pueden surtir efectos definitivos contra tercero, consideró que las llamadas informaciones de dominio no eran por su esencia materia de jurisdicción voluntaria sino contenciosa.

Nuestro Código Adjetivo sufrió modificaciones en el año de 1964, que pretendían resolver legislativamente el problema respecto al procedimiento a seguir para poder usucapir.

En efecto, el Dictamen de la Segunda Comisión de la Cámara de Diputados justificó la reforma de la fracción III del artículo 122 del Código Procesal, que regula la notificación por edictos, diciendo:

"Las razones que imponen el establecimiento de la caducidad en los procesos, evidentemente no imperan en las diligencias de jurisdicción voluntaria y en consecuencia éstas deben quedar excluidas del alcance de aquélla. Pero aquí surge el caso propuesto por el artículo 3023 del Código Civil que constituye el contenido único del capítulo IV del título sobre el Registro Público y que ocupándose como se ocupa de la inmatriculación de los inmuebles en el Registro, por no haber sido inscritos antes, dicho capítulo lleva como epígrafe 'Del Registro de las Informaciones de Dominio'. El precepto citado dice: 'Artículo 3023. El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga títulos de propiedad o teniéndolos no sean inscribibles por defectuosos si no está en el

caso de deducir la acción que le concede el artículo 1156 por no estar inscrita en el Registro de la Propiedad de los bienes en favor de persona alguna, podrá demostrar ante juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establezca el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos.' Señala el aludido artículo otras cuatro reglas más: 1a. La solicitud de información antes de practicarse se publicará ampliamente en periódicos y avisos fijados; 2a. Se recibirá con citación del Ministerio Público, Registrador de la Propiedad y colindantes dicha información; 3a. Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de ubicación del bien; 4a. Comprobada la posesión, el juez declarará que el promovente se convirtió en dueño por prescripción y tal declaración se tendrá por título de dominio y se inscribirá.

"Sobre este precepto substantivo tenemos que hacer las siguientes observaciones: PRIMERA. El Código Procesal no contiene el procedimiento especial requerido por el artículo 3023 transcrito y se ha creado la práctica de estimar el asunto de jurisdicción voluntaria para que en esa vía se llegue a dictar sentencia declarativa de usucapión a todo el mundo y se registra. Para apoyar que es de jurisdicción voluntaria el negocio, se invoca el artículo 927 del Código Procesal Civil, que se refiere a las informaciones ad perpetuum para 'justificar al gún hecho o acreditar un derecho', como reza este precepto; pero se ha olvidado el presupuesto procesal de toda información de este tipo, presupuesto afirmado y establecido por el mismo artículo 927, según el cual sólo se podrá decretar la información 'cuando no tenga interés más que el promovente'. Entonces surgen cuestiones que se presentan como insolubles en la vida real y que han dado como resultado que al amparo del artículo 3023 substantivo y del 927 adjetivo, que se hace pasar como reglamentario de aquél, se

cometan toda clase abusos y latrocinios. Porque, cómo se puede calificar que el promovente sea el único interesado en esta materia de usucapión? Qué, no existe siempre la posibilidad de que haya un sujeto pasivo al que directamente venga a perjudicar la declaración de prescripción y sin embargo no se le oyó? En la época en que vivimos, si de predios urbanos se trata, es casi imposible que no tengan dueño o que no lo hayan tenido. Y si lo tuvieron y hoy no se sabe quién sea, se tratará de un bien vacante que corresponde al Distrito Federal o a los territorios, como lo disponen los artículos 785 y siguientes del Código Civil. Lo mismo pasará con los bienes rústicos; pero respecto a éstos, si aparece que nunca se conoció dueño, se reputan de la nación, como determinan los artículos 1º y siguientes de la Ley de Bienes Nacionales y Baldíos. De manera que siempre existe la posibilidad de que haya interesado en aquellos bienes y, por ende, la necesidad constitucional de oírlos. Tanto más ingente es esta necesidad cuanto que los bienes de la nación no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

"SEGUNDA OBSERVACION. Este precepto no ocupa ni una línea para hacer referencia a la evidente necesidad de precisar y deslindar el inmueble objeto de la pretensión.

"TERCERA OBSERVACION. La Suprema Corte ha establecido en diversas ejecutorias que la tramitación de la inmatriculación que reglamenta el artículo 3023 del Código Civil no puede, constitucionalmente, ser de la jurisdicción voluntaria, porque si no se siguen las formalidades de un juicio contencioso se violan las garantías de los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

"De lo expuesto se infiere que si las llamadas informaciones de dominio no son por su esencia materia de la jurisdicción voluntaria sino contenciosa, sería un privilegio exorbitante cerrar los ojos ante esta verdad y agregar a los yerros hasta

ahora cometidos el liberar de la caducidad a la inmatriculación de inmuebles no inscritos, que por su naturaleza y por su origen es del procedimiento contencioso. Decimos origen, porque, como lo asienta la nota comparativa de don Ignacio García Téllez, el multicitado precepto fue traído a nuestro Código del artículo 400 de la Ley Hipotecaria Española de 1919, que marca una substanciación procesal contenciosa.

"Siguiendo los lineamientos que la Suprema Corte ha establecido, es pertinente fijar en el Código Procesal Civil las normas que requirió el Código Civil en el precepto transcrito y llenar de esta manera un hueco que ha producido efectos lamentables. Así pues, proponemos la adición del artículo 122 del Código Adjetivo, de manera que observe en lo sucesivo la siguiente forma:

"Artículo 122. Procede la notificación por edictos:

"I. Cuando se trate de personas inciertas;

"II. Cuando se trate de personas cuyo domicilio se ignora - en este caso el juicio deberá seguirse con los trámites y solemnidades a que se refiere el título 9°.

"En los casos de las dos fracciones que preceden, los edictos se publicarán por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial y en otro periódico de los de mayor circulación, haciéndose saber que debe presentarse el citado dentro de un término que no será inferior a 15 ni excederá de 60 días, y

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

Diario Oficial de la Federación las peticiones de información de los bienes raíces ubicados en los Territorios Federales. Tanto en el Distrito como en los Territorios Federales los edictos se fijarán en lugares públicos. En la solicitud se mencionará el origen de la posesión, el nombre de la persona de quien en su caso la obtuviera el peticionario, del causahabiente de aquélla si fuere conocido; la ubicación precisa del bien y sus colindancias; un plano autorizado por ingenieros titulados si fuere presio rústico o urbano sin construir; el nombre y domicilio de los colindantes. Terminada la publicación se correrá traslado de la solicitud a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuera conocido, al Ministerio Público, a los colindantes y al Registrador de la Propiedad por el término de 9 días. Contesten o no y sin necesidad de acuse de rebeldía, el juez al vencerse el último término del traslado, abrirá una dilación probatoria por 30 días. Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata. La sentencia se pronunciará después del término de alegar, dentro de ocho días. En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substancia como en los juicios ordinarios".⁶⁹

Por las razones anteriores se consideró que el interesado debería promover un juicio que le permitiera obtener el título sobre la propiedad del bien a usucapir, y que al presunto dueño de ese bien, que no se encuentra inmatriculado, se le notificara por medio de edictos.

Del análisis de este precepto, se infiere la instauración

⁶⁹ HERRERA FRUTISTA JOSE, ob. cit., págs. 477, 478, 479 y 480.

de un verdadero proceso para pretender la usucapión de un inmueble no inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

En efecto, se determina la primera formalidad del proceso, consistente en la exposición o fijación de la litis, ya que admitida la solicitud del promovente, se emplaza por medio de edictos a los presuntos interesados o afectados y además se corre traslado por el término de nueve días, a la persona de quien se obtuvo la posesión o su causahabiente si fuere conocido, al Ministerio Público, a los colindantes y al registrador de la propiedad; con lo que se hace factible el uso de los derechos de contradicción y oposición. También se fija la segunda formalidad esencial, o sea la de la prueba, ya que se concede una dilación probatoria por el término de treinta días, para que tanto el actor como el demandado, puedan aportar todos los medios de prueba que la ley señala y así justificar su pretensión y excepciones, respectivamente. Asimismo, se establece la tercera formalidad, que es la de los alegatos, consistentes en la exposición verbal o por escrito, que formulan las partes con el objetivo de producir en el juzgador el convencimiento de la razón con que mantienen sus pretensiones, al mismo tiempo que el de la falta de fundamento de la exposición que a ellos se haga, con lo que termina la actividad de las partes quedando pendiente sólo la resolución de juez y que viene a formar la cuarta formalidad, o sea la de la sentencia, misma que deberá dictarse dentro de los ocho días siguientes a la expiración del término para alegar, siendo apelable, en ambos efectos, tramitándose dicha apelación como en los juicios ordinarios, es decir, se expresarán y contestarán agravios en lapsos de seis días, respectivamente. Por lo tanto, vemos que, si la sentencia no es impugnada o se han agotado los medios de impugnación, esa sentencia es irrevocable e inmutable y en consecuencia, produce efectos de cosa juzgada.

Ya el H. Primer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en

materia civil, en la ejecutoria correspondiente a la revisión número 527/72, relativa al juicio de amparo, promovido ante el Juzgado Segundo de Distrito en materia civil en el Distrito Federal, expediente 397/69, interpretando el artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, consideró que dicho artículo establece un procedimiento de carácter contencioso, no obstante que el pre-aludido artículo, se encuentra ubicado en el capítulo "De las notificaciones".

En otra ejecutoria, dictada por dicho Tribunal, respecto al toca número R.C. 33/74, relativo al recurso de revisión interpuesto contra la sentencia dictada en el juicio de amparo número 213/73, resolvió de la misma manera.

A finales del año de 1989, con el propósito de facilitar la regularización de la tenencia de la tierra, la Subdirección Judicial de la Dirección General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal, se dió a a la tarea de buscar una solución ágil para lograr tal objetivo.

Estudiando la situación, se consideró la posibilidad de revisar, entre otras, la figura de la Inmatriculación Judicial, ya que el Registro Público de la Propiedad proporcionó la información de que existían en el Distrito Federal aproximadamente 40 000 inmuebles carentes de inscripción; por tal razón, con el afán de dar seguridad jurídica a sus poseedores, y en virtud de que el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, en su fracción III, establecía un auténtico procedimiento para usucapir e inmatricular bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, aunque algo complejo, se resolvió que era deseable la realización de una reforma que permitiera la solución del problema conciliando la agilidad del trámite con la seguridad jurídica que evitara fraudes, simulaciones y titulaciones clandestinas.

Fué así como comenzaron a elaborarse estudios y trabajos sobre la Inmatriculación Judicial como medio para obtener la titulación de inmuebles sin antecedentes registrales y se inició una serie de reuniones entre la Dirección General de Regularización Territorial y la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal; así como de la primera con el Registro Público de la Propiedad y el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; estableciéndose los siguientes acuerdos:

1. Llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra respecto de predios carentes de antecedentes registrales, a través de la inmatriculación judicial, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

2. Para tal efecto, y a fin de agilizar dicho procedimiento, realizar un proyecto de reforma, cuya iniciativa se presentara por el Departamento del Distrito Federal, con los comentarios del Tribunal Superior de Justicia y que la Asamblea de Representantes hiciera la propuesta formal de la Reforma, constituyendo con ello, ejemplo de concertación de los poderes.

3. Asimismo, La Dirección General de Regularización Territorial, a través de su Subdirección de Regularización Judicial, elaboró y turnó al Registro Público de la Propiedad, desde el año de 1990, las solicitudes de Certificados de No Inscripción en forma "manzanera", es decir, requiriendo en una misma solicitud, la información sobre la inexistencia de antecedentes registrales de todos los lotes a regularizar de una misma manzana. Igualmente se solicitarían Certificados de No Inscripción por predio global o por lote, según la acción de regularización que se emprendiera. Dichas solicitudes se realizaron en la forma prescrita por el propio Registro Público de la Propiedad: oficio

diseñado por él mismo, acompañando plano manzanero firmado por los colonos, o en su defecto, plano de Tesorería señalando los lotes a regularizar; un "acta de conformidad" (como el mismo Registro le llamó), en donde los interesados manifestaran estar de acuerdo con la solicitud del Certificado de No Inscripción y el procedimiento de Inmatriculación Judicial para regularizar sus lotes. (Cuestión que en realidad no le competía al Registro Público constatar).

4. El Registro Público de la Propiedad debería despachar dichas solicitudes de Certificados de No Inscripción a la brevedad posible, que según el artículo 110 de su Reglamento, serían diez días hábiles; para de esta manera, contar con los expedientes de Inmatriculación totalmente integrados. Inclusive, en este punto se acordó, de conformidad con el artículo 109 del reglamento aludido, que al ser potestativa la facultad del Director del Registro Público de la Propiedad de solicitar a las autoridades administrativas competentes la información respectiva, consistente en la verificación de que el inmueble esté afecto o no a régimen ejidal o comunal o se exprese si es o no propiedad de la federación; esta formalidad se omitiría para acortar el tiempo de expedición de los Certificados, en razón de que en el procedimiento de Inmatriculación Judicial del artículo 122, fracción III del Código Procesal, se corre traslado tanto a la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria, como a la Secretaría de Desarrollo Social (antes Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología -*SEDUE*-), para el efecto de que informen directamente al juez dichas situaciones; además de que el plano manzanero que se acompaña a la solicitud del Certificado, y que es con el que se trabaja en la Dirección de Regularización Territorial, se deriva del plano aprobado por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, quien para su autorización verifica, entre otras cosas, el régimen de propiedad del predio en cuestión.

5. Las demandas serían en forma colectiva, utilizando el sistema de plano manzanero; demandas de varios poseedores respecto de una misma superficie en la que se encuentran enclavados sus predios.

6. Se habló primero de designar de los juzgados civiles, tres que específicamente conocieran de los asuntos tramitados por la Dirección General de Regularización Territorial; más tarde se estableció que se crearían tres juzgados auxiliares civiles que conocieran de la inmatriculación; y, posteriormente, se expresó la idea de crear tres o cinco juzgados que conocieran de los asuntos relacionados con la regularización de la tenencia de la tierra. Y en este sentido, la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia solicitó el apoyo presupuestal del Departamento del Distrito Federal.

Debo señalar que de lo anterior, los resultados que realmente se presentaron fueron los que a continuación destaco:

1. La reforma a la fracción III del artículo 122 del código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, tema del que trataré más adelante.

2. De todas las solicitudes de Certificados de No Inscripción presentadas al Registro Público de la Propiedad, por parte de la Dirección General de Regularización Territorial, desde al año de 1990 -y aún otras desde 1989-, que se suponía debían ser despachadas a la mayor brevedad, no se recibió Certificado alguno durante todo el año de 1990 y aún los primeros meses de 1991. El Registro Público de la Propiedad justificaba esta situación, -su ineficiencia-, expresando que le eran insuficientes los datos manifestados en las solicitudes, requiriendo más planos, más antecedentes, más documentos; siendo que precisamente por tratarse de predios irregulares y presumiblemente carentes de registro, los

datos que se detallaban en las solicitudes de Certificados de No Inscripción eran los únicos con los que se contaba.

La realidad ha sido siempre, que el Registro Público de la Propiedad no cuenta con los medios necesarios para localizar antecedentes específicos de predios irregulares, hace falta la localización de dichos inmuebles en cartografía que delimite en planos, los antecedentes registrales de cada predio en particular.

Un claro ejemplo se presentó al intentar encontrar los antecedentes de predios localizados en algunas colonias de la Delegación Iztapalapa, como las de Consejo Agrarista Mexicano, Puente Blanco, San Lorenzo Tezonco y Lomas de San Lorenzo, entre otras; que se encuentran enclavadas en los terrenos que pertenecieron a la Hacienda de San Nicolás Tolentino, cuyos antecedentes registrales están totalmente dispersos y de cuya propiedad se pierde el tracto sucesivo.

Por esta razón, y porque en la actualidad hay calles y avenidas inexistentes en ese entonces y que obviamente no se mencionan en las inscripciones practicadas sobre dicha Hacienda, es que al solicitar los antecedentes registrales de, por ejemplo, los lotes que integran la manzana "uno", del predio "X", de la Colonia Consejo Agrarista Mexicano, el Registro Público no podía identificar la inscripción correspondiente, si es que la había, pues no se conoce en que parte de las inscripciones de la Ex-Hacienda de San Nicolás Tolentino se localizan dichos lotes; y tampoco podía definir exactamente si tal predio carecía de antecedentes; de tal forma que al no tener la seguridad, prefería seguir dando largas al asunto y no expedir los Certificados de No Inscripción necesarios para integrar los expedientes de inmatriculación.

Para el 4 de enero de 1991, que se publicó la reforma a la

fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no se tenía una demanda de inmatriculación totalmente integrada, pues hacían falta los Certificados de No Inscripción; el día 13 de mayo del mismo año, se inauguraron cinco Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial y aún no se contaba con dichos certificados, razón por la que no se pudo presentar entonces, una sola demanda.

Se llegó así a la situación de que los Juzgados, recién creados en virtud de una "urgencia" de regularizar miles de predios carentes de registro, estaban sin trabajo, por lo que el Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Magistrado Licenciado Saturnino Agüero Aguirre, convocó a una reunión con la Dirección General de Regularización Territorial y el Registro Público de la Propiedad, para conocer la razón en virtud de la cual, después de que se le presionó para crear los cinco Juzgados de Inmatriculación, éstos no habían recibido demanda alguna.

La Dirección de Regularización Territorial expuso sus razones: la falta de los certificados de no inscripción y de la "autorización" por parte de la Tesorería del Distrito Federal, de los planos correspondientes a los predios sujetos a regularización. Esta última situación se resolvió reconociendo que la Tesorería no autoriza planos (aunque la fracción III del artículo 122 del Código Adjetivo así lo señale); por lo tanto, los juzgados aceptarían las demandas acompañadas por planos en los que constara cualquier sello de la Tesorería.

En cuanto a la expedición de los Certificados de No Inscripción, el Director General del Registro Público de la Propiedad, Lic. Sergio Sandoval Hernández, expuso la situación de la falta de certidumbre sobre los antecedentes registrales, o su inexistencia; llegándose a la conclusión que de los predios, tal

y como se conocen y sitúan en la actualidad, no se localizan antecedentes registrales, por lo que debían expedirse a la brevedad, los certificados de no inscripción.

Entonces se realizó otra reunión, esta vez entre la Dirección General de Regularización Territorial, el Registro Público de la Propiedad y la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal, en la que se tomó una decisión más que de otro tipo, política, -como lo fué la creación de los juzgados de inmatriculación-: expedir los certificados de no inscripción, estableciendo en los mismos, que de acuerdo a los datos aportados por la Dirección General de Regularización Territorial y en base a los medios con que cuenta el Registro Público, no se encontró asiento registral alguno como tal, del predio en cuestión, para poder presentar las demandas de inmatriculación y justificar la existencia de los cinco juzgados; fue así como la Dirección de Regularización Territorial recibió los primeros certificados de no inscripción en el mes de junio de 1991, presentándose las primeras demandas un mes después de inaugurados los Juzgados de Inmatriculación.

Sin embargo, desde finales de 1991, se presentó nuevamente la misma situación con el Registro Público de la Propiedad en cuanto a la expedición de los certificados de no inscripción, y, a partir de entonces, fueron muy pocas las demandas de inmatriculación que se presentaron, y para aumentar la carga de trabajo de los juzgados -entonces disminuida-, se comenzaron a presentar las demandas de "consolidación", procedimiento al que me referí anteriormente.⁷⁰

Cabe mencionar que el día 10 de mayo de 1991, se publicó en el Boletín Judicial el Acuerdo Plenario del Tribunal Superior de

⁷⁰ Expose sobre este tema en las págs. 163, 164 y 165 del presente trabajo.

Justicia del Distrito Federal, por el cual "a fin de expeditar los términos del decreto de reformas publicado en el Diario Oficial correspondiente al viernes 4 de enero del mismo año, referentes al artículo 122 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por así permitirlo ya las posibilidades presupuestales, y con el propósito de otorgar a los núcleos sociales que así lo requieran, una atención especializada en relación con el procedimiento judicial de inmatriculación de inmuebles en el Distrito Federal"...se crean cinco Juzgados Civiles especializados en la inmatriculación judicial de inmuebles; y se mencionan los nombres de los cinco jueces titulares de los mismos; y con fecha 8 de octubre de 1992, se publica otro Acuerdo Plenario que adiciona al anterior, "a fin de ampliar la competencia de los cinco CC. Jueces Civiles que fueron especializados para la inmatriculación judicial de inmuebles, y conozcan también de los juicios en que se ejerciten acciones de prescripción en relación con bienes inmuebles sitios en el Distrito Federal...".

A este paso, podría ser que en un futuro próximo se decidiera reducir el número de Juzgados de Inmatriculación para convertirlos en Juzgados Civiles de Primera Instancia, pues es notable que la gran carga de trabajo se registra en ellos.

En cuanto a la reforma al artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de Enero de 1991, transcribo a continuación, su Iniciativa.

"La regularización de la tenencia de la tierra que dé certidumbre legal en el uso y tenencia del suelo, es uno de los reclamos ciudadanos que ha sido adoptado como lineamiento fundamental de la política urbana, de acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994.

"El mencionado Plan prevé que la ocupación legal, planificada y concertada de los espacios urbanos, y su uso adecuado, es la base del crecimiento ordenado de las ciudades y punto de partida para el impulso habitacional. Es por ello que son propósitos prioritarios de la política urbana y habitacional, la regularización de la tenencia de la tierra y la creación de reservas territoriales, que permitan dar certidumbre legal en el uso y tenencia del suelo y evitar la conformación de nuevos asentamientos irregulares.

"Sin embargo, no se cuenta, en ocasiones, con los elementos jurídicos suficientes para instrumentar las acciones correctivas de regularización de la tenencia de la tierra previstas en el mismo Plan Nacional de Desarrollo. Es por ello que se requiere de nuevas bases jurídicas que permitan hacer frente a este grave problema. De esta manera, la iniciativa que hoy presento a la digna consideración de esa Representación Nacional, se dirige a reformar la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para dar un nuevo impulso a los programas de regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal.

"...Con el mismo propósito de obtener seguridad jurídica en la propiedad de los bienes inmuebles, en la presente iniciativa se propone reformar el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con la finalidad de agilizar el procedimiento de inmatriculación judicial.

"La complejidad del trámite judicial para la inmatriculación de bienes inmuebles carentes de antecedentes en el Registro Público de la Propiedad, es un obstáculo para la regularización de dichos inmuebles, por lo que con la reforma que se propone al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se pretende simplificar dichos trámites con el objeto de agilizar la

obtención de la declaración para que surta efectos de título de propiedad y se inscriba en la mencionada institución registral.

"La fracción III del Artículo 122 de dicho Código adjetivo, prevé un complejo procedimiento judicial que dificulta el trámite tendiente a la regularización de la propiedad de los inmuebles. La mencionada fracción exige que la notificación por edictos que debe efectuarse en el caso de este procedimiento, se realice mediante su publicación por tres veces, de tres en tres días, en el Boletín Judicial, en el Boletín del Registro Público y en un periódico de los de mayor circulación, cuando los inmuebles fueren urbanos y, cuando fueren rústicos, deberán publicarse, además, en el Diario Oficial de la Federación.

"Lo anterior eleva notablemente el costo de la titulación y la retrasa. Es por ello que la iniciativa tiene como propósito agilizar esta tramitación, exigiéndose solamente una publicación en los citados medios de difusión y eliminándose la diferencia en la regulación de los predios rústicos y urbanos y previéndose la fijación en el inmueble de que se trate, de un anuncio que señale la existencia del mencionado procedimiento judicial.

"Por otra parte, se propone eliminar, el requisito consistente en la autorización del plano del inmueble a cargo de Ingeniero titulado, para que, en su lugar, se requiera el plano autorizado por el catastro.

"Asimismo, se prevé la intervención de la Secretaría de la Reforma Agraria, a través de su Delegación en el Distrito Federal, con el objeto de que dentro del término establecido, manifieste si el predio que se pretende inmatricular está o no afecto al régimen ejidal o comunal, y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que dentro del mismo término manifieste si el inmueble es o no de propiedad federal.

"Esta propuesta de reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal recoge algunas sugerencias que planteó el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, cuyos jueces son los encargados de substanciar y resolver el trámite de inmatriculación judicial en esta entidad federativa, en el sentido de hacer más expedito este procedimiento para dar a los habitantes de dicha entidad certeza jurídica en la tenencia de la tierra.

"Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en el Artículo 71, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por su digno conducto me permito someter a la consideración del H. congreso de la Unión, la siguiente iniciativa de Decreto de Reformas a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

"...ARTICULO SEGUNDO.- Se reforma la fracción III del Artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

"Artículo 122.- Procede la notificación por edictos:...

"III.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, conforme al Artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas.

"El edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial; en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al

público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

"En la solicitud se mencionarán:

"a) El origen de la posesión;

"b) En su caso, el nombre de la persona de quien obtuvo la posesión el peticionario;

"c) El nombre y domicilio del causahabiente de aquélla si fuere conocido;

"d) La ubicación precisa del bien y sus medidas y colindancias, y

"e) El nombre y domicilio de los colindantes.

"Asimismo, a la solicitud se acompañarán:

"a) Un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, y

"b) Certificado de no inscripción del inmueble expedido por el Registro Público de la Propiedad. En el escrito en que se solicite dicho certificado, se deberán proporcionar los datos que identifiquen con precisión el predio de que se trate y manifestar que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

"Realizadas las publicaciones se correrá traslado de la solicitud, para que contesten dentro del término de nueve días hábiles, a la persona de quien obtuviera la posesión o su causahabiente si fuere conocido; al Ministerio Público; a los colindantes; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, para que manifieste si el inmueble a inmatricular se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que exprese si el predio es o no de propiedad federal.

"Producida o no la contestación y sin necesidad de acuse de

rebeldía, el juez al vencerse el último término de traslado, abrirá una dilación probatoria por quince días, pudiendo ampliarla, a solicitud del interesado, hasta por treinta días.

"Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por los medios legales y además por la información de tres testigos, preferentemente colindantes el inmueble a inmatricular o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata.

"En este juicio no se entregarán los autos originales para formular alegatos. La sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se substanciará como en los juicios ordinarios.

"Transitorios. ARTICULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

"ARTICULO SEGUNDO.- Los procedimientos de inmatriculación de inmuebles que a la fecha de entrada en vigor de este Decreto, se encuentren en trámite se substanciarán conforme al mismo a petición de los promoventes.

"ARTICULO TERCERO.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

"Sin otro particular, reitero a ustedes las seguridades de mi atenta y distinguida consideración. Sufragio Efectivo. No Reelección. Palacio Nacional, a los veintiún días del mes de noviembre de mil novecientos noventa. El Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos. Carlos Salinas De Gortari".

En el Diario de Debates del Senado de la República, número 14, de fecha 11 de Diciembre de 1990, se establece la exposición de motivos para la aprobación de la reforma:

"...las Comisiones Dictaminadoras que suscriben estiman que

no basta esta consideración para llevar a cabo el propósito de dar seguridad jurídica a la tenencia de la tierra, sino que es necesaria la intervención oportuna de los interesados ante las autoridades correspondientes, para que se efectúen los trámites jurídicos y administrativos procedentes. Por ello, se aprecia el positivo propósito de complementar la modificación legal referida, con la simplificación y actualización de la norma contenido en el código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a fin de llevar a cabo la inmatriculación judicial de bienes inmuebles sin antecedentes en el Registro Público de la Propiedad, tal y como se propone en la iniciativa objeto del presente dictamen.

"En el Artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, contenido en el capítulo de dicho ordenamiento relativo a las notificaciones, se prevén que éstas pueden realizarse por edictos. En las reformas propuestas a la fracción III de este artículo, relativa a la inmatriculación de inmuebles, se conserva la esencia del procedimiento para lograr dicha inmatriculación, pero incorporando nuevos elementos que permitan simplificarlo.

"Lo anterior sin dejar de tutelar la seguridad jurídica, al tiempo que se desglosa su contenido para otorgarle mayor claridad y contribuir a una mejor aplicación del precepto.

"Como se expresó, la reforma en cuestión atañe a la inmatriculación de bienes inmuebles carentes de antecedentes en el Registro Público de la Propiedad, es decir, cuando su poseedor carezca de título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, según lo preceptúa el Artículo 3047 del Código Civil para el Distrito Federal. En tales casos, si la posesión del bien inmueble es por el tiempo y en las condiciones exigidas para prescribirlas, en los términos de los artículos 1151 a 1157 del Código Civil, dichos elementos deberán probarse ante el juez

competente y solicitar la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad.

"Toda vez que la inmatriculación de referencia persigue la certeza, y por tanto la seguridad jurídica, es necesario dar amplia publicidad a la solicitud del interesado, con objeto de no lesionar intereses de terceros o del legítimo propietario del inmueble en cuestión. Para tales efectos, se propone que la solicitud de regularización y de inmatriculación se notifique por edictos publicados -por una sola vez- en el Diario Oficial de la Federación, en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal (sección boletín registral), y en uno de los periódicos de mayor circulación. Actualmente dicha notificación debe hacerse por tres veces en el Boletín Judicial, en el Boletín del Registro Público y en un periódico de los de mayor circulación. Así, estimamos que sin demérito de la publicidad del procedimiento, se simplifica y economiza en su subvención.

"En la iniciativa de reforma se propone que en la solicitud de inmatriculación, y por tanto en el edicto, se mencione el origen de la posesión; la ubicación precisa del bien, así como sus medidas y colindancias; el nombre y domicilio de los colindantes y, en su caso, el nombre de la persona de quien se obtuvo la posesión y de su causahabiente.

"También se propone que la solicitud deberá acompañarse con un plano del inmueble autorizado por la Tesorería del Distrito Federal y con un certificado en el que conste la no inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, autoridad ante la cual el interesado deberá hacer previamente la solicitud respectiva y proporcionar los datos que identifiquen con precisión al predio, haciéndole saber que el certificado será exhibido en el procedimiento judicial de inmatriculación.

"Cabe reiterar que como medida de simplificación y de economía para los interesados, la publicación de los edictos en los órganos informativos ya señalados se hará una sola vez en lugar de las tres que estatuye el precepto en vigor. No obstante, al considerar que dichos medios de comunicación no son consultados por toda la población y para evitar sorpresas o quejas derivadas de falta de publicidad, se propone que en el segundo párrafo de la fracción III del Artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se contenga la obligación del promovente de colocar en la parte externa del inmueble un anuncio de proporciones visibles en el que se haga saber a los interesados, a los vecinos y al público en general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial. En el anuncio se indicará el nombre del promovente, a fin de que puedan canalizarse posibles impugnaciones, y quedará fijo y visible durante todo el tiempo del trámite judicial.

"Además, con criterio de simplificación y de ahorro, se propone que el plano del inmueble que el interesado presente al juez competente, deberá contar con la autorización de la Tesorería del Distrito Federal y no como hasta ahora, el haber sido extendido por ingeniero titulado.

"Por otro lado, conviene mencionar que con la proposición de acompañar toda solicitud con el certificado de no inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad, se asegura la inexistencia del propietario, y por ende se reducen las posibilidades de lesionar derechos de terceros.

"Otras novedades que nos ocupa, son las consistentes en la notificación de la solicitud de inmatriculación al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, las cuales contarán con nueve días hábiles para que manifiesten -respectivamente-

si el inmueble descrito se encuentra o no afecto al régimen ejidal o comunal, o si el predio es o no propiedad federal. A su vez, se conserva la notificación vigente para que corra plazo idéntico a fin de que el Ministerio Público, los colindantes del inmueble y, en su caso, la persona de quien se obtuvo la posesión, o su causahabiente si fuere conocido, hagan valer lo que en derecho juzguen procedente.

"Una vez realizadas las notificaciones por edictos, el procedimiento se continuará ante el juez competente, abriéndose un período probatorio de quince días, susceptible de duplicarse a solicitud del interesado. Dentro de las pruebas que deben ofrecerse y desahogarse se encuentra la testimonial, para la cual se contará preferentemente con el testimonio que rindan los propietarios de los predios colindantes o, en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio cuya inmatriculación se solicita. La sentencia que pronuncie el juez será apelable, substanciándose el recurso conforme al procedimiento del juicio ordinario civil.

"En la iniciativa objeto de análisis se proponen tres artículos transitorios. Mediante el primero se precisa que las reformas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, mismas que -conforme al artículo tercero transitorio- también deberán publicarse en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal. Cabe apuntar que para los efectos de la entrada en vigor de las reformas, esta última publicación no substituye a la primera, sino que se realizará para darle mayor divulgación a reformas tan trascendentales para la seguridad jurídica de los inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

"Mediante el segundo artículo transitorio y en congruencia con el párrafo primero del Artículo 14 constitucional, -interpretado a contrario sensu- se autoriza que las personas que actual-

mente tramitan procedimientos de inmatriculación, puedan beneficiarse de la simplificación procesal que se propone.

"Es incuestionable que las reformas propuestas por la iniciativa objeto del presente dictamen, tienden no sólo a facilitar y estimular la regularización de la tenencia de la tierra, sino también a expeditar la actualización de los registros de propiedad inmobiliaria. Con ello se persigue evitar inseguridades y controversias, así como propiciar el armónico desarrollo urbano de los asentamientos humanos en el Distrito Federal."

Es preciso mencionar que con esta reforma a la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles y la creación de los Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial, se logró la regularización de un gran número de predios carentes de antecedentes registrales (2000, aproximadamente), durante el segundo semestre de 1991, emitiéndose las primeras sentencias de inmatriculación el 23 de agosto de 1991; situación que se logró gracias a que el Registro Público de la Propiedad se vió precisado (presionado por "las circunstancias") a expedir los certificados de no inscripción en los términos que expuse anteriormente, y a que los juzgados trabajaron en estos procedimientos de manera expedita.

Sin embargo en la reforma continúan notándose algunas equivocaciones; un ejemplo lo vemos claramente al utilizarse los términos de "la solicitud" y "el solicitante", en lugar de "la demanda" y "el promovente" o "el actor"; como debiera ser, en virtud de que se trata de un verdadero procedimiento contencioso y no de uno voluntario, pues la litis se establece desde la demanda y las contestaciones de las personas a las que se corre traslado de la misma, hasta la sentencia emitida por el juez, la que, al causar ejecutoria, se considera cosa juzgada y servirá de título de propiedad al interesado para inscribirse en el Registro Público

de la Propiedad a favor del propietario, otorgando así, plena seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

No queda claro si el término de "causahabiente" contenido dos veces en la fracción III del artículo 122 del Código Adjetivo Civil, reformada, es el vocablo jurídico que pretendió utilizarse, o debía ser el de "causante", pues si el interesado obtuvo la posesión de una persona, el propio interesado es el causahabiente de ésta. Parece entonces que al mencionarse "causahabiente", en realidad pretendió referirse al poseedor anterior a la persona que le otorgó la posesión al interesado, es decir, el causante de quien le transmitió el inmueble al promovente de la inmatriculación.

Por otra parte, al contener la obligación de acompañar a "la solicitud" un plano autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, se infiere que dicha dependencia "autoriza" planos, lo cual no es realidad, ya que lo único que hace la Subdirección de Catastro de la Tesorería, es expedir una copia de la cartografía con la que cuenta, que en algunos casos es ya muy antigua y en muchos otros, ni siquiera se cuenta con ella; pues, por tratarse precisamente de predios irregulares, al margen de cualquier ordenamiento, no han sido debidamente catastrados. Con lo anterior, se limita dicho procedimiento a predios catastrados; por lo que, en mi opinión, debió decirse: "...a) Un plano autorizado por el Departamento del Distrito Federal; ó, en su defecto, por ingeniero titulado".

Los trámites procesales para la inmatriculación de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, se establecen en un precepto que reglamenta "las notificaciones por edictos".

De cualquier manera, es importante señalar que gracias a esta reforma al procedimiento para usucapir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, contenido en el

artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer una sola publicación de edictos y reducir el término de la dilación probatoria, de 30 a 15 días, se logró reducir el tiempo para llevarlo a cabo, alcanzando también la seguridad jurídica en el trámite, ya que a través del edicto se les notifica y emplaza al mismo a todas las personas que puedan considerarse perjudicadas con él; y, personalmente se emplaza a aquel de quien se obtuvo la posesión, al Ministerio Público como representante de la sociedad, a los colindantes, al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal y a la Secretaría de Desarrollo Social (antes Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología), así como también se logra dar publicidad sobre la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial, con la fijación de un anuncio que así lo manifieste, en la parte externa del inmueble de que se trate, pues lo conveniente es que la gente común tenga acceso a la información.

Con lo cual, al dictarse la sentencia definitiva, no se dejan a salvo derechos de persona alguna.

Se logró así un procedimiento seguro, expedito y más económico, en beneficio de quienes desean obtener la titulación de los inmuebles que poseen, carentes de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Sin embargo, cabe preguntar: y si no es conocida del promovente la persona de quien se obtuvo la posesión ni su "causahabiente", no se corre traslado al desconocido? o se le emplaza a través del edicto que se menciona en la fracción III del artículo 122? O debiera realizarse la notificación en base a la fracción I del mismo artículo 122? El Ministerio Público, el Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria y la Secretaría de Desarrollo Social, tienen obligación de contestar la solicitud? En caso de no hacerlo, puede declarárseles rebeldes y tener por

conforme al emplazado conocido o desconocido, con el contenido de la solicitud? Los colindantes tienen el deber de evacuar el traslado y, en caso de no hacerlo, se les declara rebeldes, en perjuicio del interesado conocido o desconocido? Los colindantes van a ser partes en este juicio contencioso?

Se admiten los medios legales de prueba y además la información de tres testigos "preferentemente colindantes, o en su caso, que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio de que se trata". Toda prueba debe recibirse con citación contraria; por tanto: al interesado conocido o desconocido le van a causar perjuicio esas pruebas porque se le considera en rebeldía? Los testigos van a responder de la veracidad de sus dichos con sus bienes raíces? Es ésta una modalidad para ser testigo, sin trascendencia en los bienes raíces que posea del declarante?

Respecto a los alegatos del interesado conocido o desconocido, los tendrá por perdidos el juez, transcurrido el plazo legal en virtud de estar en rebeldía y así podrá dictar sentencia dentro de ocho días?

Se dice que la sentencia es apelable en ambos efectos y el recurso se tramita como en los juicios ordinarios. Cabe preguntar: y qué pasa con el contenido del artículo 717 procesal, que en su fracción I establece la procedencia de la apelación extraordinaria precisamente "cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos, y el juicio se hubiere seguido en rebeldía"?

En mi opinión y siguiendo el espíritu de hacer más expedito el procedimiento de inmatriculación judicial, que se pretendió -supongo-, al realizar esta reforma; en el caso de desconocer el demandante a la persona de quien obtuvo la posesión, el edicto del que habla la fracción III del artículo 122, debe aprovecharse para emplazar también a dicha persona.

Igualmente, las personas a las que se les corre traslado de la demanda y por lo tanto son emplazadas a juicio, sí tienen la obligación de contestar y apersonarse al mismo; en consecuencia, si no lo hacen, deberá declarárseles en rebeldía.

En este punto, debo mencionar que en los procedimientos de inmatriculación judicial, no se está llevando a cabo lo ordenado por los artículos 639 y 644 del Código de Procedimientos Civiles; en cuanto a la publicación de los autos que ordenen que un negocio se reciba a prueba, o señalen día para la audiencia de pruebas y alegatos, así como los puntos resolutivos de la sentencia, y, a que la sentencia debe ejecutarse después de tres meses a partir de su última publicación.

En cuanto a que los testigos deben ser colindantes o personas que tengan bienes raíces en el lugar de ubicación del predio a inmatricular, lo considero desatinado, pues siendo de esa forma, no puede ser testigo aquel a quien le consten los hechos, sino aquel que es propietario, o colindante, y me pregunto si todas las personas querrán someterse a las molestias que les ocasionará su vecino, y en caso de que se nieguen a servir de testigos voluntariamente, se les podrá obligar? Porque podría darse el caso de que al presentarse como testigos en virtud de una orden de autoridad, quizá declarasen que no les constan los hechos, acarreando en tal caso, un perjuicio al interesado.

Queda por analizar una cuestión: Al realizarse el emplazamiento a "las personas que puedan considerarse perjudicadas" y en su caso, a la persona de quien el promovente obtuvo la posesión; por edictos, transcurridos los tres meses siguientes al día de la notificación de la sentencia, sin que haya sido promovido recurso alguno, inclusive la apelación extraordinaria en los términos del artículo 717 fracción I del Código Procesal Civil, puede decirse que la sentencia dictada es oponible a todo el mundo? Mi respuesta

es: Sí, pues el edicto constituye un verdadero llamamiento judicial a posibles interesados o a personas de las cuales se ignora el domicilio y consiste en una publicación de tal llamamiento en periódicos de mayor circulación, en el Boletín Judicial, y en este caso, en el Boletín Registral y el Diario Oficial de la Federación.

La notificación por edictos se califica de formal, entendiéndose como medio de comunicación procesal, formal, aquel reglamentado y establecido por la ley, que independientemente de que la comunicación se realice o no materialmente, o sea, en la realidad, se da ésta por hecha y surte sus consecuencias jurídico-procesales. Por ejemplo, las notificaciones hechas a través de edictos, en ciertos casos, quizás no lleguen efectivamente a comunicar a su o sus destinatarios la resolución respectiva. Sin embargo, aunque en la realidad tal comunicación no se haya efectuado, de todas suertes se tiene por hecha para los efectos procesales⁷¹; por lo tanto, la notificación por edictos se califica de formal en cuanto a que el destinatario o destinatarios de tal medio de comunicación, puedan existir o no y puedan enterarse o no de los edictos publicados.

En relación a el edicto, podemos citar que es una forma de dar difusión a disposiciones obligatorias procedentes del órgano jurisdiccional. Su origen se halla en el antiguo Derecho Romano en el que "todos los magistrados, cónsules, censores, tribunos, tenían la costumbre de publicar declaraciones o disposiciones que tenían conexión con el ejercicio de sus funciones, llamadas edicta (de edicere). Entre estos edictos, los únicos que hay que tener en cuenta en el estudio de las fuentes del derecho privado son aquellos que emanan de los magistrados encargados de la jurisdicción civil. En Roma, el más importante es el edicto del pretor... El conjunto de reglas contenidas en los edictos es llamado unas veces 'jus honorarium', porque emana de los que

⁷¹ GOMEZ LARA, CIRIANO, Teoría General del Proceso, págs. 231 y 232.

ocupan funciones públicas, 'hombres', por oposición al 'jus civile', obra de los jurisconsultos; otras veces 'jus praetorium', a causa del preponderante papel que los pretores representaron en su formación".⁷²

En el Derecho Romano, el edicto destacaba su contenido obligatorio y su publicación era sólo la forma de darle difusión. En la actualidad, el contenido del edicto es obligatorio pues, contiene una resolución jurisdiccional que puede ser un auto, un decreto, una sentencia interlocutoria o una sentencia definitiva pero, se denomina edicto al documento en el que se contiene la resolución.

El maestro Rafael De Pina da un concepto doble del edicto, en el primero, alude a la disposición obligatoria de autoridad, que es el contenido; en el segundo, se refiere a la forma de notificación:

"Orden de carácter general derivada de autoridad competente, en la que se dispone la observancia de algunas reglas, en ramo o asunto determinado./ Notificación pública hecha por órgano administrativo o judicial de algo que con carácter general o particular debe ser conocido para su cumplimiento o para que surta efectos legales en relación con los interesados en el asunto de que se trate".⁷³

El maestro Eduardo Pallares define los edictos como: "Las publicaciones ordenadas por el tribunal para practicar una notificación o convocar a determinadas personas, a fin de que comparezcan a ejercitar sus derechos en un proceso".⁷⁴

Así pues, el edicto es la forma de notificar a ciertas

⁷² PETIT EUGENE, Tratado Elemental de Derecho Romano, págs. 35 y 36.

⁷³ DE PINA, RAFAEL, ob. cit., pág. 244.

⁷⁴ PALLARES EDUARDO, Diccionario de Derecho Procesal Civil, pág. 283.

personas para que concurran al proceso a deducir algún derecho, es la forma de emplazarlas a juicio.

La palabra emplazar, en una de sus acepciones, significa dar un plazo que el juez le impone al demandado, desde luego con base en la ley, para que se apersona al juicio, para que comparezca a dar contestación a la demanda. La institución del emplazamiento cumple la garantía de audiencia establecida en la propia Constitución Política, básicamente en los artículos 14 y 16. El artículo 14 constitucional, que es el más importante en este aspecto, establece que nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante un juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Al cumplirse con las normas del emplazamiento se está respetando la garantía de audiencia, que también ha sido designada como el derecho que todo ciudadano tiene de ser oído, para ser vencido. Para condenar a alguien en un juicio, hay que oírlo y vencerlo. La garantía de audiencia va de la mano con la garantía de debido proceso legal. El principio del cumplimiento del debido proceso legal, comienza con un emplazamiento correcto.

El emplazamiento, como llamamiento al juicio, como notificación especialísima para que se pueda traer a alguien a juicio, puede ser hecho de diversas formas que están reglamentadas por el texto legal; lo deseable es que siempre se haga en forma personal, pero hay veces en que hay que optar por otro de los medios, como por ejemplo, el edicto.

En estos casos, el juez es el que tiene la facultad de determinar qué periódico es el de mayor circulación. Las copias de traslado se dejan en el juzgado a disposición del demandado para que las recoja. De todo esto debe tomarse razón en el expediente con objeto de que si no comparece el demandado se le puede

declarar rebelde, pero deben acompañarse previamente el periódico, el Boletín Judicial, el Boletín del Registro Público de la Propiedad y el Diario Oficial de la Federación, en los que haya aparecido el edicto correspondiente.

En el sistema jurídico mexicano el emplazamiento es un acto solemne que debe realizarse con las formalidades que en detalle señala la ley, de tal manera que si no se cumplen todos y cada uno de esos requisitos, se violan las garantías que en favor del demandado consagran los artículos 14 y 16 constitucionales; en el presente caso, se respetan estas garantías al realizar el emplazamiento por edictos con fundamento en la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

No obstante lo anterior, la reforma en comento, logró el propósito de otorgar seguridad jurídica a los poseedores de predios no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, mediante un procedimiento que simplificó trámites, redujo costos y agilizó la obtención de los títulos de propiedad, para su inscripción en dicho Registro.

Como puede verse, se pretendió dar mayores facilidades para la inmatriculación judicial de inmuebles y la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, que fue la razón por la que realmente se llevó a cabo la reforma al artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

Finalmente, un régimen de derecho debe de procurar por todos los medios que los derechos adquiridos por los ciudadanos sean respetados y las autoridades los hagan valer en la forma más económica tanto para el Estado como para los particulares, o, cuando menos, que la justicia sea lo más expedita posible y no llena de trabas y dificultades, lo que se consiguió con la reforma al artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos

Civiles y la creación de los Juzgados Civiles de Inmatriculación Judicial... afortunadamente.

4. INSTITUCIONES RELACIONADAS CON LA INMATRICULACION.

A) LA USUCAPION.

El maestro De Pina la define como "la denominación romana de la prescripción adquisitiva. Es un modo de adquirir la propiedad por virtud del transcurso del tiempo, mediando la posesión".⁷⁵

Casso y Romero nos dice: "Usucapio. De usus y capere, adquirir por el uso".⁷⁶

José Joaquín Escriche en su Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, define el concepto de Usucapir en forma clara y precisa, como sigue: "Adquirir la propiedad o el dominio de alguna cosa por haberla poseído todo el tiempo establecido por derecho. Esta palabra viene de las voces latinas capere, usu; coger, ocupar o adquirir con el uso".⁷⁷

La antigüedad de la usucapio se remonta a las Doce Tablas, pues en este Código, el más antiguo del pueblo romano, ya aparece regulada esta institución jurídica. En la época clásica, los jurisconsultos romanos exigían como requisitos de la usucapión:

- 1°. Aptitud de las cosas para ser usucapidas.
- 2°. Justo Título.
- 3°. Buena Fe.

4°. Posesión continuada.-El poseedor puede sumar a los efectos del cómputo, exigido en la posesión de la cosa, la posesión de su causante, es decir, de aquel a quien ha sucedido en la posesión. Por último, debe indicarse que la posesión requiere, no sólo disponibilidad material de la cosa, sino también animus o intención de tenerla para sí, con exclusión de los demás en relación directa e inmediata.

⁷⁵ DE PINA, RAFAEL, ob. cit., pág. 480

⁷⁶ CASSO Y ROMERO, IGNACIO DE, Diccionario de Der. Privado, pág. 3927

⁷⁷ ESCRICHE, JOAQUÍN, ob. cit., pág. 2256.

La usucapio sirvió para convertir la propiedad bonitaria, es decir, aquella que sólo tiene la protección pretoria, en propiedad quiritaria o propiedad con arreglo al Derecho Civil Romano. Así, quien ha recibido por simple entrega (traditio) una cosa de la categoría de las res mancipi, sin haberse verificado el rito de la mancipatio o de la in jure cessio (cesión procesal ante el Magistrado), merced a la usucapio puede pasar a ser propietario quiritario. Aún más, toda persona que por cualquier causa solamente tiene la propiedad bonitaria de alguna res mancipi o nec mancipi, puede alcanzar la propiedad quiritaria mediante la usucapio.

Édgaro Peniche López dice: "Usucapión es el acto mediante el cual se adquiere el dominio de una cosa por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que su anterior propietario pueda reclamarla, pero siempre que ese bien se haya poseído en calidad de propietario e ininterrumpidamente por quien pretenda la usucapión".⁷⁸

Al respecto, Ernesto Gutiérrez y González manifiesta: "La usucapión, mal llamada 'prescripción adquisitiva' por el Código, es la forma de adquirir Derechos reales mediante la posesión de la cosa en que recaen, en una forma pública, pacífica, continua y con la apariencia del título que se dice tener a nombre propio, por todo el tiempo que fija la ley.

"La usucapión se justifica socialmente a través de la idea de que la prueba de la propiedad no sería posible de no existir esta figura. El adquirente sólo podría ser propietario si su causante lo había sido a su vez.

"Con la usucapión se suprime esa dificultad: cierto número de años de posesión con los requisitos de ley, bastan por mandato de ésta para volverse propietario. Puede por ello suponerse que el título de adquisición actual o de uno de sus predecesores más próximos se haya perdido o sea desconocido. Con ello la usucapión

⁷⁸ PENICHE LOPEZ, EDGARDO, Introducción al Derecho, pág. 161.

se convierte en auxilio del poseedor y busca además poner fin al divorcio entre la posesión y la propiedad transformando al poseedor en propietario. Conforma así los hechos al Derecho, e impide por ello la destrucción de situaciones respetables por su duración y, por lo mismo, esta figura desempeña una función social considerable que la justifica.

"Además se ha dicho también, que el interés privado de un propietario negligente, debe ceder a las consideraciones de orden público; importa a la sociedad que las propiedades no permanezcan ociosas y por largo tiempo inciertas; la usucapición pone fin a esa situación incierta, a más de que no consagra por otra parte, el Derecho del poseedor sino después de la expiración de un plazo suficiente para que el propietario pueda buscar y recobrar la cosa de que está privado".⁷⁹

El maestro Margadant nos da la siguiente definición: "La Usucapio es la adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante un plazo fijado en la ley (Usucapio est adjectio domini, per continuationem possessionis temporis lege definiti). Esta figura es necesaria para la seguridad jurídica. Exige que el titular de un derecho lo pierda si, durante cierto tiempo, no se opone a la invasión de su derecho, aunque no sea su legítimo titular, lo adquiera -en determinadas circunstancias- por el mero transcurso del tiempo.

"Este modo de adquirir derechos se llama usucapición, es contrario al principio de que sólo por actos propios podemos perder los derechos que nos correspondan, pero esta institución resulta necesaria para evitar que, después de generaciones o siglos, se reclamen todavía algunos vicios en la transmisión de derechos".⁸⁰

⁷⁹ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO, Derecho de las Obligaciones, págs. 799, 800, 815 y 816.
⁸⁰ MARGADANT, GUILLERMO F., El Derecho Privado Romano, pág. 267.

Encontramos también la definición de Eugène Petit: "La usucapión es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones: el justo título y la buena fé. Estas condiciones, tal como los jurisconsultos las han desarrollado y precisado, constituyen una teoría de bastante complicación. También es probable que en su origen la usucapión obedeciese a reglas más simples".⁸¹

B) LA PRESCRIPCIÓN.

En su definición, Casso y Romero, establece: "Prescripción. Del latín *praescriptio*, *onis*, acción y efecto de prescribir.

"Prescribir.- Adquirir una cosa o un derecho por la virtud jurídica de su posesión continuada durante el tiempo que la ley señala, o caducar un derecho por lapso del tiempo señalado también a este efecto para los diversos casos".⁸²

El maestro Rafael De Pina dice: "Prescripción es el medio de adquirir bienes (positiva) o de librarse de obligaciones (negativa), mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas al efecto por la ley".⁸³

El artículo 1135 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, dispone: "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".

Del texto del artículo 1135 transcrito en el apartado anterior, se desprende la existencia de dos formas de prescripción,

⁸¹ PETIT, EUGÈNE; *ob. cit.*, pág. 216.

⁸² CASO Y ROMERO, IGNACIO DE; *ob. cit.*, pág. 3080.

⁸³ DE PINA, RAFAEL; *ob. cit.*, pág. 397.

según el Código:

1. Adquisitiva o positiva, que sirve para adquirir bienes mediante el transcurso del tiempo, y bajo los requisitos establecidos por la ley, y
2. Liberatoria, extintiva o negativa, que sirve para librar al deudor de sus obligaciones, mediante el transcurso del tiempo.

Por su parte, Ernesto Gutiérrez y González, expresa: "Prescripción es la facultad o el Derecho que la ley establece a favor del deudor, para excepcionarse válidamente y sin responsabilidad, de cumplir con su prestación, o para exigir a la autoridad competente la declaración de que ya no se le puede cobrar en forma coactiva la prestación, cuando ha transcurrido el plazo que otorga la ley al acreedor para hacer efectivo su Derecho".⁸⁴

Y critica la descripción del Código, haciendo cuatro observaciones:

"A.- Regula como una sola, dos instituciones jurídicas diversas.

"B.- No sistematizó la materia, y por consecuencia no la reunió en capítulos ordenados, sino que aparecen dispersas las normas al respecto, en todo el Ordenamiento legislativo.

"C.- No precisó la esencia jurídica de la prescripción, y

"D.- Estableció plazos que son hoy muy amplios para que opere esta figura jurídica."

Y continúa:

"El artículo 1135 se encuentra ubicado en el Libro Segundo 'De los bienes', Título Séptimo 'De la prescripción' y forma cabeza de seis capítulos en donde se regulan tanto la prescripción como la usucapión.

"La ley designa con la palabra genérica de 'prescripción' a

⁸⁴ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO; ob. cit., pág. 798.

estas dos figuras, debido a que tienen de común:

"1º.- El nombre, el cual se les dio desde hace muchos siglos debido a un método defectuoso, cuyo origen histórico se encuentra en el Código de Justiniano, en el que se reunieron en una serie de títulos comunes, doctrinas y preceptos que en el Derecho antiguo y clásico, habían estado siempre separados.

"2º.- El tiempo, pues las dos requieren de su transcurso para operar.

"Fuera de estas semejanzas, tan relativas, no tienen nada en común.

"Las diferencias entre las dos figuras son múltiples; véase:

"1º.- La usucapión es la forma que se usaba desde el Derecho romano, para adquirir Derechos reales, por una posesión suficientemente prolongada y cumpliendo ciertos requisitos.

"La prescripción no sirve para adquirir Derechos reales; sirve únicamente para que el deudor se oponga en forma válida, si quiere, a que se le cobre coactivamente el crédito a su cargo.

"2º.- La usucapión, en contrapartida de lo que antes se anota, hace perder un Derecho real a aquél en contra del cual se usucape.

"La prescripción no hace perder su Derecho personal al acreedor; le hace perder únicamente el Derecho a que se cobre coactivamente a su deudor, si éste opone la excepción de prescripción.

"3º.- La usucapión en consecuencia, extingue un Derecho real.

"La prescripción no hace que se extinga el Derecho de crédito. Es muy importante no olvidar esto, pues se dice que ésta extingue la obligación, y ello es totalmente equivocado.

"4º.- La usucapión al consumarse deriva un aumento en el patrimonio activo del detentador de un Derecho real, y una disminución en el patrimonio también activo del titular de ese Derecho.

"La prescripción en el momento de consumarse, no hace aumentar o disminuir los patrimonios del deudor y acreedor, pues ese efecto se dio al momento de crearse el crédito que prescribe.

"5°.- La usucapión precisa que el poseedor realice actos positivos de aprovechamiento, e implica simultáneamente la pasividad del titular del Derecho real, por lo que al ejercicio de su Derecho sobre la cosa se refiere.

"La prescripción no requiere actividad alguna del deudor; sólo se precisa el transcurrir del tiempo, y la pasividad del acreedor.

"6°.- Por último, en la usucapión cuenta para el cómputo del plazo el que se posea de buena o de mala intención.

"En cambio, la prescripción no considera para nada el que un deudor sea de buena o mala intención. Sólo interesa el transcurso del tiempo".⁸⁵

C) LA POSESION.

"La palabra posesión al parecer deriva del latín possessio, sedere, sentarse, estar sentado, y pos, prefijo que refuerza el sentido: establecerse, estar establecido".⁸⁶

De Pina la define como: "el poder de hecho ejercido sobre una cosa. Goce de un derecho".⁸⁷

La posesión que nos interesa estudiar es aquella que produce efectos jurídicos y que puede llegar inclusive a modificar la propiedad y el dominio del bien poseído, por lo cual el Derecho exige que reúna ciertas condiciones y características. Antes de

⁸⁵ GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESIO; ob. cit., págs. 800 y 801.

⁸⁶ CASO Y ROMERO, IGNACIO DE; ob. cit., pág. 3009.

⁸⁷ DE PINA, RAFAEL; ob. cit., 393.

referirnos a estos elementos, veamos las diferentes clases de ella. La posesión puede ser originaria o derivada y plena o precaria.

La posesión originaria es la que tiene el propietario de una cosa que la ocupa o disfruta por sí mismo; la posesión derivada es la que cede el propietario a otra persona mediante un contrato expreso o tácito; el usufructuario, arrendatario, depositario, acreedor pignoraticio, etc., ejercen una posesión derivada; un inquilino dice "ésta es mi casa", cuando el propietario es otro. La posesión derivada presupone el consentimiento del propietario o un mandato legal, pues de otro modo estaríamos en presencia de un despojo arbitrario; el que tiene la posesión originaria puede reivindicar el bien, hasta que se le restituya conforme a Derecho.

Cuando una persona entra en posesión de un bien y nadie se la disputa puede llegar a convertirse en dueño siempre que esta posesión sea pacífica, pública y continua durante ciertos años. Mientras no se cumplan estos requisitos se dice que la posesión es precaria, puesto que otra persona con mejor derecho o algún título justificativo puede recobrar el bien poseído o cuando menos, interrumpir la posesión.

En cambio, la posesión es plena cuando se funda en un título válido universalmente, de tal modo que la propiedad y posesión resulten incuestionables, como por ejemplo: la que se obtiene por compraventa, donación expresa, por prescripción positiva, etc.

Todos los bienes y derechos que están dentro del comercio lícito pueden ser poseídos conforme a la ley.

La posesión engendra la presunción de propiedad; el que

posee es considerado como propietario, salvo prueba en contrario. Pero el que comenzó a poseer en nombre de otro, se presume que sigue poseyendo con igual carácter.

Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión civil en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es posesión de mala fe la que se obtiene sin estos requisitos. Entiéndese por título la causa generadora de la posesión.

La posesión de buena fe sólo pierde ese carácter en el caso y desde el momento que existan datos que acrediten que el poseedor conoce los vicios de su título o modo de adquirir. La buena fe se presume siempre; el que afirme la mala fe tiene la obligación de probarla.

La posesión es continua cuando no se ha suspendido por alguna de las causas legales que la interrumpen, como la acción reivindicatoria, el abandono, etc.

Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos, es decir, que no se oculte maliciosamente a fin de evitar que la recupere quien tenga mejor derecho que el poseedor. También es posesión pública la que esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia y se sigue conservando quietamente durante todo el tiempo que establezca la ley.

La posesión no se interrumpe a pesar de que alguien intente recuperarla, siempre que el poseedor salga victorioso en el juicio.

Sobre el tema de la posesión, el profesor Alberto Trabucchi, expresa: "Cómo se explica que a la simple posesión de un bien, como estado de hecho carece de una justificación jurídica, se le conceda una defensa tan eficaz e importante como la que le atribuye no solamente nuestro Código, sino también todos los restantes sistemas jurídicos?".

"El ejercicio, en concreto, de un derecho real, de un señorío de hecho sobre las cosas, hace presumir que a tal situación de hecho corresponde un fundamento jurídico. La idea es la siguiente: aquel que se encuentra en una situación de hecho podrá ejercitar determinados poderes, y la ley le atribuye su tutela hasta tanto no se demuestre su contradicción con un derecho ajeno.

"En los ordenamientos más progresivos la paz social se obtiene reconociendo a cada persona aquello que le corresponde según el Derecho. Pero si la tutela jurídica se concediese solamente después de demostrarse el fundamento perfecto a cada pretensión, en la práctica tal protección resultaría ineficaz e insuficiente. De aquí la necesidad de una tutela más simple y rápida en interés de la sociedad y de los mismos titulares de derechos.

"El fundamento de la tutela posesoria supone satisfacer un interés social. Junto a la paz, a la verdadera paz que consiste en el reconocimiento a las partes de sus derechos, se encuentra la necesidad de una quietud social. La finalidad de la protección posesoria es la siguiente: devolver la cosa al estado en que se encontraba antes de la modificación del orden existente, hasta que el interesado pueda demostrar su derecho.

"De acuerdo con la doctrina tradicional, no basta el corpus, no es suficiente la relación material con el bien -corpore retinere-, no basta el elemento objetivo, que puede

existir también en aquel que tenga la cosa por cuenta ajena; se precisa, además, un elemento subjetivo, el animus, o sea, la intención de tener la cosa determinada, o como propietario (animus rem sibi habendi), o por cualquier otro título, como el de usufructuario, enfiteuta, o titular de una servidumbre, etc.

"Precisamente la distinción fundamental entre posesión y detentación se basa en el elemento del animus.

"No todos los poseedores, sin distinción, pueden invocar los mismos derechos como consecuencia de su estado de hecho; por ejemplo, para que la posesión produzca con el transcurso del tiempo la adquisición del derecho son necesarios ciertos requisitos.

"Posesión ad usucapionem.- Para la usucapión y para el ejercicio de la acción de conservación, la posesión debe ser pacífica y pública, no admitiéndose un estado de hecho violento o clandestino. Por otra parte, se requiere la continuidad y la no interrupción.

"La posesión de buena fe es la que corresponde al que posee ignorando perjudicar el derecho de otra persona. La buena fe, que cualifica esta forma de posesión, no es un factor puramente psicológico, en el sentido de que basta para tenerla la simple ignorancia de perjudicar el derecho ajeno; es preciso que dicha ignorancia no se hubiera producido como consecuencia de negligencia grave".⁸⁸

Nuestro Código Civil regula la figura de la posesión en sus artículos 790 al 829.

⁸⁸ TRABUCCI, ALBERTO; Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, págs. 447, 448, 449, 451, 455 y 456.

D) LA PROPIEDAD.

"Del latín *proprietas*, propiedad, y ésta de *prope*, cerca, significando una idea de proximidad. Son muy diversas las acepciones de esta palabra. Así, en el terreno filosófico supone cualidad distintiva de una cosa; desde el punto de vista económico representa el aprovechamiento que hace el hombre de las cosas de la naturaleza; y en sentido jurídico, que es el que nos interesa, se usa generalmente como sinónima de dominio, es decir, como equivalente al derecho real pleno".⁸⁹

En el Diccionario de Derecho, del maestro De Pina, encontramos la siguiente definición de propiedad: "Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero.

"Este derecho reviste formas muy variadas y cada día está siendo sometido a más limitaciones, especialmente en cuanto a su disfrute por el titular".⁹⁰

Se entiende por propiedad una pertenencia, la adquisición de bienes útiles al hombre, por lo cual se hacen apetecibles.

La propiedad es el derecho que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes. Se desprende de esta definición que la propiedad es un derecho real que se tiene sobre una cosa, cuyo dominio corresponde a un solo individuo sin limitación de tiempo y con las restricciones que dispongan las leyes.

En el Derecho Romano los atributos de la propiedad eran designados con las palabras *fruendi*, *utendi* y *abutendi*, que traducidas representan la facultad de disfrutar, usar y abusar de la propiedad sin ninguna clase de impedimentos.

⁸⁹ CASO Y ROMERO, IGNACIO DE; *ob. cit.*, pág. 3148.

⁹⁰ DE PINA, RAFAEL; *ob. cit.*, págs. 404 y 405.

La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad del dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización. El dueño o inquilino de un predio está facultado para ejercer las acciones procedentes a fin de evitar que por el mal uso de la propiedad del vecino se perjudiquen la seguridad y el sosiego o la salud de los que habitan el predio.

La propiedad se puede adquirir a título universal o particular; oneroso o gratuito, y por causa de muerte o por contrato entre vivos.

Existen bienes corpóreos y bienes inmateriales; así por ejemplo, los bienes constituidos por terrenos, casas, etc., cuando pertenecen a alguna persona se les llama propiedad inmueble y existen otros bienes intangibles que al pertenecer a alguien con exclusión a los demás reciben el nombre de propiedad incorporal, como la propiedad artística, las marcas registradas, etc.

La copropiedad es el derecho que tienen dos o más personas a una misma cosa, que pertenece a varias personas que la poseen en común, recibiendo dichas personas el nombre de copropietarios. Existe copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece proindiviso a varias personas.

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, regula la propiedad en sus artículos 830 al 853.

En torno al fundamento del derecho de propiedad se han producido, en todo tiempo, las más vivas disputas entre los teóricos y las más apasionadas controversias sociales.

El concepto de "lo mío" y "lo tuyo" es tan consustancial al hombre, como el concepto de existencia; al jurista corresponde

definir con la mayor exactitud posible la esencia de tales conceptos generales, que corresponden a la institución de la propiedad.

La libertad, esencial a la persona humana, requiere, para su actuación correcta, una cierta esfera exterior donde el hombre pueda desarrollar su actividad, para asegurarse los medios necesarios vitales, sin depender continuamente de otro; y por tanto, algunas cosas, a las cuales se refiere la actividad libre del hombre, deben ser consideradas "cosas del hombre". Aristóteles afirma que la propiedad satisface para el hombre la necesidad de autarquía. Todo aquello que se funda en estas exigencias naturales humanas debe estar garantizado, y precisamente como garantía de "lo mío", como desarrollo de mi personalidad, se encuentra el derecho de propiedad.

La propiedad es siempre un derecho del titular, del cual se pueden derivar también, obligaciones.

E) EL DERECHO REGISTRAL.

De muy diversas maneras se llama a esta rama de la ciencia jurídica: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Registral.

Al respecto, Carral y De Teresa expresa: "En realidad el menos adecuado es el de Derecho Hipotecario. Se le llama así en España porque la ley que lo regula y su reglamento se llaman Ley y Reglamento Hipotecarios, pero como puede comprenderse fácilmente, el Registro abarca eso y mucho más. Ese nombre no responde al contenido pues el Registro regula un campo mucho más amplio que el de la hipoteca.

"Tampoco es adecuado llamarle "Derecho Inmobiliario", pues hay muchas materias sobre inmuebles que están fuera del registro público que pertenecen indudablemente al sector del Derecho Civil. Derecho Registral Inmobiliario se acerca más a lo que quisiéramos connotar; pero como el Registro Público de la Propiedad incluye no sólo a los inmuebles y los derechos reales sobre ellos, que es lo básico, sino también algunos derechos sobre bienes muebles, no nos parece adecuado. Por eso adoptamos mejor la denominación de Derecho Registral.

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

"El estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponde al Derecho Civil puro; que recibe los actos ya integrados, con todos sus elementos personales, reales y formales exigidos por el Código Civil. La calificación registral es la que aprecia si todos esos elementos concurren legalmente en el caso. El registrador tiene una 'visión registral de la materia civil'. Por eso, el Derecho Registral regula la Expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre inmuebles y los efectos de la misma, el del tráfico jurídico y por eso tiene que ver con la adquisición, la transmisión, la pérdida de los derechos, y los diversos modos de adquirir. No trata del contenido (composición íntima) del Derecho, lo cual pertenece al Derecho Civil, sino de su mutabilidad. Por eso se habla de él como de la dinámica del Derecho. Pero es únicamente la dinámica de los derechos

inscribibles, o sea de aquellos que requieren hacerse públicos para seguridad del comercio jurídico.

"El Derecho Notarial y el Registral, están íntimamente ligados. Cada uno de ellos está también íntimamente unido al Derecho Civil, pero con lazos peculiares, por distintas causas y en diversa forma. El derecho notarial, adjetivo, da al civil, sustantivo, la forma de ser, así como la forma de vales, siendo la forma notarial también un aspecto de la publicidad, aunque muy limitada.

"El derecho civil dice que para que el contrato sea válido debe reunir las condiciones de capacidad, consentimiento mutuo, objeto lícito, y que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la Ley. Se ve que el derecho civil, norma sustantiva, que regula el nacimiento de los derechos subjetivos, considera la forma como una de las causas de validez o de invalidez de los actos jurídicos. Contempla el negocio jurídico de frente y a fondo; y al considerar conveniente que en determinados casos reúna ciertas formalidades externas, establece que si éstas faltan, el contrato puede ser inválido; pero se ve también que cuando habla de formalidades, se refiere a ellas como a una cosa ya hecha. Habla por ejemplo, de 'escritura pública'; pero no es el Código Civil el que la define.

"En México se estimó que este papel le toca al derecho notarial, que es un derecho adjetivo, o sea un medio para mejor lograr un fin. El derecho notarial puro no estudia el acto jurídico, sino sólo el instrumento público que el el continente del acto jurídico, contenido.

"Aunque el notarialista sabe que todo el sistema que estudia, y el edificio que está construyendo, de reglas de forma es para lograr un molde perfecto, sabe también que dentro de éste

va a quedar encerrado un acto jurídico; pero se desentiende del estudio de éste en el fondo, para no ocuparse más que de su embalaje jurídico. El Derecho Notarial, pues, sirve (no sólo en el sentido de utilidad, sino principalmente, el sentido de 'servicio') al Derecho Civil y le proporciona moldeada, delimitada, esta 'forma', de que vagamente habla el Código Civil y que en cambio el notarial se encarga de presentar concreta, precisa y sólida: el instrumento público.

"El Derecho Registral, también 'sirve' al Derecho Civil, pues hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos, o ciertas situaciones o 'status' cuya naturaleza así lo requiere, para la debida seguridad jurídica.

"La relación o la dependencia que existe entre el derecho civil y los derechos notarial y registral, es distinta que la interdependencia existente entre el derecho notarial y el derecho registral, pues éstos persiguen una misma idea: la seguridad jurídica. Por eso no pueden, ni deben, estar enteramente separados. Existen entre ellos vínculos y dependencias recíprocas, así como cierta continuidad, que va del derecho notarial hacia el registral, que los ligan fuertemente.

"Entre nosotros no existe el sistema registral constitutivo y por tanto el derecho subjetivo nace por el consentimiento de las partes, extrarregistralmente y ante el notario. Ya nacido y precisado el derecho, va, en forma de testimonio de escritura, al Registro, para ahí recibir la publicidad que el derecho civil exige del acto. Necesita, por tanto, el notario, tomar en consideración las disposiciones legales del Registro Público, para que el acto que autorice sea perfecto, pues su perfección no se logra sino hasta que queda debidamente registrado. Por su parte, el registrador, tiene también una facultad de calificación que le permite desechar el instrumento notarial cuando éste no reúne

algún requisito legal indispensable para su inscripción.

"Es tal la interdependencia de estos dos derechos, que varios autores han intentado unirlos, ya sea sugiriendo que el contrato se hiciera ante el registrador, o bien que el notario calificara y registrara el acto también; pero como difieren en su contenido y en sus características, esa unión o amalgama no es probable que llegue a lograrse.

"El Derecho Registral Inmobiliario es un desenvolvimiento de parte del Derecho de Cosas, es decir, de los modos de adquirir y perder la propiedad. Contempla los derechos desde el punto de vista del Registro. Reconoce que el estudio y la determinación de la naturaleza de los derechos subjetivos corresponde al Derecho Civil Puro. Por eso, el Derecho Registral recibe los actos por los que se ha adquirido o perdido la propiedad, ya integrados, con sus elementos personales, reales y formales, que el Derecho Civil, o sea el Código Civil, ha exigido para su validez. Con la calificación registral, el Derecho del Registro Inmobiliario aprecia esos elementos y puede rehusar la inscripción, si falta alguno que justifique el rechazo según las reglas que las leyes y reglamentos imponen.

"El Registrador tiene una visión registral de la materia civil. El Derecho Registral representa la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, pérdida, etc., de los derechos reales sobre inmuebles. El Derecho Registral también fija los efectos de esa Expresión Registral.

"Sin embargo, no por las características que se acaban de anunciar puede afirmarse que el Derecho Registral constituye una rama independiente y separada del Derecho Civil, pues como ya dijimos, no es más que un desenvolvimiento del capítulo de esta rama, que se llama Derecho de Cosas. Don Jerónimo González dijo: 'es una parte, un capítulo, del tratado civil de los derechos reales'.

"El Derecho Registral Inmobiliario es por varias de sus características, de naturaleza adjetiva. Constituye una formalidad. Organiza el Registro, regula el modo de llevarlo, así como la estructura de los asientos, etc. Por eso es un derecho adjetivo.

"Sin embargo, el Derecho Registral es también sustantivo, en el sentido de que él mismo otorga efectos sustantivos a lo registrado. Priva a algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido inscritos. Todo ello se regula por los principios registrales.

"La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles.

"Los efectos que se atribuyen a la registración son más o menos contundentes según el sistema que se adopte por la legislación. Sin embargo, podría decirse que todas las legislaciones tienen como denominador común un efecto de hecho que consiste en informar a toda persona que quiera consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos. Por eso se llama Registro Público. Sin embargo, este efecto, que es al que se limitan los registros de carácter meramente informativo (como en los que en otras partes existen de actos de última voluntad), aunque es básico, ya que sin él no podría existir un registro público útil, es el menos trascendental jurídicamente, ya que no produce efectos por sí mismo. Por la razón misma de su existencia, el registro público lucha también contra la clandestinidad, que es algo naturalmente contrario a la publicidad.

"Otro efecto jurídico de la registración, de trascendental

importancia, es producir un medio privilegiado de prueba.

"También, tratándose de declaraciones de voluntad, la inscripción puede imponerse como una condición de eficacia que puede ser simplemente declarativa (entre nosotros); constitutiva, como el Registro de la Hipoteca en España, o bien sustantiva, como las instituciones sobre inmuebles en muchas partes de Alemania y Suiza".⁹¹

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

La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad del tráfico jurídico.

El Derecho Registral Inmobiliario debe resolver cuándo y cómo opera la transmisibilidad del derecho real. Existen dos modos básicos de adquirir la propiedad: uno, basado en las clásicas doctrinas romanas que son las reglas fundamentales del derecho civil; y otro, que proviene de las doctrinas de publicidad alemanas y que está basado en la publicidad del registro.

Conforme al sistema clásico, que tiene su base entre nosotros, en preceptos como los artículos 1792 y 1793 del Código Civil, que definen el convenio y el contrato, y en el artículo 2249 que establece que la venta es perfecta y obligatoria cuando

⁹¹ CARVAL Y DE TERESA, IJIS; Der. Notarial y Registral, págs. 209 y sig.

hay convenio en cosa y precio, la única forma de transmitir derechos, modificarlos y extinguirlos, es la voluntad de las personas, expresada en forma de convenio o contrato. En estas mismas reglas tradicionales se basan los artículos 2269 y 2270 del Código Civil, según los cuales no se puede vender sino lo que es propiedad del vendedor, y la venta de cosa ajena es nula. Estos preceptos son un corolario del conocido texto de Ulpiano que vulgarizado y comprimido se expresa diciendo "Nemo dat quod non habet". En otras palabras, existe una regla rigurosa según la cual nadie puede dar más de lo que tiene, y el que adquiere primero, es el que adquiere en derecho, ya que el que adquiere en segundo o ulterior término, está en el caso de adquirir de aquel que ya no es el propietario, por haber vendido la misma cosa antes.

En cambio, según la publicidad germánica, aquellas doctrinas unánimemente aceptadas durante tantos siglos, aunque subsisten, sufren gravísimas derogaciones y excepciones, con efectos registrales tan contundentes que nos hacen pensar que han quedado aquéllas totalmente derogadas. En Alemania lo no inscrito no existe pues la inscripción es constitutiva. En México, lo no inscrito sí existe, pero no surte efectos contra terceros si no es registrado; el mismo artículo 2270, que establece que la venta de cosa ajena es nula, termina con una frase que dice que deben tenerse en cuenta las disposiciones del título relativo al Registro Público, para los adquirentes de buena fe; y como lo que este capítulo dice es que los adquirentes de buena fe deben ser protegidos, resulta que el adagio de que el que adquiere primero es el que se convierte en propietario, se transforma en este caso, en el siguiente: "Es primero el que registre no el que primero contrató".

Entre otros objetos que tiene el Registro Público de la Propiedad está el de hacer constar derechos y obligaciones y dar seguridad, a las partes contratantes, mediante el asiento en los

libros y folio respectivos que obran en el mismo; esa seguridad, la vemos más predominante en la gente de escasos recursos, no acostumbrada a los diversos aspectos que presentan los actos de comercio; seguridad del que va a adquirir un inmueble, de que, efectivamente por lo que va a pagar y adquirir, nadie se lo va a discutir; seguridad del que tiene o se ostenta como propietario, de que dicho derecho le sea reconocido por todos, por lo cual es necesario encaminar todos estos aspectos a proteger ese derecho real emanado de la propiedad.

El registro de la propiedad es de naturaleza ecléctica, pues si bien establece el principio de publicidad, para todos los negocios jurídicos que se refieran a los fenómenos de la vida de los derechos reales, no obliga imperativamente a la inscripción de aquellos para darles plena validez jurídica. Las personas interesadas en esos negocios pueden instar la inscripción en el Registro, y desde el momento en que se realice el acto registral están supeditadas a los efectos del mismo; pero pueden también no acudir al Registro, sin que por ello pierdan eficacia los negocios jurídicos que realicen acerca de los derechos reales.

Los documentos que, conforme a la ley han de registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a tercero; el cual sí podrá aprovecharlo en cuanto le fuere favorable.

El Registro Público de la Propiedad es la institución técnico-jurídica, que tiene por objeto hacer constar, mediante la inscripción en los libros y folios respectivos, todos los derechos que, conforme a la ley son inscribibles, para darlos a conocer mediante la publicidad registral, a las personas que no intervinieron en dichos actos, surta sus efectos contra los mismos y dar la seguridad y certeza en las relaciones y tráfico que con dicho derecho se hace. Es necesario hacer hincapié, que la inscripción

en el Registro Público de la Propiedad, no convalida los actos que conforme a derecho sean nulos.

CAPITULO IV.

LA INMATRICULACION JUDICIAL COMO MEDIO DE REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL.

1. CONCEPTO DE REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

Debido a diferentes factores y circunstancias económicas, sociales, culturales, necesidades de trabajo y educación, mucha gente emigra a las grandes ciudades que cada vez presentan un mayor crecimiento y, viéndose obligados por falta de recursos económicos principalmente, y de espacio habitacional, la única alternativa que les queda es asentarse irregular o ilegalmente en diferentes terrenos con el fin de habitarlos.

El proceso de urbanización que ha experimentado la Ciudad de México constituye una de sus más profundas transformaciones en lo que va del siglo. La población del Distrito Federal ha crecido espectacularmente al pasar de 1.2 millones de habitantes en 1930 a 8.2 millones en 1990,⁹² con una tasa media anual de crecimiento del 4.38% en los últimos 60 años; al mismo tiempo, la Ciudad ha consolidado su primacía económica y política al concentrar las actividades industriales, comerciales, financieras y de servicios especializados, conjuntamente con la centralización de los poderes federales.

Este intenso crecimiento demográfico, motivado tanto por la migración del campo a la ciudad así como por el elevado índice de crecimiento natural, ha incrementado la demanda de las necesidades esenciales de la población, entre las que se destacan el acceso al

⁹² Según datos del XI Censo General de Población y Vivienda del Distrito Federal, 1990, emitidos por el INEGI.

suelo, a la vivienda y a los servicios urbanos básicos.

Los esfuerzos realizados por parte del gobierno de la Ciudad, y de otros organismos estatales de vivienda que actúan conjuntamente en el ámbito del Distrito Federal, en relación con el tamaño de las necesidades habitacionales, han sido limitados, motivando con ello la permanencia de áreas urbanas con déficits crecientes de servicios y con dificultades de regularización territorial.

Por otra parte, la concentración urbana no solo en el Distrito Federal, sino también en la zona metropolitana, se ha caracterizado por la existencia de un significativo grupo de población, con muy escasos recursos económicos y cuya fuente de trabajo es el sector terciario. En efecto, según datos censales preliminares de la Dirección General de Regularización Territorial, el 18.46% de los jefes de familia que son atendidos por el programa de regularización, son pensionados o jubilados; el 16.26% son empleados en el sector público; el 24.71% son amas de casa; el 23.36% son trabajadores por su cuenta con diversos oficios; y, el 17.21% son empleados menores de diversas empresas privadas.⁹³

En cuanto a ingresos mensuales, la gran mayoría de los jefes de familia, el 73.60%, perciben ingresos menores a 2.5 veces el salario mínimo mensual (dentro de este grupo, el 28.15% perciben menos de un salario mínimo y el 45.15% tienen ingresos entre 1.01 a 2.5 v.s.m.m.); solamente el 26.40% cuentan con ingresos superiores a 2.51 veces el salario mínimo (8.36% perciben ingresos entre 2.51 a 3.0 v.s.m.m. y solamente el 18.04% de los jefes de familia del universo de estudio tienen ingresos mayores a 3.01 v.s.m.m.).⁹⁴

⁹³ DGR, Información preliminar fundamentada en una muestra de 3,076 cédulas de investigación censal que cubren las Delegaciones de Azcapotzalco, Alvaro Obregón, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa. Subdirección de Trabajo Social, 31 de agosto de 1991.

⁹⁴ *Idem.*

Para la mayoría de esta población, las posibilidades de acceder al mercado privado de la tierra urbana, así como a los programas de financiamiento de vivienda tanto públicos como privados y de esta forma obtener un terreno en propiedad y una vivienda adecuada, se convierte en una acción casi imposible; razón por la cual se han visto obligados a alquilar una vivienda a precios que en muchos casos sobrepasan el 50% de su salario mensual, o en su defecto, a emprender la riesgosa empresa de ocupar ilegalmente o invadir terrenos de propiedad particular y del Distrito Federal, para autoconstruir su vivienda, sin que los predios tengan regularizada su propiedad territorial y sin que cuenten con la infraestructura y los servicios urbanos básicos, originando así el problema de la irregularidad de la tenencia de la tierra.

Los "asentamientos humanos irregulares", históricamente han representado una de las principales opciones de alojamiento para una gran parte de la población de bajos ingresos.

La irregularidad de estos asentamientos se da porque, por una parte, estos surgen casi siempre al margen del régimen de planeación, esto es, del conjunto de normas jurídicas mediante las cuales se pretende regular la conformación del espacio urbano desde los aparatos gubernamentales; y por otra parte, porque se han conformado a partir de la tenencia irregular del suelo, la cual puede definirse en pocas palabras como una situación en la que los habitantes de una colonia ejercen la posesión pero no la propiedad sobre los predios que ocupan.

En el complejo contexto de los predios de propiedad particular es necesario distinguir dos tipos de ocupaciones de la tierra urbana que han dado origen a la conformación de este tipo de asentamientos irregulares: los fraccionamientos y las invasiones.

En la Ciudad de México, el fraccionamiento de terrenos ha sido el mecanismo más común para la creación de nuevos espacios habitacionales. En la Ley sobre Fraccionamientos del Distrito Federal, se definen las obligaciones que el propietario de la tierra debe cumplir para vender lotes habitacionales a partir de un predio. Dichas obligaciones consisten, en lo fundamental, en la introducción de equipamiento urbano y las redes de infraestructura (agua potable, drenaje, alumbrado, pavimentación, espacios verdes, sitios para mercados, escuelas, centros de salud y otros elementos de equipamiento comunitario). Esta ley contiene la definición de lo que se considera un mínimo de bienestar social; la política social en la que se apoyan sus normas es aquella según la cual debe prohibirse la venta de un lote urbano que no alcance ese mínimo.

La aplicación de esa legislación implica la intervención de órganos estatales para asegurar que la urbanización se produzca conforme a las leyes y los planes en vigor y el medio más importante de intervención es el requisito de licencia. Quien desarrolla un fraccionamiento sin haber obtenido la licencia respectiva, se hace acreedor a sanciones de diversa índole; además no puede entregar a los compradores de lotes títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad. La carencia de estos títulos por quienes han comprado un lote en un fraccionamiento no autorizado es lo que normalmente da lugar a que una colonia se califique como irregular.

La formación de asentamientos mediante la ocupación directa de la tierra por parte de colonos organizados o no organizados surgió desde que la Ciudad de México comenzó a experimentar un crecimiento espectacular a mediados de los años treinta. Si bien este tipo de ocupación directa de la tierra, invasiones, fue frecuente durante los años treinta y cuarenta, en los años subsiguientes se ha reducido considerablemente, aunque aún se

encuentran casos aislados.

Según datos de la Dirección General de Regularización Territorial, en la actualidad cerca de 260,000 familias se encuentran habitando inmuebles irregulares. No obstante de que una mayoría de estos asentamientos irregulares cuentan con servicios, aún existe el 54.55% de predios de propiedad particular en proceso de regularización que carecen de servicios de energía eléctrica, drenaje, agua potable, guarniciones, banquetas y pavimentación.

En estos asentamientos irregulares, los poseedores de los lotes han autoconstruido sus viviendas, utilizando en muchos casos materiales de desecho como láminas de cartón, láminas de zinc y madera, mismos que no les permiten tener ningún tipo de seguridad estructural ni de higiene. Por lo regular se trata de viviendas provisionales con uno o dos cuartos que son utilizados como dormitorio, carentes de suficiente iluminación y ventilación, que están siendo construídas progresivamente en el tiempo y cuya definitividad ha dependido de las difíciles condiciones económicas de sus ocupantes.

Las Delegaciones en donde el fenómeno de irregularidad se presenta con mayor frecuencia son, en orden de importancia: Iztapalapa, Álvaro Obregón, Tlalpan, Coyoacán, Gustavo A. Madero, Tláhuac, Iztacalco, Azcapotzalco, Xochimilco, Cuajimalpa, Magdalena Contreras y Venustiano Carranza.

Así pues, se entiende como Irregularidad en la Tenencia de la Tierra, la carencia de títulos jurídicos válidos o la deficiencia de éstos por parte de los poseedores de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

Conceptualizando a la Regularización de la Tenencia de la Tierra, puede decirse que es el medio por el cual el Estado, a

través de sus organismos encargados, establece las bases para ordenar, registrar, controlar y garantizar la situación de los asentamientos humanos irregulares y dar seguridad jurídica a sus ocupantes, mediante la entrega de escrituras o títulos que acrediten su propiedad.

Es, igualmente, el conjunto de acciones jurídicas-administrativas, llevadas a cabo por la autoridad con la participación de la sociedad civil involucrada, con el propósito de garantizar la seguridad jurídica de la propiedad, ordenándola para integrar a los asentamientos irregulares, a los planes y programas que tengan por objeto el desarrollo urbano.

La regularización territorial es la acción jurídico-administrativa del Departamento tendiente a proporcionar a los habitantes del Distrito Federal, los servicios de asesoría legal y técnica que solucionen los problemas relacionados con la tenencia, titulación, construcción y en general, con la propiedad y posesión de bienes inmuebles.

Con la regularización de la tenencia de la tierra, se pretende dar certidumbre legal en el uso y tenencia del suelo y evitar la conformación de nuevos asentamientos irregulares que propician marcados rezagos en la calidad y cantidad de viviendas y servicios.

El proceso de regularización de la tenencia inmobiliaria tendrá como fin el proporcionar a los habitantes del Distrito Federal que ocupen un predio y que no tengan título de propiedad o éste no cubra las formalidades y requisitos que exige la Ley, los servicios de asesoría legal y técnica que permitan la resolución de los problemas relacionados con la tenencia, titulación y en general con la propiedad y posesión de bienes inmuebles.

La regularización territorial tenderá además, a ofrecer títulos legales incorporándolos al mercado inmobiliario e integrándolos al régimen urbano, tributario y de servicios públicos.

En el proceso de regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, se promoverá la amplia participación de la población beneficiaria, asegurando el interés jurídico de propietarios y colonos y sus objetivos se pueden resumir de la siguiente forma:

- Proporcionar seguridad jurídica a los poseedores de lotes irregulares, garantizando principalmente el patrimonio familiar mediante la escritura o título correspondiente, que les permita además, lograr el acceso a los créditos para el mejoramiento de su vivienda, propiciando al mismo tiempo la obtención de los servicios públicos que garanticen condiciones de vida cada día mejor, como un derecho natural y dentro del marco de la Constitución Política.

- Permitir que los habitantes de escasos recursos económicos que viven en colonias populares, puedan lograr la obtención de escrituras y títulos de propiedad a bajo costo, aprovechando las facilidades de carácter económico dadas mediante los acuerdos emitidos por el C. Jefe del Departamento del Distrito Federal para los programas de regularización.

Conforme a lo dispuesto por la Ley General de Asentamientos Humanos, la regularización de la tenencia del suelo para su incorporación al desarrollo urbano que realice el Departamento del Distrito Federal, se sujetará a las siguientes normas:

1. La regularización se efectuará conforme al plan o programa de desarrollo o mejoramiento urbano aplicable;

2. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un lote y no sean propietarios de otro inmueble; y

3. Tendrán preferencia los poseedores de buena fé, de acuerdo a la antigüedad de la posesión; y por último, ninguna

persona podrá ser beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por las leyes y programas respectivos.

En el Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra, se establecen condiciones que necesariamente deben cumplirse para incorporarse al mismo, las que se conocen como políticas.

Algunas de estas políticas generales son:

- En colonias nuevas, sólo se atenderán solicitudes para regularización hechas por grupos de colonos, y/o organizaciones en general que los representen, pero que formen un asentamiento de veinte o más viviendas, excepto cuando se defina que la vía de regularización es judicial, en cuyo caso se considerará un número menor.

- Deberá tratarse de colonos cuya posesión sea de una antigüedad mínima de cinco años, en forma pacífica, continua y a título de dueño, o más de diez, en forma violenta.

- Se regularizará un lote tipo por familia, creando con esto el patrimonio familiar, excepto cuando se refiera a inmuebles cuyo uso sea distinto al habitacional; en tal virtud se aplicará el criterio que se fije para tal efecto, y para el cobro de los costos de escrituración se atenderá lo que determine la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

- No se regularizarán asentamientos sobre zonas de propiedad nacional, consideradas de reserva ecológica o para usos exclusivos que hayan sido expresamente determinados.

- Se buscará otorgar seguridad y certeza jurídica a propietarios y poseedores de inmuebles por medio de la gestión y

asesoramiento a los particulares para la formalización de títulos que cumplan con todas las formalidades previstas en la Ley.

- Sólo podrán participar en el proceso de regularización y hacerse acreedores a sus beneficios, quienes tengan y demuestren interés jurídico.

- La Dirección deberá responder, fundando y motivando sus resoluciones, a todas las peticiones de regularización territorial que le formule la comunidad. Asimismo, deberá informar a los interesados de las fases, condiciones y requisitos del proceso de regularización, así como el estado en que se encuentran sus promociones.

- Los beneficiarios de la regularización territorial que realice el Departamento del Distrito Federal, se ajustarán a lo siguiente:

a).- Se atenderá a poseedores con título suficiente para darle derecho de poseer.

b).- Se atenderá a poseedores con título insuficiente, pero que demuestre que la tiene en calidad de propietario, en los términos que establece el Código Civil.

c).- Se atenderá a poseedores sin título, pero que demuestre que la tiene en calidad de propietario en los mismos términos que señala el Código Civil.

d).- Se atenderá a poseedores sin título alguno para poseer, si reúnen diez años de antigüedad en la posesión.

- En todas las acciones de regularización territorial, se procurará vincular éstas a planes y programas de mejoramiento urbano y de dotación de servicios básicos.

- No se regularizará para vivienda ningún lote o predio que se ubique en zonas de alto riesgo, que pongan en peligro los

bienes o seguridad física de los pobladores, que generen dificultad en la dotación de servicios o que causen un perjuicio al desarrollo urbano o al medio ambiente.

- Los programas de regularización territorial deberán considerar las áreas necesarias para el equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

El concepto de regularización de la tenencia de la tierra se circunscribe a cinco tesis teórico-jurídicas, que son las siguientes:

PRIMERA.- La regularización territorial es un instrumento jurídico que permite el logro de la garantía social sobre la propiedad que señala el artículo 27 constitucional, así como el acto de planear y ordenar los asentamientos humanos irregulares.

SEGUNDA.- La regularización de la propiedad es de interés público, puesto que como su objetivo de garantía social es asegurar la propiedad, esta se determinará a través del sentido y exigencia de los particulares frente a los órganos de gobierno para que sean aplicados los actos de regularización que se demandan, o en su caso, las acciones regulatorias que contemplen los órganos de gobierno competentes a través de los planes de desarrollo urbano.

TERCERA.- La regularización de la propiedad es de carácter general, ya que el Estado tiene la obligación de cumplir y facilitar los medios para lograr dicha acción, ya sea por la vía administrativa o judicial.

CUARTA.- La regularización de la propiedad es de beneficio social, al buscar la distribución equitativa de la riqueza pública, el mejor aprovechamiento de los recursos naturales y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

QUINTA.- La regularización de la propiedad es un derecho público por el origen de quien lo ejerce (el Estado), y su

aplicación tutelar sobre la población.

Son ejemplos de los beneficios concretos que se logran con la regularización de la tenencia de la tierra, los siguientes:

1. Al ser la regularización un elemento para la adecuada ubicación y reubicación de los asentamientos humanos, es posible proporcionar a la población una mayor oportunidad de acceso a los servicios públicos;

2. Contribuir al programa de planeación y reordenación urbana, así como al de protección ecológica;

3. Disminuir los conflictos sociales generados por la indeterminación jurídica de la propiedad territorial; y

4. Aumentar el monto de la recaudación fiscal del Estado, a través de la determinación y control de los propietarios sujetos al pago de impuestos.

Las tesis expuestas encuentran su manifestación en los siguientes ordenamientos jurídicos, los cuales son el fundamento de la regularización de la tenencia de la tierra:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.- Artículo 4º., quinto párrafo; artículo 27, párrafos primero, segundo y tercero, y fracción sexta; artículo 73, fracción sexta.

- Ley General de Asentamientos Humanos.- Artículo 3º., fracciones primera, octava y décima; artículo 4º., fracción segunda; artículo 5º.; artículo 9º., fracciones primera y segunda; artículo 32, fracción sexta; y artículo 42, segundo párrafo.

- Ley General de Bienes Nacionales.- Artículo 14 y 63.

- Ley de Expropiación.- Artículo 1º., fracción décima segunda; artículos 2º., 3º., 4º., 10, 19, 20 y 21.

- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.- Artículos 1, 2, 3, 5, 6, 9, 13, 14, 15, 17, 18, 20, 22 y 28.

- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.- Artículos 5, 32, 37 y 44.

- Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.-
Artículos 1, 3, 17, 18 y 19.

- Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal.- Artículos 5 y 16.

Además de los ordenamientos jurídicos expuestos que son los fundamentos para aplicar la regularización de la tenencia de la tierra, encontramos otros que en casos específicos y como instrumentos de los anteriores concretizan los actos sobre la regularización, tales como:

- Ley General de Población;
- Código Civil;
- Código de Procedimientos Civiles;
- Ley de Notariado para el Distrito Federal;
- Código Fiscal de la Federación;
- Ley del Impuesto sobre la Renta;
- Reglamento del Registro Público de la Propiedad;
- Reglamento de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

A otro nivel jerárquico normativo encontramos diversas piezas legales que dan sustento al proceso de regularización territorial, entre las que destacan diversos Decretos por los que se declaran de utilidad pública el mejoramiento y la regularización de la tenencia de la tierra, como acción para ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal; el Acuerdo referente a los Programas de Regularización Territorial que se lleven a cabo por el Departamento del Distrito Federal o sus entidades sectorizadas; el Acuerdo relativo a la regularización de inmuebles destinados preponderantemente a vivienda; el Acuerdo relativo a las licencias de construcción y uso especial o constancia de alineamiento, número oficial y uso del suelo; el Acuerdo por el que se establecen reducciones y apoyos fiscales para el pago de contribuciones al Departamento del Distrito Federal, en favor de los grupos de contribuyentes que se indican; por enumerar

sólo algunos.

Con base en este marco jurídico vigente, el Departamento del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Regularización Territorial, ha diseñado programas de regularización de la tenencia de la tierra con los objetivos de proporcionar certeza jurídica y a la vez actualizar el padrón catastral y elevar el número de contribuyentes.

La regularización de la tenencia de la tierra se enmarca en las políticas de "Solidaridad" que está llevando a cabo el gobierno nacional y constituye uno de los programas prioritarios del gobierno del Departamento del Distrito Federal.

Para poder cumplir a cabalidad con el Programa de Regularización Territorial, se requiere la participación ciudadana efectiva y la participación conjunta y armónica de todos los órganos del gobierno de la ciudad que se encuentren involucrados en este proceso.

Concluyendo, podemos decir que la necesidad de regularizar surgida en el Distrito Federal obedeció originalmente al establecimiento de un orden urbano y a limitar que ese orden fuere rebasado por movimientos migratorios hacia la capital; sin embargo, en todos los acuerdos relativos, se busca el beneficio bajo los principios elementales de dar protección y seguridad a quienes en un momento dado fueron obligados por una necesidad de hacer el asiento de su familia para lograr su tranquilidad que se convierte en paz social.

Entenderíamos con el razonamiento anterior que en las normas que dieron origen a la regularización, se ha tenido cuidado en proteger primero a la familia y luego en su conjunto, al grupo de familias que viven en un lugar determinado, limitando que exista un relajamiento de las mismas y que en forma abierta

sea convertido el programa en un motivo de actos de comercio en perjuicio de quien otorga los beneficios, que en este caso es el Departamento del Distrito Federal; de tal manera existen limitaciones para regularizar en forma indiscriminada la superficie que no sea estrictamente necesaria para que se pueda tener una vivienda o para que se pueda ejercer con libertad al comercio lícito.

Todo lo anterior, nos lleva a la reflexión de que debemos entender que el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, será atendido conforme a un orden establecido y respetando el derecho natural de los colonos, sin que este derecho pueda darse fuera del Derecho Positivo existente en nuestro país.

**2. LA DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION
TERRITORIAL DEL DEPARTAMENTO DEL
DISTRITO FEDERAL.**

Uno de los problemas prioritarios que está enfrentando el gobierno de la Ciudad de México, es el de la regularización de la tenencia de la tierra de aquellos predios que se encuentran al margen del marco jurídico en el Distrito Federal, otorgando a los poseedores de escasos ingresos la seguridad de la propiedad del inmueble que habitan, mediante la escritura pública o título de propiedad correspondiente y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Esta labor se está realizando a través de la Dirección General de Regularización Territorial, instancia adscrita a la Secretaría General de Gobierno "A", que fue creada en enero de 1983 y cuyas principales atribuciones se encuentran enmarcadas en el artículo 16 del Reglamento Interno del Departamento del Distrito Federal:

1. Intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados o susceptibles de destinarse a la habitación popular o a otros fines de desarrollo urbano;

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

3. Regularizar y rehabilitar las colonias y zonas urbanas, con la colaboración de las Delegaciones y sus habitantes;

4. Emplear en el cumplimiento de sus atribuciones, los recursos y los medios de apremio que legalmente procedan; y

5. Aplicar en el área de su competencia las disposiciones legales y administrativas relacionadas con la rehabilitación, regularización y desarrollo urbano.

El movimiento masivo de personas hacia el Distrito Federal ha provocado los consabidos problemas urbanos de falta de servicios públicos adecuados, la carestía de la vida, escasez de vivienda, de fuentes de trabajo y la demanda excesiva de bienes y servicios, entre otros, pero el problema de mayor importancia ha sido el de los asentamientos humanos no controlados o conformados irregularmente y que en un gran número han presentado serios conflictos respecto de la tenencia de la tierra y la titulación de terrenos.

Ante esta situación, surgió la necesidad de crear instancias gubernamentales que empezaran a reglamentar y controlar esos asentamientos irregulares en el Distrito Federal.

Con la creación de estas instituciones se ha hecho evidente el interés del gobierno de la ciudad por ayudar a todos los afectados en materia de irregularidad, para que éstos puedan tener acceso a la propiedad de la tierra, así como el de promover la rehabilitación de las zonas susceptibles de asentamientos humanos lícitos por parte y para beneficio de las clases sociales más débiles.

La Dirección General de Regularización Territorial, se encuentra abordando en forma masiva este problema, aprovechando la experiencia histórica de las instituciones precedentes, que en síntesis es la siguiente:

A finales del mandato presidencial del General Lázaro Cárdenas, se creó una oficina dentro del Departamento del Distrito Federal, denominada "De Cooperación", que tuvo entre otras atribuciones: a) Organizar y fomentar la creación de nuevas colonias dentro y en los contornos de la Ciudad de México y proporcionar los servicios públicos correspondientes; b) Intervenir como oficina reguladora, en la celebración de contratos de

compraventa y en la expedición de títulos de propiedad respecto a terrenos pertenecientes al Departamento del Distrito Federal, o que se hubiesen expropiado, para su entrega a los colonos.

Por acuerdo del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, en mayo de 1941, fue creada la "Oficina de Colonias", que además de las atribuciones antes mencionadas, se agregan las de orientación en la regularización de la tierra.

A partir de 1942, y de acuerdo a la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, publicada el 31 de diciembre del mismo año, se crea la Dirección General de Gobernación, en donde queda encuadrada la citada oficina de colonias.

Al decretarse la nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, en diciembre de 1970, se crea la "Dirección General de Promoción de la Habitación Popular" y cuyas funciones principales fueron:

1. Colaboración con dependencias públicas o privadas y con los particulares, en la resolución de los problemas de la habitación popular;

2. El fomento y regularización del patrimonio familiar;

3. La tramitación de los asuntos de las colonias del Distrito Federal, en lo concerniente al acomodo de personas, posesión de terrenos, titulación y en general, todos aquellos actos dependientes de la Oficina de Colonias.

Posteriormente, en junio de 1971, la Oficina de Colonias se transformó en la "Subdirección de Colonias", dentro de la misma Dirección General de Promoción de la Habitación Popular.

Al reformarse la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, el 30 de diciembre de 1972, se estableció una clara división entre lo que es elaboración de programas, ejecución y administración de conjuntos habitacionales y regeneración urbana, a cargo de la Dirección General de la Habitación Popular, y se

creó a su vez la "Procuraduría de las Colonias Populares", cuyas funciones específicas fueron, entre otras:

1. Promover, con la colaboración de sus habitantes, la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas populares, así como proponer y ejecutar, en su caso, las normas y criterios que hubieren de aplicar las Delegaciones en dicha materia;

2. Intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados a la habitación popular;

3. Asesorar a los habitantes de las colonias y zonas urbanas populares del Distrito Federal, en la resolución de sus problemas; y

4. Actuar como árbitro y conciliador, a solicitud de las partes en los conflictos que se presenten en tales zonas urbanas populares.

Por acuerdo presidencial del 31 de mayo de 1973, el Departamento del Distrito Federal constituyó un fideicomiso para integrar al desarrollo urbano de la Ciudad de México, los asentamientos humanos no controlados o conformados irregularmente, las zonas ejidales y comunales susceptibles de integración urbana y las áreas decadentes sujetas a regeneración, rehabilitación o remodelación urbana, para el mencionado fideicomiso denominado "FIDEURBE", el Banco Nacional de Obras y Servicios, S.A., fungió como institución fiduciaria.

Posteriormente, con base en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, promulgada el 7 de enero de 1976, surgió la necesidad de coordinar y unificar los programas entre la federación y las autoridades del Departamento del Distrito Federal, con la finalidad de evitar duplicidad y contraposición de funciones.

Es así como el 28 de junio de 1977, por acuerdo

presidencial se crea la "Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal", "CODEUR", organismo técnico desconcentrado dependiente del Departamento del Distrito Federal, quien concentró las atribuciones de la Dirección General de la Habitación Popular, de la Procuraduría de Colonias Populares y del Fideurbe.

Además, para efectos de consecución de programas y metas de la CODEUR, se creó a principios de 1978, la "Dirección del Area de Recursos Territoriales", "DART". En octubre del mismo año, por acuerdo del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, se estableció que tanto la Dirección del Area de Recursos Territoriales, así como la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, son las dependencias directamente responsables de la puesta en marcha del programa de regularización de la tenencia de la tierra.

Es a partir de enero de 1983, que la DART se convierte en la "Dirección General de Regularización Territorial", "DGRT", adquiriendo en forma única las atribuciones y facultades que en esta materia se presenten, y bajo, la jurisdicción y responsabilidad de la Secretaría General de Gobierno "A".

Así pues, la Dirección General de Regularización Territorial es el órgano ejecutor del Departamento del Distrito Federal para regularizar y promover el mejoramiento de las zonas y colonias urbanas que se encuentren con problemas de irregularidad en la tenencia de la tierra, con la colaboración de las demás dependencias y entidades del propio Departamento.

A) VIAS DE REGULARIZACION.

Entendemos como vía de regularización, aquel procedimiento seleccionado por la Dirección General de Regularización

Territorial para resolver la situación de irregularidad de los títulos y/o de la tenencia de bienes inmuebles, en virtud de las características particulares del predio y sus ocupantes, así como del propietario o titular registral.

Las vías de regularización por medio de las cuales se logra el objetivo de la Dirección General de Regularización Territorial, son:

1. Ordinaria, la cual consiste en propiciar que los poseedores y el o los propietarios, conforme a la expresión jurídica de su voluntad, formalicen la transmisión de la propiedad en favor de los primeros y de terceras personas que se convengan.

2. Expropiatoria, la cual consiste en una acción adquisitiva o de disposición de bienes inmuebles por parte del Departamento, por procedimientos de derecho público o privado, para efectuar por su conducto la titulación en favor de sus beneficiarios.

3. Patrimonial, que consiste en gestionar la transmisión de bienes inmuebles propiedad del Departamento del Distrito Federal o de otras dependencias o entidades públicas en favor de sus beneficiarios y de los terceros que se convengan.

4. Judicial, la cual consiste en apoyar, asesorar y patrocinar a los poseedores o propietarios precarios de bienes inmuebles para que promuevan las acciones jurisdiccionales que resuelvan dichas posesiones y derechos.

1. Los supuestos de procedencia para la vía ordinaria serán:

a) Que se cuente con los antecedentes registrales de el o los predios donde se llevará a cabo la regularización.

b) Identificación del titular registral o sus derechohabientes.

c) Voluntad de estos últimos de formalizar la transmisión de la propiedad, en los términos y condiciones que establezca la Dirección.

d) Acuerdo de propietarios y poseedores para la

regularización, sancionado por la Dirección.

La Dirección General de Regularización Territorial para efectuar acciones de regularización por la vía ordinaria, deberá:

1°. Fungir como instancia de promoción y conciliación entre poseedores y propietarios para defender y deslindar sus respectivos y legítimos intereses.

2°. Proponer los convenios y arreglos que se juzguen convenientes.

3°. Apoyar la regularización de los títulos del propietario que propicie la transmisión de la propiedad en favor de los beneficiarios.

4°. Gestionar los estímulos fiscales, administrativos y jurídicos necesarios para formalizar la transmisión y regularización de la tenencia de la tierra.

2. Los supuestos de procedencia para la vía expropiatoria, serán:

A. Por vías de derecho privado:

a) Que se cuente con los antecedentes registrales de los predios a regularizar.

b) Identificación del titular registral o sus derechohabientes.

c) Voluntad de éstos últimos de formalizar la transmisión de la propiedad en favor del Departamento, en los términos y condiciones que establezca la Dirección.

d) Contrato de adquisición de los bienes inmuebles.

e) Solicitud expresa de los beneficiarios de la regularización.

B. Por vías de derecho público:

a) Solicitud expresa de los beneficiarios de la regularización.

b) Solicitud expresa del titular registral o sus derechohabientes y convenio indemnizatorio.

c) Suficiencia presupuestal para el pago indemnizatorio, en su caso.

d) Integración de expediente expropiatorio.

La Dirección General de Regularización Territorial, para efectuar acciones de regularización por la vía expropiatoria, deberá:

1°. Promover y dar seguimiento a las acciones expropiatorias o adquisitivas de bienes inmuebles necesarios para el proceso de regularización.

2°. Programar y aplicar los recursos que afecten a programas de regularización de la tenencia de la tierra.

3°. Intervenir en la valuación de predios a expropiar y participar en los arreglos indemnizatorios que se juzguen convenientes, conforme a la legislación aplicable.

4°. Gestionar los estímulos fiscales, administrativos y jurídicos necesarios para formalizar la transmisión y regularización territorial.

3. Los supuestos de procedencia para la vía patrimonial, serán:

a) Solicitud de regularización por parte de los poseedores del predio a regularizar.

b) Que se cuente con los antecedentes registrales de el o los predios sujetos a regularización.

c) Voluntad expresa de los beneficiarios y propietarios de los inmuebles a regularizar mediante documento escrito, con intervención del Departamento del Distrito Federal, validado por la Dirección.

La Dirección General de Regularización Territorial, para llevar a cabo acciones de regularización por la vía patrimonial, deberá:

1°. Promover y dar seguimiento a los decretos, acuerdos o

aprobaciones de las autoridades competentes para la desincorporación y enajenación de bienes inmuebles necesarios para el proceso de regularización.

2°. Programar y aplicar los recursos que afecten a programas de regularización territorial.

3°. Gestionar estímulos fiscales, administrativos y jurídicos para la regularización de la tenencia de la tierra.

4. Los supuestos de procedencia para la vía judicial, serán:

A. Para prescripción positiva:

a) Antecedentes registrales de el o los predios a regularizar.

b) La posesión en calidad de dueño por cinco años o más, en forma pacífica, continua, pública y de buena fe; o por diez años en el caso de mala fe.

c) Negativa o desconocimiento del titular registral a firmar convenio de regularización.

B. Para inmatriculación judicial:

a) Inexistencia de antecedentes registrales de el o los predios a regularizar.

b) Solicitud de el o los poseedores.

La Dirección para efectuar acciones de regularización por la vía judicial, deberá:

1°. Brindar asesoría y patrocinar a poseedores y a propietarios precarios para promover las acciones jurisdiccionales que resuelvan sus derechos.

2°. Apoyar la integración testimonial y documental, así como otros medios de prueba, que fundamenten la acción judicial.

3°. Procurar una mayor eficiencia procesal.

4°. Gestionar los estímulos fiscales, administrativos y jurídicos necesarios para adjudicación de bienes y demás requerimientos registrales.

**B) LA INMATRICULACION JUDICIAL COMO MEDIO
DE REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.**

Como lo expresé en el apartado relativo al procedimiento para usucapir bienes inmuebles carentes de antecedentes registrales, establecido en el artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; el Registro Público de la Propiedad ha manejado la información de que existen en esta ciudad aproximadamente 40,000 predios no inscritos.

Lo anterior es debido a que en México la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los actos jurídicos, es completamente voluntaria, pues no obliga imperativamente para darles plena validez jurídica. Sin embargo, la propia seguridad en el tráfico de los inmuebles exige la inscripción de dichos actos jurídicos.

Resulta entonces, que un gran número de poseedores cuentan únicamente con algún contrato privado de compraventa o cesión de derechos sobre predios que nunca han sido inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

Precisamente para otorgar seguridad jurídica a estas personas en relación con la propiedad de los inmuebles que poseen, es que existe la figura de la Inmatriculación Judicial, cuyo procedimiento se simplificó gracias a la reforma del 4 de enero de 1991, a la fracción III del artículo 122 del Código Adjetivo Civil.

En sexenios pasados, a fin de lograr la primera inscripción de un inmueble que carecía de antecedentes registrales, se llevó a cabo un número elevado de Inmatriculaciones Administrativas, procedimiento que no otorga en realidad una plena seguridad sobre la propiedad del inmueble; pues como lo expuse en el capítulo

respectivo, este procedimiento carece de los elementos de un proceso judicial y su resultado es una simple resolución administrativa que ordena la inscripción del inmueble, sin la autoridad de cosa juzgada, y el Director del Registro Público de la Propiedad no juzga, por lo tanto, el poseedor del predio no obtiene un título de propiedad, pretensión perseguida por la regularización de la tenencia de la tierra.

Como puede verse, con la reforma al procedimiento de inmatriculación judicial, se pretende dar mayores facilidades para la obtención de títulos de propiedad y su correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Para lograr este fin, es preciso que las instituciones involucradas en la regularización territorial, colaboren trabajando eficazmente.

Insisto en la necesidad de que el Registro Público de la Propiedad expida los certificados de no inscripción que le sean solicitados por particulares o por la Dirección General de Regularización Territorial, en el menor tiempo posible, o en el tiempo que le marca su propio reglamento.

Se requiere en este sentido, un criterio más abierto, con el propósito de que, tratándose de asentamientos muy antiguos, cuya regularización se pretenda, a fin de lograr satisfacer la necesidad de un título de propiedad debidamente inscrito, que le permita a una familia contar con un patrimonio familiar y acrecentar y asegurar su nivel de vida; se expidan los certificados de no inscripción basándose en los datos proporcionados por el solicitante, demostrando así, el ánimo de resolver la situación de la irregularidad.

Las pretensiones actuales sociales y jurídicas no son las

mismas que hace algunos años, por lo que en mi opinión; fue acertada la resolución que tomó el Departamento del Distrito Federal, a través de la Coordinación General Jurídica, de la que era encargado en ese entonces, el Lic. Diego Valadéz; en el sentido de expedir los certificados de no inscripción si en base a la denominación y datos actuales, no se encontraba inscrito el predio.

Sin embargo, no puedo dejar de mencionar que esta solución se logró beneficiando con la inmatriculación judicial aproximadamente a 2,000 familias en 1991, como resultado de una posición más política que jurídica, que resolvió a la vez, un gran problema social.

El Estado debe procurar por todos los medios, que los derechos de los ciudadanos sean respetados y que la justicia sea lo más expedita, lo más eficiente y lo más barata posible.

Retomo aquí la idea de que "el interés privado de un propietario negligente debe ceder a consideraciones de orden público; importa, en efecto, que la propiedad no permanezca largo tiempo incierta".⁹⁵

En resumen, en los casos que el predio no tenga antecedentes registrales, se procede a tramitar la inmatriculación judicial para obtener la primera inscripción del mismo y regularizar así, la tenencia de tales inmuebles.

Con el fin de otorgar a los colonos la seguridad jurídica sobre sus predios, se realizaron, a propuesta de la Dirección General de Regularización Territorial, se realizaron reformas al artículo 122, fracción III del Código de Procedimientos Civiles,

⁹⁵ PETIT, ELIGNE; *ob. cit.*, pág. 217.

relativas a la inmatriculación (D.O. 4 de enero de 1991), haciendo de este procedimiento un medio ágil y eficaz para obtener dicha seguridad en la tenencia de la tierra. Con el mismo propósito, el 13 de mayo de 1991, se inauguraron cinco juzgados civiles de inmatriculación judicial, encargados del conocimiento de los asuntos sobre la materia, los que plantea la Dirección General de Regularización Territorial, bajo las siguientes características:

- a) Los juicios se promueven en forma colectiva;
- b) Se admiten las demandas en el mismo día en que se presentan, regularmente.
- c) La resolución es de carácter colectivo, pero específica que los promoventes se han convertido en propietarios de cada uno de los lotes que en lo individual poseen; y
- d) Se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, como primera de la finca, sin necesidad de protocolizarla ante notario público.

En estos procedimientos judiciales, la Dirección General de Regularización Territorial actúa directamente asesorando, gestionando y promoviendo, en todas y cada una de las etapas del proceso, hasta obtener la sentencia, como parte sustancial del programa de regularización que está llevando a cabo.

Es indispensable, como dije, que las distintas dependencias involucradas en la regularización de la tenencia de la tierra, actúen de manera coordinada, ya que se han presentado situaciones que podrían retrasar el proceso de regularización, como la ya mencionada con el Registro Público de la Propiedad y otra que se presentó en el mes de junio de 1991, cuando el Lic. David Garay Maldonado, entonces Director General de Servicios Legales del Departamento del Distrito Federal, mediante oficio de fecha 25 de junio de 1991, dirigido al Lic. Diego Valadéz, ya Secretario General Adjunto de Coordinación Metropolitana, manifestó que se le habían notificado al Departamento del Distrito Federal, algunas

demandas de inmatriculación judicial sobre "inmuebles que se encuentran dentro de la poligonal de expropiación de los predios denominados 'Leyes de Reforma', 'Paraje San Juan', 'Ocho Barrios' y 'Desarrollo Urbano Quetzalcoatl', conforme Decretos de Expropiación publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 26 y 27 de julio de 1989; en consecuencia, los predios cuya inmatriculación judicial se demanda son propiedad del Departamento del Distrito Federal, hasta en tanto la Dirección General de Regularización Territorial no los regularice y éstos salgan del patrimonio del propio Departamento...".

Lo anterior era totalmente erróneo, pues dichas inmatriculaciones judiciales eran promovidas por los colonos con la participación de la propia Dirección de Regularización Territorial, que verificaba todos los datos de los predios a regularizar, siendo absurdo que no se percatara de tal situación.

Afortunadamente, todo se aclaró y los procedimientos continuaron su trámite.

Lo ideal sería que existiera coordinación y ánimo de colaboración entre quienes participan en la regularización de la tenencia de la tierra.

En resumen, con el procedimiento de Inmatriculación Judicial establecido en el artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, se logra resolver el problema de la irregularidad de predios carentes de antecedentes registrales y brindar seguridad jurídica a sus poseedores.

CONCLUSIONES.

PRIMERA: La INMATRICULACION es la primera inscripción de la propiedad de un inmueble que carece de antecedentes registrales, en el Registro Público de la Propiedad.

SEGUNDA: Para acreditar que se es propietario de un inmueble y se pueda disponer libremente del mismo, es necesario acreditar la propiedad, lo que se puede demostrar de una manera fehaciente con un título de propiedad escrito y de una forma más clara y precisa, si el mismo se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos contra terceros. De ahí la importancia del procedimiento de inmatriculación como medio para adquirir la propiedad de un inmueble y obtener un título de propiedad debidamente inscrito.

TERCERA: En ocasiones, los propietarios de la tierra, ya sea por falta de recursos económicos, por el temor de recurrir a las autoridades, por su ignorancia o falta de preparación, se amparan en contratos privados que aunque reúnan los requisitos de ley, carecen de matriculación en el Registro Público de la Propiedad.

CUARTA: La inmatriculación por vía administrativa no es un medio idóneo para satisfacer la necesidad de obtener un título de propiedad escrito e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad, pues por ser un procedimiento que se lleva a cabo ante el Director General de esa institución, en el que no se ventila controversia alguna y se constriñe únicamente a la ejecución de un acto administrativo, las resoluciones o decisiones administrativas dictadas, no ofrecen seguridad jurídica a los particulares, al no lograr la calidad de cosa juzgada.

QUINTA: Las resoluciones del Director del Registro Público de la Propiedad, son meros actos administrativos emitidos con base en los elementos que se allegó.

SEXTA: En la inmatriculación administrativa, las pruebas, específicamente la testimonial, se reciben sin citación contraria, violando consecuentemente la garantía de audiencia de la o las personas que pudieran tener interés en el inmueble a inmatricular.

SEPTIMA: El procedimiento de información ad perpetuam en jurisdicción voluntaria, no es el correcto para usucapir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, porque carece de las formalidades esenciales del proceso, y, sus providencias, de la autoridad de cosa juzgada, no siendo en consecuencia, oponibles a terceros.

OCTAVA: La prueba testimonial que se ofrece en jurisdicción voluntaria para usucapir, al no satisfacer las garantías de publicidad y protección del derecho de contradicción reconocido a las partes por las normas que regulan la recepción de la prueba en el juicio, no justifican una posesión útil para usucapir, ya que sus providencias se encuentran condicionadas a que no haya mejores derechos de tercera persona, y por ende, no pueden constituir un título de dominio.

NOVENA: El procedimiento de jurisdicción voluntaria para usucapir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, al no tener las formalidades del proceso, pugna con los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

DECIMA: El procedimiento a seguir para usucapir bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, es el previsto en la fracción III del artículo 122 del Código de

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que se establece un proceso contencioso con todas las formalidades esenciales.

DECIMA PRIMERA: Durante este procedimiento se le notifica a través de edictos, a cualquier persona que pudiera verse afectada con el mismo, y personalmente, al Ministerio Público, como representante de la sociedad; a los colindantes, a la persona de quien se obtuvo la posesión; al Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal y a la Secretaría de Desarrollo Social (antes Sedue); así, se emplaza a juicio a las personas interesadas en el procedimiento de inmatriculación judicial, respetando de esa forma, la garantía de audiencia establecida en los artículos 14 y 16 constitucionales, con fundamento en la fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

DECIMA SEGUNDA: Asimismo, se logra dar publicidad sobre la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial, con la fijación de un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate, en el que se señalen los datos del mismo.

DECIMA TERCERA: Deben considerarse en rebeldía a todas las personas notificadas por edictos o personalmente, que no hayan producido su contestación a la demanda, presentándose la preclusión y las consecuencias que ello implica, situación exclusiva de los procedimientos contenciosos.

DECIMA CUARTA: La sentencia que se produce es oponible a todo el mundo, pues se notificó por edictos, durante el procedimiento, a todo aquel interesado en el predio a inmatricular y constituye cosa juzgada.

DECIMA QUINTA: La fracción III del artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles, en nada se opone al artículo 3046 del Código Civil, porque dicha fracción exige como prueba indispensable para la procedencia de la usucapión, una información de dominio, al decir: "...Además de las pruebas que tuviere, el solicitante está en la obligación de probar su posesión en concepto de dueño por medios legales y además por la información de tres testigos...". Adicionalmente, la fracción I del artículo 3046, al estatuir que la inmatriculación se practicará mediante "información de dominio", no se refiere únicamente al procedimiento para usucapir, sino al medio que se tiene para esos fines, información o medio que también, como ya vimos, exige la fracción III del artículo 122.

DECIMA SEXTA: Con la reforma al artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, se pretendió dar mayores facilidades para la inmatriculación judicial de inmuebles y la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, y se logró el propósito de otorgar seguridad jurídica a los poseedores de predios no inscritos en el Registro Público de la Propiedad mediante un procedimiento que simplificó trámites, redujo costos y agilizó la obtención de los títulos de propiedad, para su inscripción en el Registro, en su beneficio propio.

DECIMA SEPTIMA: Para lograr el objetivo de regularizar, titular e inscribir los predios no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, es necesario que las instituciones involucradas en la regularización territorial, trabajen de manera coordinada y amplíen sus criterios, con el afán de colaborar en tal fin. Un ejemplo concreto es el de expedir, el Registro Público de la Propiedad, los certificados de no inscripción, si no encuentra antecedentes de los predios con los datos de identificación que le proporcione el solicitante, pues tratándose de asentamientos irregulares tan antiguos, lo que se pretende

solucionar es un problema social, ya que el interés privado de un propietario negligente debe ceder a consideraciones de orden público.

DECIMA OCTAVA: El registro de la propiedad es de naturaleza ecléctica, pues si bien establece el principio de publicidad para todos los actos jurídicos que se inscriben en el mismo, no obliga imperativamente a la inscripción de aquéllos para darles plena validez jurídica. Por el principio que rige al Registro de no obligar imperativamente a la inscripción de los actos jurídicos, es por lo que el legislador debía dictar leyes que facilitaran la inscripción de fincas no inscritas, lo que se logró con la reforma al artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, pues debe pugnarse por disposiciones que tiendan a dotar de títulos y su matriculación a los tenedores de la tierra, a los que acrediten el derecho de tenerla.

DECIMA NOVENA: Al lograr un título de propiedad sobre su lote, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, los beneficiados por el procedimiento reformado del artículo 122, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles, sobre inmatriculación judicial, como medio de regularización de la tenencia de la tierra, cuentan con la seguridad de un patrimonio y la posibilidad de solicitar créditos para mejorar su vivienda y también, su calidad de vida.

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

- 1.- ACOSTA ROMERO, MIGUEL; Teoría General del Derecho Administrativo; Editorial Porrúa, S.A., séptima edición actualizada; México, 1986.
- 2.- ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, NICETO; Questiones de Terminología Procesal; México, 1972.
- 3.- ARELLANO GARCIA CARLOS; Teoría General del Proceso; Editorial Porrúa, S.A., quinta edición; México, 1981.
- 4.- BECERRA BAUTISTA, JOSE; El Proceso Civil en México; Editorial Porrúa, S.A., décimotercera edición; México, 1990.
- 5.- BURGOA ORIHUELA IGNACIO; Derecho Constitucional Mexicano; Editorial Porrúa, sexta edición; México, 1985.
- 6.- CABANELLAS, GUILLERMO; Diccionario de Derecho Usual, Tomo II; Editorial Heliasta, S.R.L., octava edición; Buenos Aires, 1966.
- 7.- CALAMANDREI, PIERO; Instituciones de Derecho Procesal Civil, Trad. por Santiago Sentís Melendo, Vol. I; Ediciones Jurídicas Europa-América; Buenos Aires, 1962.
- 8.- CARRAL Y DE TERESA, LUIS; Derecho Notarial y Derecho Registral; Editorial Porrúa, décimo primera edición; México, 1989.
- 9.- CARRASCO, PEDRO; Economía Política e Ideología en el México Prehispánico; Editorial Nueva Imagen, CIS-INAH, tercera edición; México, 1982.
- 10.- CASO, ALFONSO; La tenencia de la tierra entre los antiguos mexicanos; en Memorias del Colegio Nacional, IV; México, 1980.
- 11.- CASSO Y ROMERO, IGNACIO DE; Diccionario de Derecho Privado, Buenos Aires, 1967.
- 12.- CASTILLO LARRAÑAGA, JOSE y DE PINA, RAFAEL; Instituciones de Derecho Procesal Civil; México, 1946.
- 13.- COLIN SANCHEZ, GUILLERMO; Procedimiento Registral de la Propiedad; Editorial Porrúa, tercera edición; México, 1985.
- 14.- COVO JAQUELINE; Las ideas de la reforma en México, Trad. por Ma. Francisca Mourier Martínez; U.N.A.M.; México, 1983.

- 15.- CUE CANOVAS, AGUSTIN; Historia Social y Económica de México; Editorial Trillas, S.A., tercera edición; México, 1967.
- 16.- CHIOVENDA, JOSE; Principios de Derecho Procesal Civil; Trad. española de la tercera edición italiana de José Casáis y Santoló, Tono I; Madrid, 1922.
- 17.- DE ICAZA DUFOUR, FRANCISCO; Recopilación de leyes de los reinos de las Indias; Miguel Angel Porrúa Librero Editor; México, 1987.
- 18.- DE LA PLAZA, MANUEL; Derecho Procesal Civil Español, Vol. I; Editorial Revista de Derecho Privado, tercera edición; Madrid, 1945.
- 19.- DE PINA, RAFAEL; Derecho procesal; Librería Herrero Editores, segunda edición; México, 1957.
- 20.- DE PINA, RAFAEL y DE PINA VARA, RAFAEL; Diccionario de Derecho; Editorial Porrúa, S.A., décimo primera edición; México, 1983.
- 21.- DEL RIO GONZALEZ, MANUEL; Compendio de Derecho Administrativo; Editorial Cárdenas; México, 1981.
- 22.- DELGADILLO GUTIERREZ, LUIS HUMBERTO, Elementos de Derecho Administrativo; Editorial Limusa; México, 1986.
- 23.- DORANTES TAMAYO, LUIS; Elementos de Teoría General del Proceso; Editorial Porrúa, primera edición; México, 1983.
- 24.- ESCRICHE Y MARTIN, JOAQUIN; Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, T. II; Librería de la Vda. de CH. Bouret; Buenos Aires, 1960.
- 25.- FERNANDEZ AGUIRRE, ARTURO; Derecho de los Bienes y de las Sucesiones; México, 1978.
- 26.- FRAGA, GABINO; Derecho Administrativo; Editorial Porrúa, vigésima sexta edición; México, 1984.
- 27.- G.A. BORDA; Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, T. II; Madrid, 1978.
- 28.- GARCIA MAYNES, EDUARDO; Introducción al estudio del Derecho; Editorial Porrúa, trigésima sexta edición; México, 1984.

- 29.- GOMEZ LARA, CIPRIANO; Derecho Procesal Civil; Editorial Trillas, séptima edición; México, 1987.
- 30.- GOMEZ LARA, CIPRIANO; Teoría General del Proceso; U.N.A.M., Textos Universitarios; México, 1974.
- 31.- GUASP, JAIME; Derecho Procesal Civil, T. II; Instituto de Estudios Políticos, tercera edición; Madrid, 1968.
- 32.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO; Derecho de las Obligaciones; Editorial Cajica, quinta edición; Puebla, México, 1984.
- 33.- HERRERA ALARCON, JOSE; Diccionario Mexicano de Legislación y Jurisprudencia; México, 1979.
- 34.- IBARROLA, ANTONIO DE; Cosas y Sucesiones; Editorial Porrúa, cuarta edición; México, 1977.
- 35.- JHERING RUDOLF VON; La Posesión; Editorial Reus; Madrid, 1926.
- 36.- JEZE, GASTON; Principios Generales del Derecho Administrativo, T. II; Editorial De Palma; Buenos Aires, 1949.
- 37.- KELSEN, HANS; Compendio Esquemático de Teoría General del Estado; México, 1980.
- 38.- LEONE GIOVANI; Tratado de Derecho Procesal, T. III; Madrid, 1932.
- 39.- LIRA ANDRES y MUÑOZ LUIS; Historia General de México, T. I; México, 1981.
- 40.- LOZADA DEL RIO, RUBEN; La evolución de la propiedad en México; México, 1972.
- 41.- LOZANO, ANTONIO DE JESUS; Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia mexicanas, T. II; México, 1964.
- 42.- MARGADANT, GUILLERMO F.; El Derecho Privado Romano; Editorial Esfinge, décimo primera edición; México, 1982.
- 43.- MATEOS ALARCON, MANUEL; La evolución del Derecho Civil en México; México, 1964.
- 44.- MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO; Derecho Precolonial; México, 1976.
- 45.- MILLAN DE MOYERS, SILVIA; La tenencia de la tierra en México; México, 1972.

- 46.- MORALES, JOSE IGNACIO; Derecho Romano; México, 1987.
- 47.- MUÑOZ, LUIS; Enciclopedia de la Legislación mexicana; México, 1970.
- 48.- NAVA NEGRETE, ALFONSO; Derecho Administrativo I; México, 1972.
- 49.- OVALLE FAVELA, JOSE; Derecho Procesal Civil; Editorial Harla, segunda edición; México, 1985.
- 50.- PALACIOS, RAMON; La cosa juzgada; Puebla, México, 1953.
- 51.- PALLARES FORTILLO, EDUARDO; Derecho Procesal Civil; Editorial Porrúa; México, 1974.
- 52.- PALLARES FORTILLO, EDUARDO; Diccionario de Derecho Procesal Civil; Editorial Porrúa, décima sexta edición; México, 1984.
- 53.- PALOMAR DE MIGUEL, JUAN; Diccionario para juristas; Mayo Ediciones, México, 1981.
- 54.- PAYNO, MANUEL; Tratado de la Propiedad; México, 1981.
- 55.- PORTES GIL, EMILIO; Evolución histórica de la propiedad territorial en México; Ateneo Nacional de Ciencias y Artes de México, 1949.
- 56.- POTHIER, ROBERT JOSEPH; Tratados de la posesión y prescripción; Madrid, 1959.
- 57.- PRIETO CASTRO, LEONARDO; Derecho Procesal Civil; Madrid, 1946.
- 58.- PEREZ LASALA, JOSE LUIS; Derecho Inmobiliario Registral; Ediciones De Palma; Buenos Aires, 1965.
- 59.- PEREZ PALMA, RAFAEL; Guía de Derecho Procesal Civil; México, 1988.
- 60.- PETIT, EUGENE; Tratado Elemental de Derecho Romano; Editorial Araujo; Buenos Aires, 1943.
- 61.- PENICHE LOPEZ, EDGARDO; Introducción al Derecho; Editorial Porrúa, séptima edición; México, 1969.
- 62.- QUINTANILLA, MIGUEL ANGEL; Derecho de las Obligaciones; México, 1981.
- 63.- RABASA, EMILIO; La evolución histórica de México; México, 1986.

- 64.- KOJINA VILLEGAS, RAFAEL; Derecho Civil: Bienes, Derechos Reales y Posesión; Editorial Porrúa; México, 1975.
- 65.- SEIX, F.; Enciclopedia Jurídica; Madrid, 1970.
- 66.- SERRA ROJAS, ANDRES; Derecho Administrativo; Editorial Porrúa, décima cuarta edición; México, 1986.
- 67.- SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION; Manual del juicio de amparo; Editorial Themis; México, 1988.
- 68.- TELLO, CARLOS; La tenencia de la tierra en México; Dirección General de Publicaciones; México, 1968.
- 69.- TENA RAMIREZ, FELIPE; Derecho Constitucional Mexicano; Editorial Porrúa, vigésima edición; México, 1984.
- 70.- TRABUCCHI, ALBERTO; Instituciones de Derecho Civil, T. I; Madrid, 1970.
- 71.- ZAVALA, SILVIO A.; Las instituciones jurídicas en la conquista de América; Editorial Porrúa, tercera edición; México, 1988.
- 72.- ACADEMIA ESPAÑOLA; Diccionario de la lengua española; Madrid, 1975.
- 73.- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO; Editorial Porrúa, U.N.A.M., Instituto de investigaciones jurídicas; México, 1985.
- 74.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA; Buenos Aires.
- 75.- Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.
- 76.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.
- 77.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 78.- Ley General de Asentamientos Humanos.
- 79.- Ley General de Bienes Nacionales.
- 80.- Ley de Expropiación.
- 81.- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 82.- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- 83.- Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.
- 84.- Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal.

85.- Ley General de población.

86.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

87.- Diario de Debates del Senado de la República, de fechas 23 de septiembre de 1987; 22 de noviembre, 11 y 13 de diciembre de 1990.